

BREVIARIO “PRIMA CASA”

(a cura del notaio Raffaele Trabace)

Anno 2011

INDICE

I - ACQUISTI A TITOLO ONEROSO	3
II - ACQUISTI PER SUCCESSIONE E DONAZIONE	17
III - PRINCIPALI DOCUMENTI DI PRASSI	21
IV - ALIQUOTE NEL TEMPO	22

I

ACQUISTI A TITOLO ONEROSO

Disciplina. Le agevolazioni cd “prima casa” per i trasferimenti a titolo oneroso, introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, attraverso tutta una serie di provvedimenti di proroghe e modifiche, sono attualmente disciplinate dall’art. 1 quinto periodo e dalla Nota II-bis) al medesimo articolo della tariffa parte prima del T.U.R.

Nel tempo la disciplina è venuta ad ampliarsi in senso più favorevole al contribuente, grazie alla Prassi dell’AE che ha ritenuto di estendere i benefici anche a fattispecie non contemplate espressamente dalle norme agevolative, quali, tra le altre, quelle relative all’acquisto di fabbricati in corso di costruzione e all’acquisto di porzione o unità da accorpate ad abitazione già posseduta, anche se acquistata senza fruire delle agevolazioni.

Caratteristiche. Ricorrendone le condizioni di cui infra, sono agevolabili gli acquisti di immobili aventi caratteristiche non di lusso in base ai criteri di cui al Dm 2 agosto 1969 pubblicato nella G.U. n. 218 del 27 agosto 1969.

I soggetti obbligati a richiedere la registrazione telematica, nel determinare l' imposta principale da versare, devono responsabilmente tener conto di tutti gli elementi desumibili dai documenti in loro possesso che permettono di qualificare come "non di lusso" la casa di abitazione trasferita. (*Circ. 38/E/2005, 3.1*)

Condizioni. Ai fini dell’applicazione delle agevolazioni “prima casa”, devono ricorrere, in sintesi, le seguenti condizioni:

- che l’immobile sia ubicato nel Comune in cui l’acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall’acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui lo stesso svolge la propria attività;
- che nell’atto di acquisto l’acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione col coniuge di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l’immobile da acquistare;

- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, di altra casa di abitazione acquistata con i benefici in oggetto.

La non possidenza di altra abitazione va intesa con riferimento ad una disponibilità non meramente oggettiva, bensì soggettiva, nel senso che si deve ritenere ricorrente il requisito richiesto dalla legge anche nell'ipotesi di possidenza di altro alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi dell'acquirente e della famiglia. (Cfr. *Cassazione Sent. n. 18128 del 7.08.2009; Cassazione Ord. n. 100 dell'8.01.2010*)

La Corte Costituzionale, nel dichiarare la manifesta inammissibilità di una questione di legittimità costituzionale relativa alla lettera b) del numero 1) della nota II-bis dell'art. 1 della tariffa parte prima del d.P.R. n. 131/1986, richiama la interpretazione "costituzionalmente orientata" delle pronunce della Cassazione di cui sopra, affermando che la intervenuta sostituzione nella legge sulla "prima casa" dell'espressione "fabbricato idoneo ad abitazione" con quella "casa di abitazione" è da intendersi "nel senso che la possidenza di una casa di abitazione costituisce ostacolo alla fruizione delle agevolazioni fiscali per il successivo acquisto di un'altra casa ubicata nello stesso Comune soltanto se la prima delle due case sia già idonea a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato". (Cfr. *Corte Costituzionale Ord. n. 203 del 22.06.2011*)

Secondo l'AE l'interpretazione della Cassazione, di cui sopra, in quanto riferita a una fattispecie del tutto particolare (il contribuente che intendeva fruire delle agevolazioni "prima casa" risultava già titolare di un locale, di soli 22 mq. assolutamente inadatto a fungere da abitazione) non deroga ai principi già espressi in altri documenti di prassi, in base ai quali costituisce condizione ostativa alla fruizione dei benefici "prima casa" "la titolarità di altra casa di abitazione nello stesso comune del nuovo acquisto, ovvero, acquistata con le agevolazioni, indipendentemente dal luogo in cui la stessa è posta". Tenuto presente altresì che l'applicazione delle disposizioni agevolative vigenti non è subordinata alla condizione che l'immobile oggetto del trasferimento agevolato venga destinato ad "abitazione principale" dell'acquirente. (Cfr. *Risoluzione 20.08.2010 n.86/E*)

Oggetto. Nella nozione di "immobile" adottata dal legislatore è da ricomprendere tutto il novero dei diritti agevolabili: proprietà, anche superficiaria, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione, interi o pro-quota.

Ai fini dell'applicazione dell'agevolazione non rileva la classificazione catastale dell'immobile.

