

CACCIA ALL'AGEVOLAZIONE

Prima casa, meno tasse ma molti vincoli

Angelo Busani

Chi opera nel campo della compravendita immobiliare percepisce con evidenza che l'agevolazione "prima casa" è il principale stimolo alla contrattazione in quanto nella massima parte degli affari che vengono conclusi a questo beneficio fiscale viene fatto ricorso. La cosiddetta agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consiste principalmente nella riduzione:

- dell'Iva dal 10 al 4% (da applicare al prezzo pattuito);
- dell'imposta di registro dal 9 al 2% (da applicare alla rendita catastale rivalutata moltiplicandola per il coefficiente 115,5).

Perché all'acquisto della "prima casa" sia applicabile l'imposta di registro occorre alternativamente che:

- il venditore sia un soggetto "privato" e, cioè, un soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione; oppure che:
- il venditore, pur essendo un "soggetto Iva" (e, cioè, un soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione), non effettui una vendita imponibile a Iva.

A quest'ultimo riguardo, occorre precisare che:

❶ è imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che ven-

da in corso di costruzione o di ristrutturazione o che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da meno di 5 anni;

❷ è imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre 5 anni ma che eserciti l'opzione di applicare comunque l'Iva alla vendita in questione;

❸ non è imponibile a Iva (ma deve essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre 5 anni e che non eserciti l'opzione per applicare l'Iva alla vendita in questione;

❹ non può mai essere imponibile a Iva (e deve quindi essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione effettuata da un soggetto Iva in casi diversi da quelli indicati nelle precedenti lettere dalla a) alla c) (è il caso, ad esempio, della abitazione venduta da una società che non l'abbia né costruita né ristrutturata). Per ottenere l'agevolazione "prima casa" (di cui si può beneficiare, oltre che per l'acquisto della piena e della nuda proprietà, anche per l'acquisto di diritti reali, quali il diritto di usufrutto e il diritto di abitazione) deve ricorrere una pluralità di presupposti:

❶ oggetto di compravendita deve essere un'abitazione classificata in catasto nelle categorie del gruppo catastale "A" diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9, che sono quelle in cui sono comprese le abitazioni di maggior pregio (nonché dalla categoria A/10, nella quale sono compresi gli uffici);

❷ la casa oggetto di acquisto deve essere ubicata:

- nel Comune in cui l'acquirente ha già la sua residenza (oppure nel quale egli stabilisca la propria residenza entro diciotto mesi dalla data del rogito d'acquisto, con la precisazione che, a causa del-





l'epidemia da Covid-19, la data di decorrenza di questo periodo è posticipata al 1° gennaio 2022 se la compravendita è stipulata nel 2021); oppure:

- nel Comune in cui l'acquirente svolge l'attività di lavoro o di studio. O:
- nel Comune in cui ha sede il datore di lavoro dell'acquirente, se si tratta di un acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro; oppure:
- in qualsiasi Comune italiano, se si tratta di un acquirente cittadino italiano emigrato all'estero, che non abbia altre case sul territorio italiano;
- ③ nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare:
- di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione (in proprietà o in usufrutto) nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione

legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione (in proprietà, in usufrutto, in nuda proprietà) acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" via via vigenti nel nostro Paese dalla legge 168/1982 in avanti.

A quest'ultimo riguardo, va precisato che se l'acquirente si trovi nella titolarità di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", è possibile compiere comunque un nuovo acquisto con l'agevolazione "prima casa", ma a condizione che la casa già posseduta venga alienata entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato (anche il decorso di questo periodo annuale, a causa dell'epidemia da Covid-19, è rinviato al 1° gennaio 2022 nel caso di acquisti effettuati nel 2021).

