

# AGEVOLAZIONI PRIMA CASA – MODIFICHE ALLA NOTA II-bis) ART. 1 TARIFFA PARTE PRIMA TUR

§§§

LEGGE 28 dicembre 2015, n. 208

*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016). (GU n.302 del 30-12-2015 - Suppl. Ordinario n. 70)*

Art. 1

(...)

**55.** All'articolo 1, nota II-bis), della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

**«4-bis. L'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».**

Note

**Condizioni/dichiarazioni/acquirente:**

= l'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui ha o intende stabilire entro diciotto mesi da oggi la propria residenza (o, se diverso, in quello in cui svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero .... ovvero se cittadino italiano emigrato all'estero ...);

= 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 acquistato;

[OPPURE: = 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 acquistato, ad eccezione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa" con atto ... ]

= 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 da lui stesso o dal coniuge con le

agevolazioni “prima casa”, ad eccezione dell’immobile sito in ... acquistato con i benefici “prima casa” con atto ... immobile che si impegna ad alienare entro un anno da oggi.

In pratica:

= qualora il contribuente sia titolare soltanto della casa acquistata con i benefici “prima casa” a titolo oneroso, può procedere ad altro acquisto agevolato a titolo oneroso in qualsiasi Comune (anche in quello in cui è ubicata la casa agevolata), a condizione che la casa preposseduta sia alienata entro un anno dalla data dell’atto di acquisto;

= qualora il contribuente, oltre che della casa agevolata, sia titolare esclusivo o in comunione col coniuge, di altra casa, bisogna distinguere:

- se l’altra casa posseduta è in Comune diverso da quello in cui è sita la casa oggetto di nuovo acquisto: **le agevolazioni competono**, alla condizione di cui sopra;

- se l’altra casa posseduta, è nello stesso Comune della casa oggetto di nuovo acquisto (che sia lo stesso Comune della casa agevolata o Comune diverso da quello della casa agevolata): **le agevolazioni non competono**, non ricorrendo la condizione di cui alla lettera b) della Nota II-bis), condizione che risulta derogata dalla nuova disposizione soltanto in relazione alla preesistenza di casa acquistata fruendo delle agevolazioni elencate nella lettera c) della Nota II-bis) citata.

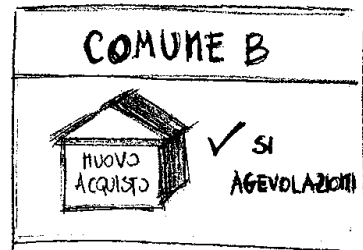
**Iva.** Il n. 21 della Tabella A – Parte II del d.P.R. n. 633/1972, ai fini dell’applicazione dell’aliquota Iva agevolata del 4%, rinvia alle condizioni di cui alla Nota II-bis) all’art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al T.U.R. e pertanto, stante la collocazione della nuova disposizione nella citata Nota, si deve ritenere applicabile il beneficio anche agli acquisti soggetti a Iva.

**Credito d’imposta.** La disciplina relativa, di cui all’art. 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, non subisce modifiche, per cui si deve ritenere che l’acquisto agevolato in base alla nuova disposizione, in quanto non preceduto dall’alienazione dell’altra casa agevolata non possa fruire del credito d’imposta.

**Decadenza.** La mancata alienazione entro l’anno della prima casa agevolata comporta la decadenza delle agevolazioni sul secondo acquisto con applicazione dell’imposta di registro nella misura ordinaria, oltre a una soprattassa del 30%.

# AGEVOLAZIONI 1<sup>a</sup> CASA

IL CONTRIBUENTE POSSIEDE SOLTANTO UNA CASA AGEVOLATA - IPOTESI:



IL CONTRIBUENTE, OLTRE ALLA CASA AGEVOLATA, POSSIEDE UN'ALTRA CASA - IPOTESI:

