



Circolare 19/E 1 marzo 2001

Tabella 1

Per primo acquisto si intende quello che ha scontato l'imposta agevolata; deve essere a titolo oneroso
 Per secondo acquisto quello, agevolato, da effettuarsi entro un anno dall'alienazione del primo

Primo acquisto agevolato	Alienazione dell'immobile oggetto del primo acquisto	Secondo acquisto agevolato	Condizioni <u>pretese</u> dalla circolare per l'ottenimento del credito e da inserire nel secondo acquisto agevolato o da produrre all'ufficio
Atto Aliquota iva prima casa	A titolo oneroso o a titolo gratuito	Può essere anche un contratto di appalto. In tal caso il credito nasce al momento della consegna dell'immobile costruito ¹	- richiesta del beneficio - estremi atto acquisto - ammontare iva agevolata. - fatture iva - estremi atto alienazione
Atto Imp.registro prima casa	Id	Id	- richiesta del beneficio - estremi atto acquisto - ammontare imposta registro agevolata - estremi atto alienazione
Atto Acquisto da impresa costruttrice assoggettato ad imposta agevolata diversa da quella prevista per la "prima casa"	Id	Id	- richiesta del beneficio - estremi atto acquisto - ammontare imposta agevolata - dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto all'agevolazione alla data dell'assegnazione - fatture iva - estremi atto alienazione
Atto Assegnazione da parte di cooperativa edilizia in data posteriore al 22 aprile 1982	Id	Id	
Edificazione di prima casa con contratto di appalto in data posteriore al 22 aprile 1982	Id	Id	- richiesta del beneficio - estremi atto acquisto - ammontare imposta agevolata - dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto all'agevolazione alla data dell'appalto - fatture iva - estremi atto alienazione

¹ Nella qual data dovrà essere "dimostrato" il possesso dei requisiti; non è richiesta dimostrazione dell'avvenuta consegna.



Tabella 2 Requisiti

Dal 24.4.1982	al 30.6.1984	
<p>Ai trasferimenti di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, effettuati da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione nei confronti di persone fisiche è applicata l'imposta di registro nella misura ridotta del 2 per cento e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa a condizione che</p> <p>nell'atto di trasferimento il compratore dichiari, a pena di decadenza:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione nel comune di residenza o in quello, se diverso, ove svolge la propria attività prevalente; b) di adibirla a propria abitazione; c) di non avere usufruito delle agevolazioni previste dal presente comma. 		
Dall'1.1.1985	al 7.2.1985	Dall'8.2.1985
<p>E' stabilito che i trasferimenti a titolo oneroso, effettuati a favore di persone fisiche da soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, <i>indipendentemente dalla data della loro costruzione</i>, sono soggetti all'imposta di registro del 2 per cento ed alle imposte fisse ipotecarie e catastali, a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l'immobile acquistato sia ubicato nel comune ove l'acquirente ha la propria residenza, o se diverso, in quello in cui svolge la propria attività; 2) nell'atto di acquisto il compratore dichiari, a pena di decadenza: <ol style="list-style-type: none"> a) di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione nel comune ove è situato l'immobile acquistato; b) di volerlo adibire a propria abitazione; c) di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dal presente comma. 		<p>Sono confermate le precedenti agevolazioni per fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad uso di abitazione non di lusso <i>secondo i criteri di cui al d.m. 2 agosto 1969</i>, indipendentemente dalla data della loro costruzione, a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) l'immobile acquistato sia ubicato nel comune ove l'acquirente ha la propria residenza o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività o, <i>se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello nel quale ha sede l'impresa da cui dipende (dal 19.5.1985)</i>; 2) nell'atto di acquisto il compratore dichiari, a pena di decadenza: <ol style="list-style-type: none"> a) di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinati ad abitazione nel comune ove è situato l'immobile acquistato; b) di volerlo adibire a propria abitazione; c) di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dal presente comma. <p>Inoltre è prevista l'aliquota del 2 % dell'iva per le cessioni di fabbricati suddetti, indipendentemente dalla data della loro costruzione, effettuate alle condizioni previste dal comma 1 da soggetti diversi dalle imprese costruttrici nei confronti di persone fisiche ovvero di cooperative costituite da persone fisiche per la costruzione o l'acquisto di immobili da destinare ad abitazione. E' disposta l'aliquota del 2 % iva per le cessioni di fabbricati o porzione di fabbricato destinati ad uso di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al detto d.m., costruiti anteriormente al 18 luglio 1949, effettuate, nei termini e dalle condizioni previste dal comma 1, da imprese costruttrici nei confronti di persone fisiche o delle cooperative di cui al comma precedente</p>