Oggetto – Le agevolazioni si applicano agli acquisti di:

- a) Fabbricato rurale idoneo alla utilizzazione abitativa. (Cfr. *Circ. 12.08.2005 n. 38/E, punto 3.2*)
- b) Nuda proprietà. (Cfr. *Circ. 01.03.2001 n. 19/E, punto 2.2.1.*)
- c) Quota di comproprietà. (Cfr. *Circ. 01.03.2001 n. 19/E, punti 2.2.3. e 2.2.10.*)
- d) Diritti reali – acquisti reiterati di quote sullo stesso immobile. (*Circ. 12.08.2005 n. 38/E, punto 2.3*)
- e) Appartamenti contigui destinati a costituire un'unica abitazione. (Cfr. *Circ. 12.08.2005 n. 38/E, punto 3.4*)
- f) Appartamento o vano da accorpere ad abitazione agevolata. (Cfr. *Circ. 12.08.2005 n. 38/E, punto 3.4*)
- g) Appartamento o vano da accorpere ad abitazione non agevolata. (Cfr. *Ris. 04.06.2009 n. 142/E; Circ. 07.06.2010 n. 31/E, punto 2.1*)
- h) Immobile in corso di costruzione. (*Circ. 01.03.2001 n. 19/E, punto 2.2.4 e Circ. 12.08.2005 n. 38/E, punto 3.3*)
- i) Immobile non abitativo in fase di trasformazione in abitativo. (Cfr. *Cnn Quesito n. 139-2009/T; Ris. DRE Lombardia prot.n. 904-72143/2010*)
- j) Immobile in enfiteusi. (Cfr. *Cnn Quesito n. 146-2009/T*)

Soggetti. In presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalla legge, l'agevolazione spetta alla generalità dei soggetti, indipendentemente dalla loro nazionalità. La conclusione trae fondamento dall'art. 2 del T.U.R., il quale, nell'individuare gli atti soggetti a registrazione, non distingue tra cittadini italiani e non italiani.

In presenza dei requisiti previsti, ivi compreso quello della residenza, l'agevolazione spetta anche all'acquisto fatto da un minore non emancipato o da altri incapaci, quali interdetti e inabilitati. (Cfr. *Circ. 12.08.2005 n. 38/E, Premessa*)

Soggetti – Le agevolazioni competono nei seguenti casi:

- a) Soggetto già proprietario di immobile di Categ. A/10 di fatto destinato ad abitazione, che acquista immobile abitativo nello stesso o in altro Comune. (Cfr. *Circ. 01.03.2001 n. 19/E, punto 2.2.5.*)
- b) Soggetto titolare, in comunione con soggetti diversi dal coniuge, di casa non agevolata, che acquista altra casa nello stesso Comune. (Cfr. *Circ. 01.03.2001 n. 19/E, punto 2.2.7.*)

- c) Soggetto titolare, in via esclusiva, in comunione legale o pro-quota, di casa non agevolata, che acquista altra casa in altro Comune. (Cfr. *Circ. 01.03.2001 n. 19/E, punto 2.2.7.*)
- d) Soggetto titolare di diritti su casa agevolata, che acquista altri diritti sulla stessa casa. (Cfr. *Circ. 01.03.2001 n. 19/E, punto 2.2.9.*; *Circ. 12.08.2005 n. 38/E, punto 2.3*)
- e) Soggetto che ha alienato intera casa agevolata, che acquista quota o diritto su altra casa. (Cfr. *Circ. 01.03.2001 n. 19/E, punto 2.2.11.*)
- f) Soggetto, non titolare di immobile agevolato, il cui coniuge sia titolare esclusivo di immobile agevolato/non agevolato, che acquista la sua prima casa di abitazione. (Cfr. *Circ. 01.03.2001 n. 19/E; Circ. 12.08.2005 n. 38/E*)
- g) Soggetto titolare di casa di abitazione acquistata da impresa costruttrice anteriormente al 22 maggio 1993, fruendo dell'aliquota Iva ridotta, che acquista altra casa situata in altro Comune. (Cfr. *Circ. 19/E/2001, 1.2.*)
- h) Soggetto titolare di casa non agevolata unitamente a pertinenze di categoria C/2, C/6 e C/7 acquistate successivamente fruendo dei benefici, che acquista altra casa situata in altro Comune. (Cfr. *Quesito Cnn n. 20/2005/T, Studi e materiali – 1/2005*)
- i) Soggetto titolare esclusivamente di pertinenze agevolate di categoria C/2, C/6 e C/7, che procede all'acquisto di immobile abitativo situato nello stesso o in altro Comune.
- j) Soggetto titolare di casa costruita fruendo per l'appalto dell'aliquota Iva ridotta, che procede all'acquisto di altra casa in altro Comune.
- k) Soggetto titolare di diritti parziari su immobile acquistato per successione o donazione con i benefici prima casa, che acquista a titolo oneroso altro immobile abitativo nello stesso Comune.
- l) Soggetto titolare di immobile acquistato per successione o donazione con i benefici prima casa, che acquista a titolo oneroso altro immobile abitativo in altro Comune.

