

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

(Norme a aliquote nel tempo)

1) NORMATIVA IN VIGORE:

1A) Trasferimenti a titolo oneroso

1B) Trasferimenti a titolo gratuito

2) TRASFERIMENTI A TITOLO ONEROSO – CONDIZIONI EVOLUZIONE NORMATIVA

3) ALIQUOTE NEL TEMPO

3A) Aliquote registro nel tempo

3B) Aliquote IVA nel tempo

3C) Imposte fisse

1A) NORMATIVA IN VIGORE

TRASFERIMENTI A TITOLO ONEROSO

D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (T.U. Imposta di Registro) Allegato A - TARIFFA Parte I - Atti soggetti a registrazione in termine fisso

ART. 1.

1. Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi ... **8%**
(...)

Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II bis) ... **3%**

II bis)

1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:

a) che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro un anno dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 29 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n.

243.

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio del registro presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti una penalità pari alla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, aumentata del 30 per cento. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

1B) NORMATIVA IN VIGORE

TRASFERIMENTI A TITOLO GRATUITO

Art. 69 legge 21 novembre 2000 n. 342

"3. Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari relativi alle stesse, derivanti da **successioni** o **donazioni** quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'art. 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131.

4. Le dichiarazioni(1) di cui alla nota II bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, sono rese dall'interessato nella

dichiarazione di successione o nell'atto di donazione. Nel caso di decadenza dal beneficio o di dichiarazione mendace, si applicano le sanzioni previste dal comma 4 della citata nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131.

(1) La volontà di usufruire delle agevolazioni deve essere affermata dal richiedente con una dichiarazione resa nell'atto di donazione oppure mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445, **da allegare alla dichiarazione di successione.** Nella dichiarazione deve essere evidenziata la sussistenza, al momento del trasferimento dell'immobile, dei requisiti previsti per l'acquisto della prima abitazione dalla citata Nota II-bis. **(Circolare Agenzia Entrate n.44/E del 2001)**

N.B.

Secondo la Risoluzione *n. 29/E del 25 febbraio 2005*, l'agevolazione spetta per il diritto di abitazione anche al coniuge superstite che rinunci all'eredità

2) TRASFERIMENTI A TITOLO ONEROSO – CONDIZIONI EVOLUZIONE NORMATIVA

Legge 22 aprile 1982 n. 168

EFFICACIA

Fino al 13 dicembre 1983, prorogata al 30 giugno 1984 dal DL 747/1983

CONDIZIONI

Abitazione non di lusso a sensi dell'art. 13 legge 408/1949

Dichiarazione dell'acquirente:

- 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 voler adibire a propria abitazione l'immobile acquistato;
- c) di non avere usufruito delle agevolazioni previste dalla stessa legge.

DL 7 febbraio 1985 n. 12

EFFICACIA

Dall'8 febbraio 1985 al 31 dicembre 1985, prorogata a opera di molteplici decreti sino al 31 dicembre 1991

CONDIZIONI

Abitazione non di lusso ai sensi del Dm 2 agosto 1969

Dichiarazione dell'acquirente:

- 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 volere adibire a propria abitazione l'immobile acquistato;
- c) di non avere usufruito delle agevolazioni previste dalla stessa legge.

Legge 31 dicembre 1991 n. 415

EFFICACIA

Dal 1° gennaio 1992 al 21 gennaio 1992

CONDIZIONI

Abitazione non di lusso ai sensi del Dm 2 agosto 1969

Dichiarazione dell'acquirente:

- a) di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione nel territorio dello Stato;
- b) di non avere usufruito delle agevolazioni previste dalla stessa legge.

DL 23 gennaio 1993 n. 16

EFFICACIA

Dal 22 gennaio 1992 al 24 marzo 1993

CONDIZIONI

Abitazione non di lusso ai sensi del Dm 2 agosto 1969

Dichiarazione dell'acquirente:

- 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 volere adibire a propria abitazione l'immobile acquistato;
- c) di non avere usufruito delle agevolazioni previste dalla stessa legge.

Legge 24 marzo 1993 n. 75

EFFICACIA

Dal 25 marzo 1993 al 22 maggio 1993

CONDIZIONI

Abitazione non di lusso ai sensi del Dm 2 agosto 1969

Dichiarazione dell'acquirente:

- a) di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione;
- b) di volere adibire a propria abitazione l'immobile acquistato.