<p>Dal 1.1.1992</p>	<p>al 21.1.1992</p>
<p>Dal 1° gennaio 1992 <u>si applicano le disposizioni di cui ai commi da 1 a 5 dell'art. 2 del d.l. n. 12/85 – legge n. 118/85 e modificazioni</u>, “a condizione che nell’atto di acquisto il compratore dichiari, a pena di decadenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) di non possedere nel territorio dello stato altro fabbricato o porzioni di fabbricato destinati ad uso di abitazione; b) di non aver già usufruito delle agevolazioni previste dall’art. 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, e dall’art. 2 del d.l. n. 12 del 1985, nonché di quelle previste dal presente comma. <p>Dal tenore della disposizione è evidente che le predette dichiarazioni sono in aggiunta alle condizioni ed alle dichiarazioni previste dai provvedimenti richiamati.</p>	<p>Dal 22.1.1992</p> <p>Si confermano le precedenti disposizioni, si elimina come condizione la non possidenza di altro fabbricato ad uso di abitazione nel territorio dello stato e si aggiunge la “condizione che nell’atto di acquisto il compratore dichiari, a pena di decadenza, <u>oltre quanto previsto nelle predette disposizioni</u>, di non aver già usufruito delle agevolazioni previste” da tutte le norme agevolative che si sono succedute nel tempo relative alla “prima casa” e da quelle di cui al presente comma</p> <p>Dal 25.7.1992</p> <p>Si ripetono le condizioni di cui ai precedenti provvedimenti con l’aggiunta della specificazione dopo le parole “di non aver già usufruito” “quale acquirente”.</p> <p>Dal 25.3.1993</p> <p>Conferma la validità degli atti, dei provvedimenti, degli effetti e dei rapporti sorti in vigore di tutti i decreti legge precedenti, non convertiti.</p> <p>Richiama le disposizioni di cui ai commi da 1 a 5 dell’art. 2 del d.l. n. 12/85 – legge n. 118/85 a condizione che nell’atto di acquisto il compratore dichiari, a pena di decadenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) di non possedere altro fabbricato o porzioni di fabbricato idoneo ad abitazione; b) di volerlo adibire a propria abitazione principale. <p>Anche se abbia già usufruito quale acquirente delle agevolazioni previste da tutte le precedenti norme e dal presente comma.</p> <p>Pertanto, con tale provvedimento è ammessa la reiterazione delle agevolazioni.</p> <p>Dal tenore della disposizione è evidente che le indicate condizioni sono in aggiunta alle condizioni ed alle dichiarazioni previste da provvedimenti richiamati.</p>

<p>Dal 22.5.1993</p>	
<p>Inserisce la normativa in materia di “prima casa” nell’art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 151, indicando le condizioni nella nota II-bis; esse sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) che l’immobile sia ubicato nel comune di residenza dell’acquirente o, se diverso, in quello in cui lo stesso svolge la propria attività, ovvero se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede l’impresa da cui dipende, ovvero, nel caso in cui l’acquirente sia cittadino italiano immigrato (sic) all’estero, che l’immobile sia acquistato come prima casa su territorio italiano; b) che nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari, a pena di decadenza, di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione nel comune ove è ubicato l’immobile acquistato e di volerlo adibire a propria abitazione principale. 	<p>Dal 22 luglio 1993</p> <p>viene soppresso l’inciso “nel comune ove è situato l’immobile acquistato e di volerlo adibire a propria abitazione principale</p> <p>La legge 28 dicembre 1995 n.549 (modificata dalla legge 23.12.2000 n.388), che ha riscritto la nota II-bis della tariffa allegata alla legge di registro</p> <p>Disciplina attualmente la materia</p>

Tabella 3 Aliquote

	Fino al 31.12.1986	Fino al 31.12.1999	Dall'1.1.2000
Imposta di registro	2 per cento	4 per cento	3 per cento
Imposta valore aggiunto	Fino al 31.12.1988	Dall'1.1.1989	
	2 per cento	4 per cento	

Tabella 4 Cooperative edilizie

Norme di riferimento: d.l.31.10.1980 n.693 conv. L.22.12.1980 n.891; d.l.2.3.1989 n.69 conv. L.2.6.1990 n.165; d.l. 30 dicembre 1993 n.557 conv. L.26.2.1994 n.133.