Soggetti – Le agevolazioni non competono nei seguenti casi:

- a) Soggetto titolare, in comunione legale, di immobile agevolato acquistato dallo stesso o dal coniuge, che acquista altro immobile abitativo nello stesso o in altro Comune. (Cfr. *Circ. 01.03.2001 n. 19/E, punto 2.2.10.*)
- b) Soggetto titolare, in comunione col coniuge, di diritti su immobile non agevolato, che acquista altro immobile abitativo posto nello stesso Comune. (Cfr. *Circ. 01.03.2001 n. 19/E, punto 2.2.7.*)

- c) Soggetto titolare di immobile classificato in catasto come abitazione ma utilizzato di fatto come ufficio o negozio, che procede all'acquisto di immobile abitativo nello stesso Comune. (Cfr. *Circ. 19/E/2001, 2.2.5.*)
- d) Soggetto titolare di immobile non abitativo risultante dal mutamento di destinazione d'uso di immobile abitativo acquistato con le agevolazioni, che acquista immobile abitativo nello stesso o in altro Comune. (Cfr. *Circolare 19/E/2001, 2.2.5*)
- e) Soggetto titolare di immobile ritenuto non idoneo, che procede all'acquisto di altro immobile abitativo nello stesso Comune. (Cfr. *Risoluzione 20 agosto 2010 n. 86/E*)
- f) Soggetto titolare di immobile agevolato ritenuto non idoneo, che procede all'acquisto di altro immobile abitativo nello stesso o in altro Comune. (Cfr. *Risoluzione 20 agosto 2010 n. 86/E*)
- g) Soggetto titolare esclusivo di immobile acquistato per successione o donazione con i benefici prima casa, che procede all'acquisto a titolo oneroso di altro immobile abitativo nello stesso Comune.
- h) Soggetto titolare di diritti su casa di abitazione acquistata a titolo oneroso con i benefici prima casa, che procede all'acquisto di altra casa per donazione.

Atto integrativo. L'AE consente che le dichiarazioni previste dalla legge, ed erroneamente omesse nell'atto di acquisto, siano rese dal richiedente anche con atto successivo redatto con la stessa forma richiesta per l'atto di trasferimento. (Cfr. *Circ. 12.08.2005 n. 38/E, punto 9*)

Altri atti. Ricorrendone i presupposti l'agevolazione compete:

- ai conguagli divisionali;
- agli acquisti fatti mediante permuta;
- alle assegnazioni a soci;
- ai trasferimenti giudiziari;
- agli acquisti per usucapione.

Relativamente alle sentenze dichiarative di acquisti per usucapione, secondo la Cassazione l'agevolazione spetta esclusivamente con riferimento all'imposta di registro, con esclusione delle imposte ipotecaria e catastale, in quanto la Nota II-bis) all'art. 8 della tariffa parte prima del TUR non fa menzione di queste ultime e non è suscettibile di interpretazione estensiva. (Cfr. *Cassazione sent. n. 29371 del 16.12.2008; Cassazione Ord. n. 581 del 15.01.2010*)

Rinuncia ai benefici. La costante giurisprudenza e la prassi dell'AE reputano non ammissibile la rinuncia ai benefici già conseguiti. In tal senso anche *Studio CNN n. 30/2005/T*.

In risposta a un quesito in merito alla possibilità di rinunciare alle agevolazioni formulato da un soggetto che dopo essersi impegnato nell'atto di acquisto agevolato a trasferire la propria residenza nel diverso Comune entro 18 mesi, aveva deciso per motivi personali di non adempiere all'obbligo assunto prima dello spirare del detto termine, ***l'AE Direzione Centrale Normativa*** nel ribadire il principio della non rinunciabilità in genere alle agevolazioni già fruite, ritiene, con riferimento al caso di specie, in quanto non caratterizzato dalla mancanza delle condizioni necessarie per fruire dei benefici (residenza nel Comune di acquisto, impossidenza di altra abitazione nello stesso Comune e novità nella fruizione dell'agevolazione) di consentire al contribuente di rinunciare ai benefici mediante apposita istanza da presentare all'ufficio presso il quale l'atto era stato registrato, "con la quale revoca la dichiarazione d'intenti espressa in atto di volere trasferire la propria residenza nel comune nel termine di diciotto mesi dall'acquisto e richiede la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione." In tal caso il contribuente è tenuto a corrispondere la differenza tra l'imposta con l'aliquota ordinaria e quella con aliquota agevolata già assolta, oltre agli interessi maturati dalla data dell'atto, ma senza applicazione della sanzione del 30 per cento di cui al n. 4 della Nota II-bis). (*Cfr. Risoluzione 31 ottobre 2011 n. 105/E*)

Decadenza. Ai sensi del n. 4 della Nota II-bis) citata il trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con le agevolazioni prima del decorso del termine di cinque anni comporta la decadenza dai benefici.