Tra l'altro, se il contribuente che compra la "prima casa" ha venduto da meno di un anno (o vende entro un an-

Requisiti obbligatori

Possedere un'altra abitazione

Uno dei principali presupposti che devono ricorrere per ottenere l'agevolazione "prima casa" è che l'acquirente:

- non deve essere titolare di un'altra abitazione nel medesimo Comune ove è situata la casa oggetto dell'acquisto agevolato;
- non deve essere titolare di un'altra abitazione, ubicata in qualunque parte del territorio nazionale, che sia stata acquistata con l'agevolazione "prima casa" (peraltro, in quest'ultima ipotesi, nel nuovo acquisto ci si può avvalere dell'agevolazione, ma la casa preposseduta deve essere alienata entro un anno dal nuovo rogito).

La querelle giudici/Entrate

Nella prassi professionale quotidiana si pone il caso del contribuente che è già proprietario di una casa, la quale, tuttavia, non è idonea a fungere da sua abitazione, per le più svariate ragioni, oggettive (come la casa inagibile) o soggettive (ad esempio, se si tratta di un monolocale già abitato da un single il quale ha poi formato una famiglia numerosa). Ebbene, mentre la Corte di cassazione ha deciso, in una pluralità di occasioni, che in questi casi di preesistenza di un'abitazione inidonea, il contribuente ha diritto a un nuovo acquisto agevolato, le Entrate restano molto rigida sul punto che l'agevolazione "prima casa" in queste ipotesi non può essere concessa.



La prima casa ai giovani

Fino a 36 anni e Isee sotto 40mila €

Il contribuente che non abbia ancora compiuto 36 anni e abbia un Isee non superiore a 40mila euro annui ha diritto a una consistente agevolazione in sede di acquisto della "prima casa" che sia stipulato tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022 (articolo 64, commi 6-8, dl 73/2021). Questo beneficio consiste:

a) con riguardo alle compravendite non imponibili a Iva, nell'azzeramento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale;

b) con riguardo alle compravendite imponibili a Iva, nel fatto che l'acquirente, dovendo pagare al venditore l'Iva con l'aliquota del 4% (da applicare al prezzo pattuito), matura un credito d'imposta di importo pari a quello dell'Iva versata al venditore, che non è rimborsabile e che può essere speso:

- per pagare le imposte di registro, ipotecaria, catastale, nonché l'imposta sulle successioni e donazioni che siano dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito d'imposta in parola;
- per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare

dopo la data dell'acquisto agevolato;

- per compensare somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e sulle malattie professionali;

c) con riguardo ai mutui, nell'azzeramento dell'imposta sostitutiva (altrimenti dovuta con l'aliquota dello 0,25 per cento da applicare alla somma erogata dalla banca); si veda anche a pagina 16.

Quanto al requisito dell'età occorrente per ottenere questa agevolazione, è bene precisare che la legge, usando un gergo più commerciale che giuridico e, inoltre, difficilmente interpretabile, concede il beneficio in parola ai «soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato».

Pare di capire che la norma sia stata scritta con l'intenzione di essere applicabile al soggetto che non abbia compiuto 36 anni nel giorno del contratto: ma una lettura testuale porta a ritenere che chi stipula nel 2021 debba compiere 36 anni dal 2022 in avanti e chi stipula nel 2022 li debba compiere dal 2023 in avanti.

no dalla data del rogito d'acquisto o dal 1° gennaio 2022 se si tratta di un acquisto effettuato nel 2021) dalla data del nuovo acquisto un'abitazione che, quando venne comprata, beneficiò a sua volta della prima casa, scatta un ulteriore beneficio, vale a dire il "credito d'imposta" di cui alla legge 448/98. Che per un importo pari a quello dell'imposta di registro o dell'Iva pagate in occasione del "vecchio" acquisto" (ma entro

il limite dell'importo dell'imposta pagata in occasione del "nuovo" acquisto) il contribuente in questione matura la possibilità di uno sconto da portare in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul "nuovo" acquisto (o, in alternativa, da portare in diminuzione da qualsiasi imposta - registro, ipotecaria, catastale, successione e donazione, Irpef - dovuta dopo il nuovo acquisto).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