DL 22 maggio 1993 n. 155

EFFICACIA

Dal 23 maggio 1993 al 19 luglio 1993

CONDIZIONI

Abitazione non di lusso ai sensi del Dm 2 agosto 1969

Dichiarazione dell'acquirente:

- a) di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione nel comune di residenza o in quello, se diverso, ove svolge la propria attività prevalente;
- b) di volere adibire a propria abitazione l'immobile acquistato.

Legge 19 luglio 1993 n. 243

EFFICACIA

Dal 20 luglio 1993 al 31 dicembre 1995

CONDIZIONI

Abitazione non di lusso ai sensi del Dm 2 agosto 1969

Dichiarazione dell'acquirente:

- a) l'immobile acquistato è ubicato nel proprio comune di residenza o, se diverso, 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 emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano;
- b) di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione.

Legge 28 dicembre 1995 n. 549 (1)

EFFICACIA

Dal 1° gennaio 1996 e attualmente vigente

CONDIZIONI

Abitazione non di lusso ai sensi del Dm 2 agosto 1969

L'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro un anno**(2)** dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività, ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende, ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano.

Nel caso in cui l'acquirente non abbia la residenza nel cui è ubicato l'immobile acquistato, ma abbia intenzione di acquisirla entro un anno**(2)** dalla data dell'acquisto, dovrà rendere, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto, la dichiarazione di voler stabilire la propria residenza in detto comune.

Nell'atto di acquisto, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di non essere titolare esclusivo o in regime di comunione legale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- di non essere titolare, neppure per quote, o in comunione con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa previste dalla normativa in vigore e da quella precedente.

(1) Attuale Art. 1 comma 1° e nota II bis) Tariffa Parte I T.U. Imposta di Registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131).

(2) Il termine è stato elevato a 18 mesi dall'art. 33, comma 12 della legge 23 dicembre 2000, n.388, entrata in vigore il 1° gennaio 2001.

L' A.F. chiarisce pertanto che il nuovo termine si riferisce agli atti stipulati e alle successioni aperte a decorrere dal 1° gennaio 2001 (Circolare n. 6/E del 26 gennaio 2001).

3) ALIQUOTE NEL TEMPO

3A) Aliquote Registro nel tempo

3B) Aliquote IVA nel tempo

3C) Imposte fisse

3A) Aliquote registro nel tempo

2% dal 24 aprile 1982 (inizio della legge "Formica") fino al 31 dicembre 1986.

4% dal 1° gennaio 1987 (art. 5-bis che la legge di conversione 23.12.1986, n. 899 introduce nel D.L. 29.10.1986, n. 708) fino al 31 dicembre 1999.

[N.B. in realtà la novella entrò in vigore il 28.12.1986, come disposto dall'art.1, comma 2, della stessa legge n. 899, ma secondo il Ministero (Circ. 2/221144 del 9.1.1987) doveva ritenersi applicabile agli atti successivi al 31.12.1986, cioè dal 1°1.1987].

3% dal 1° gennaio 2000 (art. 7 comma 6 legge 23.12. 1999, n. 488)

3B) Aliquote Iva nel tempo

2% dal 24 aprile 1982 (inizio della legge "Formica") fino al 31.12.1988;

4% dal 1° gennaio 1989 (art. 34, primo comma, del DL. 30.12.1988, n. 550 non convertito e art. 34, primo comma, del DL. 2.3.1989, n. 69 convertito in legge 27.4.1989, n. 154).

[Fino al 22.5.1993, l'applicazione dell'IVA in misura ridotta - rispettivamente **2%** indi **4%** - non presupponeva che il cessionario possedesse particolari requisiti connessi alla "prima casa" o alla "abitazione principale": era infatti sufficiente che si trattasse di cessione di fabbricato o porzione di fabbricato non di lusso (a sensi della legge "Tupini" n. 408/1949) da parte di impresa costruttrice]

3C) Imposte fisse: registro - ipotecaria - catastale

- dal 28.5.1978 al 31.12.1982 Lire **20.000**
- dal 1°.1.1983 al 1°.10.1989 Lire **50.000**
- dal 2.10.1989 al 21.05.1993 Lire **100.000**
- dal 22.5.1993 al 19.06.1996 Lire **150.000**
- dal 20.6.1996 al 31.12.2001 Lire **250.000**
- dal 1°.01.2002 al 31.01.2005 Euro **129.11**

- dal 1°.02.2005 in poi Euro **168,00** (art. 7, comma 1 decreto legge n.7 del 31 gennaio 2005 (in G.U. n.24 del 31 gennaio 2005))

RTRABACE 2008