Tali disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Mentre è indispensabile, per evitare la decadenza, che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione principale del contribuente, non è invece necessario che l'immobile stesso sia stato acquistato fruendo delle agevolazioni "prima casa". (*Cfr. Circolare 07/06/2010 n. 31/E, punto 1.2*)

L' AE ritiene che il contribuente debba aver realizzato la finalità di destinare lo "immobile" acquistato ad abitazione principale "quanto meno entro il termine triennale di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio". (*Cfr. Risoluzione 06/10/2003 n. 192/E*)

Si ritiene idoneo ad evitare la decadenza anche il riacquisto di un immobile situato all'estero sempre che sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che

consentono di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale. (Cfr. Circolare 07/06/2010 n. 31/E, punto 3.2)

E' ritenuto pacificamente che sia idoneo a impedire la decadenza il riacquisto di uno qualsiasi dei diritti contemplati nella Nota II-bis) citata.

Secondo la Cassazione non evita la decadenza il riacquisto di una "quota insignificante" di altro immobile, in quanto inidonea a realizzare la destinazione abitativa. (Cfr. Cassazione 17.6.2011 n. 13291)

La vendita di una quota o di parte dell'abitazione agevolata ovvero la cessione della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di abitazione comportano la decadenza "proporzionale" dell'agevolazione. (Cfr. Risoluzione 16.02.2006 n.31/E - Risoluzione 8.08.2007 n. 213/E)

Residenza. Come sopra specificato sub *Condizioni*, l'immobile oggetto del trasferimento agevolato deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o intende stabilire la residenza entro il termine di diciotto mesi.

Non decade dalle agevolazioni il contribuente che, dopo aver fatto istanza, non abbia ottenuto, entro il termine di diciotto mesi, il trasferimento della residenza nel Comune ove è situato l'immobile oggetto di acquisto agevolato. Tale termine non è da considerarsi perentorio, per cui il mancato ottenimento della residenza va necessariamente valutato dal giudice in relazione alle circostanze concrete. (Cfr. Cassazione ord. n. 3507 dell' 11 gennaio 2011)

Salvo che per l'ipotesi di riacquisto a seguito di alienazione nel quinquennio, nella quale è condizione per evitare la decadenza, la destinazione abitativa non è requisito necessario ai fini della fruibilità delle agevolazioni.

Allo stesso modo le attuali disposizioni agevolative non prevedono alcun obbligo per il contribuente di mantenere per un dato periodo la residenza, sia nel caso di acquisto nel Comune di residenza attuale, sia nel caso di acquisto in Comune diverso, una volta che la residenza vi sia stata stabilita nei diciotto mesi.

Norme particolari sono dettate per il personale in servizio permanente presso le Forze Armate e le Forze di Polizia, per le persone trasferite all'estero per ragioni di lavoro e per i cittadini italiani emigrati all'estero.

Pertinenze. Sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 della Nota II-bis), le agevolazioni spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a) della Nota II-bis) citata.

Sono ricomprese tra le pertinenze agevolabili, limitatamente a 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.

Dal richiamo alla lettera a) Nota II bis, art. 1, Tariffa Parte Prima, T.U.R., nella quale sono dettate le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa", consegue la esclusione del beneficio della pertinenza relativa ad un immobile acquistato in regime ordinario.

In deroga al principio di cui sopra l'agevolazione si rende applicabile:

- quando il bene acquistato con atto separato costituisce pertinenza di una casa di abitazione ceduta da impresa costruttrice senza applicazione della specifica IVA ridotta prevista per la cd prima casa anteriormente al 22 maggio 1993 (data in cui l'aliquota 4%, prima prevista per tutte le cessioni, era stata limitata all'ipotesi di acquisto prima casa); in tal caso l'aliquota IVA 4% (l'imposta di registro del 3%) si applica alla cessione del bene pertinenziale qualora il proprietario dell'immobile abitativo dimostri che al momento dell'acquisto si trovava nelle condizioni richieste dalla legge allora vigente per usufruire delle agevolazioni prima casa; l'esistenza di tali condizioni devono essere dichiarate nell'atto di acquisto della pertinenza e devono essere documentate su richiesta degli Uffici; (Cfr. Circ. 19/E/2001, 2.2.2.)
- quando la pertinenza è destinata al servizio di un'abitazione acquisita a suo tempo senza fruire dei benefici, in quanto non ancora previsti dalla normativa allora vigente; (Cfr. Circolare 07/06/2010 n. 31/E, punto 1.1)
- quando la pertinenza è destinata al servizio di un'abitazione acquistata a suo tempo allo stato rustico, senza fruire dei benefici, in quanto al momento del perfezionamento del contratto (1994) non era riconosciuta la spettanza delle agevolazioni "prima casa" in relazione agli atti di trasferimento di immobili non ultimati, soggetti ad imposta di registro. (Cfr. Circolare 07/06/2010 n. 31/E, punto 1.2)

Acquisto di pertinenza in Comune diverso da quello dell'abitazione. Nell'ipotesi di acquisto di autorimessa in Comune limitrofo a quello in cui è situata l'abitazione si ritiene che l'agevolazione spetti qualora la "prossimità" tra i due beni renda "oggettivamente" possibile quella destinazione funzionale che caratterizza il rapporto pertinenziale.