Dal 22.4.1982 al 31.12.1989	Dall'1.1.1990 al 31.12.1993	Dall'1 gennaio 1994
<ul style="list-style-type: none"> - Imposta di registro in misura fissa ove ricorressero particolari requisiti oggettivi e soggettivi - Iva 2% ove non ricorressero tali requisiti ma l'assegnazione avesse ad oggetto casa di abitazione non di lusso ai sensi della legge 2 luglio 1949 n.408 - Iva con aliquota ordinaria nella altre fattispecie 	<ul style="list-style-type: none"> • Iva al 4 % ove l'assegnazione avesse ad oggetto casa di abitazione non di lusso ai sensi dell'art. 13 della legge 2 luglio 1949 n.408 • Iva con aliquota ordinaria ove non sussista quanto sopra 	<ul style="list-style-type: none"> • Iva secondo le norme per l'acquisto "prima casa"

Tabella 6 Formule: atto di acquisto agevolato che determina il credito d'imposta

Precedente acquisto: assegnazione da cooperativa edilizia nel periodo fino al 30 dicembre 1993	Precedente acquisto da impresa costruttrice nel periodo dal 22 aprile 1982 al 22 maggio 1993	Precedente acquisto mediante contratto di appalto nel periodo dal 22 aprile 1982 al 22 maggio 1993
<p>La parte acquirente dichiara di effettuare il presente acquisto entro l'anno dalla vendita stipulata con <u>mio</u> atto in data di immobile acquisito per assegnazione da cooperativa edilizia con <u>mio</u> atto....., dichiarando altresì: che all'epoca dell'assegnazione sussistevano i requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che gli avrebbero dato diritto alla agevolazione "prima casa"; che intende usufruire del credito di imposta di cui al comma 1 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998 n.488 fino a concorrenza dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in occasione della detta assegnazione, pari a Lire.....; che in sede di registrazione di questo atto verrà prodotta la relativa fatturazione;</p> <p>che <u>intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto</u></p> <p>che <u>non intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto</u></p>	<p>La parte acquirente dichiara di effettuare il presente acquisto entro l'anno dalla vendita stipulata con <u>mio</u> atto in data di immobile acquisito da impresa costruttrice con <u>mio</u> atto....., dichiarando altresì: che all'epoca dell'assegnazione sussistevano i requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che gli avrebbero dato diritto alla agevolazione "prima casa"; che intende usufruire del credito di imposta di cui al comma 1 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998 n.488 fino a concorrenza dell'imposta sul valore aggiunto, corrisposta in occasione del detto acquisto, pari a Lire.....; che in sede di registrazione di questo atto verrà prodotta la relativa fatturazione;</p> <p>che <u>intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto</u></p> <p>che <u>non intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto</u></p>	<p>La parte acquirente dichiara di effettuare il presente acquisto entro l'anno dalla vendita stipulata con <u>mio</u> atto in data di immobile acquisito per realizzazione in forza di contratto di appalto soggetto ad imposta sul valore aggiunto con aliquota ridotta dichiara altresì: che all'epoca della realizzazione sussistevano i requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che gli avrebbero dato diritto alla agevolazione "prima casa"; che intende usufruire del credito di imposta di cui al comma 1 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998 n.488 fino a concorrenza dell'imposta sul valore aggiunto, corrisposta in occasione del detto contratto di appalto, pari a Lire.....;</p> <p>che in sede di registrazione di questo atto verrà prodotta la relativa fatturazione;</p> <p>che <u>intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto</u></p> <p>che <u>non intende utilizzare detto credito di imposta in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto</u></p>