Acquisto di pertinenza di estensione e valore catastale superiori a quelli dell'abitazione. L'agevolazione compete in presenza dei requisiti soggettivo e

oggettivo che caratterizzano il rapporto pertinenziale. Le agevolazioni “ (...) possono essere riconosciute dal competente Ufficio per gli immobili pertinenti laddove sia di fatto dimostrabile dal richiedente, anche sulla base della dimensione e del valore catastale, che tra gli stessi ed il bene principale ricorra un rapporto economico-giuridico di strumentalità e di complementarietà funzionale. (Cfr. Risoluzione 26 giugno 2008 n. 265/E)

Credito d'imposta. Ai soggetti che entro un anno dall'alienazione di una “prima casa” provvedono ad acquisire un altro immobile agevolato è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in relazione al primo acquisto, il cui ammontare non può essere superiore in ogni caso all'imposta di registro o all'Iva dovuti sul secondo acquisto.

I soggetti che avevano acquistato la propria abitazione da imprese costruttrici prima del 22 maggio 1993 (epoca in cui l' aliquota Iva agevolata era applicabile alle cessioni di tutti i fabbricati abitativi di nuova costruzione di cui all'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, effettuate da imprese costruttrici, indipendentemente dalla sussistenza dei requisiti oggi definiti di prima casa) non avevano formalmente usufruito delle agevolazioni c.d. "prima casa", presupposto per il credito di imposta.

Tuttavia l'AE ritiene che tale circostanza non precluda il diritto al beneficio qualora l' acquirente dimostri che alla data di acquisto dell'immobile alienato era comunque in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della c.d. "prima casa".

Per "alienazione" si intende sia il trasferimento a titolo oneroso che quello a titolo gratuito.

Il riacquisto, invece, deve essere necessariamente a titolo oneroso, anche mediante permuta, dal momento che sugli acquisti per donazione si paga, nei casi in cui è dovuta, l' imposta sulle donazioni.

Conseguentemente il credito d'imposta non compete a coloro:

- che abbiano alienato un immobile acquistato con l' aliquota ordinaria, senza fruire della agevolazione c.d."prima casa";
- che abbiano alienato un immobile pervenuto per successione o donazione, fatta salva la ipotesi in cui la “prima casa” sia stata acquistata a suo tempo con il pagamento delle aliquote previste per il corrispondente atto di trasferimento a titolo oneroso, a sensi dell'art. 13 della legge 18 ottobre 2000, n. 383;
- che riacquistino una “prima casa” per successione o donazione;
- che riacquistino un immobile non avente le caratteristiche richieste dall'art. 1 della tariffa parte prima T.U. Imp. Reg. e in assenza delle condizioni enunciate dalla nota II-bis); quindi coloro che nell'acquisto dell'immobile non usufruiscono ovvero

decadono dal beneficio dell'aliquota agevolata;

- nei cui confronti, per il precedente acquisto, non sia stata confermata, in sede di accertamento, l'agevolazione c.d. "prima casa" sulla base della normativa vigente alla data dell'atto, ancorché sia pendente un procedimento contenzioso sulla specifica questione (...).

(Cfr. *Circ. 19/E/2001, 1.2. - Circ. 38/E/2005, 8. - Ris. 125/E/2008*)

Il credito può essere portato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni, imposte sui redditi delle persone fisiche, imposta sostitutiva sulle plusvalenze da cessione d'azienda.

La volontà di utilizzare il credito deve essere manifestata autonomamente da ogni interessato.

Il contribuente può utilizzare il credito portandolo in diminuzione della imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto che lo determina oppure può utilizzarlo nei seguenti modi:

- a) per l'intero importo in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti stipulati e sulle denunce presentate dopo la data di acquisizione del credito;
- b) in diminuzione dalle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
- c) in compensazione delle somme dovute a sensi del Dlgs 9 luglio 1997 n. 241.

In relazione ad acquisti soggetti ad Iva la *Circolare 7 giugno 2002, n. 48, 1.4*, ammette il credito di imposta sul "terzo" acquisto fino a concorrenza dell'imposta "dovuta" sul secondo.

Il criterio sembra essere accolto da molti Uffici anche con riferimento ad acquisti soggetti ad imposta di registro. Pertanto sul "terzo" acquisto agevolato il credito si considera pari all'imposta dovuta non a quella versata in relazione al "secondo" acquisto.

(Es. Primo acquisto: imposta dovuta-pagata Euro 3000,00;

Secondo acquisto: imposta dovuta Euro 6000,00, assolta per Euro 3000,00 col credito e per Euro 3000,00, mediante versamento di pari importo;

Terzo acquisto: se l'imposta dovuta è di Euro 9000,00 può essere assolta per Euro 6000,00 col credito e per Euro 3000,00 in "contanti")

Il principio è stato accolto dalla *Commissione Tributaria Provinciale di Milano Sez. 23 con la Sentenza n. 148 del 29 maggio 2006* :

(..) deve riconoscersi che, nell'ipotesi di un terzo acquisto, il credito d'imposta, se non può mai essere superiore all'imposta dovuta in relazione all'ultimo acquisto, spetta comunque sino a concorrenza dell'imposta corrisposta in relazione a quello precedente, imposta a suo tempo assolta in parte mediante compensazione con il

credito derivante dal primo acquisto ed in parte con il versamento del rimanente importo.

La tesi contraria, accolta da taluni Uffici e fondata sul dato letterale della norma, attribuisce al termine "corrisposta" il significato di imposta effettivamente pagata.

NORME E ALIQUOTE

Imposta di registro: 3%

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 **(2)** 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 dichiari 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 dichiara 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. **(1)**

(1) Le agevolazioni cd “prima casa”, introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, sono regolate attualmente dalla Nota II-bis) all’art. 1 della tariffa del TUR, come modificata dall’art. 3, comma 131 della legge 28 dicembre 1995, n. 549, con effetto dal 1° gennaio 1996.

(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 (*Cfr. Circolare 26 gennaio 2001 n. 6/E*).

Imposta ipotecaria: fissa

Note all’art. 1 Tariffa d.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347

Imposta catastale: fissa

Art. 10 d.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347

Imposta sul valore aggiunto: 4%

N. 21 Tab. A – Parte II d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633

Cessioni di case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al DM 2 agosto 1969 (in GU n. 218 del 27 agosto 1969), ancorché non ultimate, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) dell’ art. 1 Tariffa Parte Prima T.U. Imposta Registro. (*N. 21 come sostituito dall’art. 16, comma 4, d.l. 22 maggio 1993, n. 155 (G.U. n.118 del 22-5-1993) convertito dalla legge 19 luglio 1993, n. 243*)

Agli atti soggetti ad IVA si applica l’ imposta di registro in misura fissa. (*Cfr. art. 40 n.1 T.U.R.*)

Credito d’imposta

Art. 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448

1. Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall’ alienazione dell’immobile per il quale si è fruito dell’aliquota agevolata prevista ai fini dell’ imposta di registro e dell’imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un’ altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-

bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l' imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d' imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l' acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso. L' agevolazione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del primo acquisto.

2. Il credito d'imposta di cui al comma 1 può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina, ovvero per l'intero importo, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

II

ACQUISTI PER SUCCESSIONE E DONAZIONE

Disciplina e principi

Ipotecaria e catastale in misura fissa. Ai sensi dell'art. 69 della legge 21 novembre 2000, n. 342, le agevolazioni cd "prima casa" si applicano limitatamente alle imposte ipotecaria e catastale, anche nel caso in cui l'acquisto avvenga per donazione o per successione mortis causa.

Requisiti. Per quanto attiene alla tipologia dell'immobile e alla sua ubicazione, alla natura dei diritti, ai soggetti beneficiari, alla non possidenza di altri immobili e alla novità nel godimento dell'agevolazione, valgono gli stessi principi stabiliti per gli acquisti a titolo oneroso.

Sussistenza dei requisiti. Per quanto riguarda i requisiti in genere, l'AE ritiene che gli stessi debbano sussistere alla data di stipula dell'atto di donazione o alla data di apertura della successione.

Reiterazione dei benefici per successione e donazione. In caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, i soggetti che hanno già fruito dell'agevolazione non possono goderne nuovamente, salvo che il trasferimento abbia ad oggetto quote dello stesso bene.

Acquisto a titolo oneroso successivo ad acquisto per successione e donazione. L'applicazione dell'agevolazione per successione o donazione non preclude la possibilità, in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di altra abitazione, di fruire dei benefici di cui alla Nota II-bis) all'art. 1, tariffa TUR per la diversità dei presupposti dei due "tipi" di agevolazione.

Da sottolineare che in tale ipotesi l'agevolazione per il successivo acquisto a titolo oneroso spetta a condizione che il precedente acquisto agevolato per successione o donazione si riferisca a casa ubicata in altro Comune oppure, se nello stesso Comune, che riguardi soltanto una quota, perché, se relativo all'intero verrebbe meno il requisito della non possidenza nel Comune, di cui alla lettera b) della Nota II-bis citata.

Acquisto per successione e donazione successivo ad acquisto a titolo oneroso. Al contrario il possesso di una casa di abitazione acquistata con i benefici relativi ai trasferimenti a titolo oneroso è di ostacolo alla fruizione dei benefici in relazione a un acquisto per successione e donazione, ostandovi l'assenza del requisito della novità di cui alla lettera c) della Nota II-bis) citata, applicabile nella fattispecie in base al rinvio contenuto nell'art. 69 della citata legge n. 342/2000.

Decadenza

La *Circolare 44/E/2001* dopo aver precisato che le dichiarazioni rese dagli interessati in sede di successione o donazione sono assimilabili a quelle rilasciate nell'atto di compravendita, ribadisce che in ipotesi di decadenza o diniego delle agevolazioni devono essere seguiti i normali criteri volti al recupero della relativa imposta dovuta.

Tanto in conseguenza dell'espresso richiamo al *comma 4 della Nota II-bis (1)* contenuto nell'articolo 69, *comma 4, legge 21 novembre 2000, n. 342. (2)*

Beneficiari per estensione in genere. Secondo lo *Studio Cnn n. 21/2002/T*:

"(...) i beneficiari "per estensione" non vengono travolti da decadenze dell'agevolazione (sia per dichiarazione mendace sia per altri motivi) che siano ricollegate e provocate dal beneficiario dichiarante.

(...) Atteso che l' art. 69 in esame rinvia a norme che presuppongono un soggetto richiedente, in possesso di determinati requisiti, al quale sono riferite le varie ipotesi di decadenza previste, se ne può dedurre che il meccanismo decadenziale non possa invece operare nei confronti dei beneficiari per estensione, la cui posizione non è esplicitamente considerata dalle disposizioni citate.

(...) Considerato, in aggiunta alle ragioni sopra esposte, che l' agevolazione si applica ai beneficiari per estensione anche contro la loro volontà e non è dagli stessi rinunciabile, pare coerente concludere che l' agevolazione si cristallizzi in capo a loro in via definitiva". (*Cfr. Cnn Studio n. 21/2002/T*)

Ipotesi:

1) Dichiarazione mendace

La mendacità della dichiarazione **comporta la decadenza dai benefici** anche nei confronti dei beneficiari per estensione. (Cfr. Risoluzione 15 marzo 2011 n. 33/E)

2) Mancato trasferimento della residenza nei 18 mesi

Nel caso in cui il soggetto dichiarante non trasferisca la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto **la decadenza dal beneficio opera per l'intero**, con recupero dell'imposta e applicazione delle relative sanzioni in capo dichiarante. (Cfr. Risoluzione 15 marzo 2011 n. 33/E)

3) Trasferimento nel quinquennio da parte del beneficiario-dichiarante dell'intero immobile acquistato con le agevolazioni per successione o donazione e mancato riacquisto entro l'anno di altro immobile da adibire a propria abitazione principale

La decadenza opera per l'intero beneficio, con recupero dell'imposta e applicazione delle relative sanzioni in capo dichiarante. (Cfr. Risoluzione 15 marzo 2011 n. 33/E)

3A) Trasferimento nel quinquennio da parte del beneficiario-dichiarante, in concorso con i beneficiari per estensione, ciascuno per i propri diritti, dell'immobile acquistato con le agevolazioni per successione o donazione e mancato riacquisto entro l'anno di altro immobile da adibire a propria abitazione principale da parte del dichiarante

Come sopra detto sub 3) **la decadenza opera** per l'intero beneficio, con recupero dell'imposta e applicazione delle relative sanzioni in capo al solo dichiarante. (Cfr. Risoluzione 15 marzo 2011 n. 33/E)

3B) Trasferimento nel quinquennio da parte del beneficiario per estensione dei diritti o della quota vantati sull'immobile acquistato con le agevolazioni per successione o donazione e mancato riacquisto entro l'anno di altro immobile da adibire a propria abitazione principale

La decadenza non opera. (Cfr. Risoluzione 15 marzo 2011 n. 33/E)

4) Trasferimento nel quinquennio da parte del soggetto beneficiario-dichiarante di immobile/diritti/quota acquistati con le agevolazioni per successione o donazione e riacquisto entro l'anno di altro immobile

La decadenza è evitata a condizione che il contribuente destini l'immobile riacquistato a propria abitazione principale. (Cfr. *Risoluzione n. 33/E/2001*)

Norme

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. (Cfr. *Circolare Agenzia Entrate n.44/E del 2001*)

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.

III

PRINCIPALI DOCUMENTI DI PRASSI

CIRCOLARE 1° marzo 2001 n. 19/E

[Disciplina dei trasferimenti immobiliari ai fini delle imposte indirette -Beneficio del credito d'imposta previsto dalla legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 7, commi 1 e 2 - Agevolazioni tributarie.]

CIRCOLARE 12 agosto 2005 n. 38/E

[Agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. "prima casa" – Art. 1, Tariffa parte prima, nota II-bis), D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131]

CIRCOLARE 7 maggio 2001 n. 44/E

[IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI E SULLE DONAZIONI LEGGE 21 NOVEMBRE 2000, N. 342, ARTICOLO 69.]

CIRCOLARE 18 ottobre 2001 n. 91/E

[Soppressione dell'imposta sulle successioni e donazioni – Primi chiarimenti]

IV

ALIQUOTE NEL TEMPO

Imposta di registro

2% dal 24 aprile 1982 fino al 31 dicembre 1983 (*l. 22 aprile 1982, n. 168, cd legge "Formica"*).

Aliquota 2%, in base a successivi atti normativi, prorogata fino a tutto 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 1987.

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

Aliquota 4%, in base a successivi atti normativi, prorogata fino a tutto il 31 dicembre 1999.

La disposizione:

"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) 4%"

e la citata "nota II-bis)"

inserite rispettivamente nella tariffa parte prima del TUR, all'art. 1, comma 1, dopo il terzo periodo e nelle note all'art. 1, dopo la nota II) (*art. 16, comma primo, d.l. 22 maggio 1993, n. 155, in G.U. n.118 del 22-5-1993, convertito con modificazioni dalla l. 19 luglio 1993, n. 243*).

Nota II-bis) riformulata dall'*art. 3, comma 131, legge 28 dicembre 1995, n. 549* e modificata, per quanto attiene al termine previsto dalla lettera a), elevato da “un anno” a “diciotto mesi”, dall'*art. 33, comma 12, legge 23 dicembre 2000, n. 388*.

3% dal 1° gennaio 2000 (aliquota ridotta dal 4% al 3% dall'*art. 7, comma 6, legge 23 dicembre 1999, n. 488*).

Imposta sul valore aggiunto

Iva agevolata non “prima casa”

2% dal 1° novembre 1980 (*art. 8, d.l. 31 ottobre 1980, n. 693, convertito con modificazioni dalla l. 22 dicembre 1980, n. 891*) aliquota applicabile alle cessioni fatte da imprese, aventi per oggetto esclusivo o principale la costruzione di immobili per la successiva rivendita, 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*, a condizione:

- che gli immobili siano ubicati in Comuni con popolazione superiore a 300 mila abitanti, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT per l'anno 1980, ovvero in Comuni confinanti;
- che le cessioni siano effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di impresa, arte o professione, ovvero nei confronti di cooperative costituite, secondo i principi della mutualità ai sensi delle leggi vigenti, da persone fisiche per la costruzione o acquisto di immobili da destinare ad abitazioni;
- che le cessioni abbiano ad oggetto la proprietà, con esclusione delle costituzioni o dei trasferimenti di diritti reali di godimento.

2% dal 24 aprile 1982 fino al 31 dicembre 1983 (*art. 1, comma primo, l. 22 aprile 1982, n. 168, conversione con modificazioni del d.l. 25 gennaio 1982, n. 9*) aliquota applicabile alle cessioni di fabbricati e porzioni di fabbricati ad uso abitazioni, poste in essere da enti pubblici previdenziali, imprese di assicurazione e imprese aventi per oggetto esclusivo o principale l'acquisto, la gestione e l'alienazione di immobili, nei confronti di persone fisiche o cooperative edilizie.

Aliquota 2%, in base a successivi atti normativi, prorogata fino al 30 giugno 1984.

Iva agevolata “prima casa” – imprese non costruttrici

2% dall'8 febbraio 1985 fino al 30 giugno 1986 (*art. 2 d.l. 7 febbraio 1985, n. 12 convertito con modificazioni dalla legge 5 aprile 1985, n. 118*).

Aliquota 2%, in base a vari atti normativi, prorogata fino a tutto il 31 dicembre 1988.

4% dal 1° gennaio 1989 al 31 dicembre 1991 (*art. 34, primo comma, d.l. 30.12.1988, n. 550 non convertito e art. 34, primo comma, d.l. 2.3.1989, n. 69, convertito in legge 27.4.1989, n. 154*).

Aliquota 4% a regime dal 1° gennaio 1992 (*art. 3, comma secondo, legge 31 dicembre 1991, n. 415*).

Iva agevolata “prima casa” – imprese costruttrici

4% dal 22 maggio 1993 (*art. 16, comma 4, d.l. 22 maggio 1993, n. 155, convertito dalla legge 19 luglio 1993, n. 243*):

Nella tabella A, parte seconda, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni sono soppressi i numeri 28) e 29) ed i numeri 21), 24) e 39) sono sostituiti dai seguenti:

"21) 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, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'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. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto, si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota.

L'Iva in misura ridotta applicata alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici anteriormente al 22 maggio 1993 non si considera Iva agevolata ai sensi della disciplina sulla “prima casa”.

Imposte ipotecaria e catastale fisse

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 (G.U. n. 24 del 31 gennaio 2005))

RTRABACE – NOVEMBRE 2011