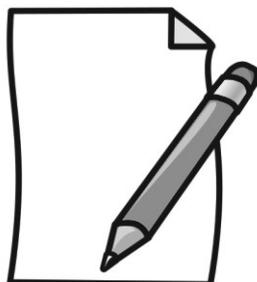


3. PROMEMORIA



PRIMA CASA E PREZZO VALORE

PREZZO VALORE E PRIMA CASA: ANALOGIE E DIFFERENZE		
ARGOMENTO	PRIMA CASA	PREZZO VALORE
Normativa base	Nota <i>II-bis</i> dell'articolo 1 della Tariffa parte prima Dpr 131/1986	Articolo 1, commi 497-498, legge 266/2005
Natura giuridica	Agevolazione tributaria	Metodo di calcolo della base imponibile
Fondamento	Favorire proprietà dell'abitazione, investimento del risparmio, sviluppo del mercato immobiliare	Emersione dei reali corrispettivi delle contrattazioni immobiliari
Conseguenze della richiesta del beneficio	Imposta di registro con aliquota del 2% o Iva con aliquota del 4%	Base imponibile costituita dal "valore catastale"
Forma dell'atto	Atto pubblico, scrittura privata, sia autenticata che non autenticata	Solo atto pubblico o scrittura privata autenticata
Acquisti soggetti a Iva	Possibile	Non possibile
Acquisti a titolo gratuito	Possibile	Non possibile
Acquirente	Persona fisica	Persona fisica non nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali
Alienante	Persona fisica o persona giuridica	Persona fisica o persona giuridica
Dichiarazioni da parte del soggetto acquirente	Dichiarazioni da rendere nell'atto (lettere a), b), c) della nota <i>II-bis</i>)	Richiesta al notaio di volersi avvalere del criterio
Tipologia di fabbricato abitativo	Fabbricato accatastato come A2, A3, A4, A5, A6, A7 o A11	Fabbricato con rendita catastale e censito nel gruppo A (tranne A10)
Abitazione in costruzione	Possibile	Non possibile

Numero di abitazioni agevolabili	Solo una, salvo cedere o impegnarsi a cedere entro un anno dal nuovo acquisto quella già posseduta	Nessun limite
Pertinenze	Soltanto quelle classificate nelle categorie catastali C/2 - C/6 - C/7	Qualunque pertinenza di unità abitativa, accatastata e con rendita
Numero di pertinenze agevolabili	Solo una pertinenza per ciascuna categoria C2- C6- C7	Nessun limite
Applicabilità ai terreni pertinenziali	Solo se graffiati unitamente all'abitazione	Consentita
Obbligo di residenza nel comune ove è sito l'immobile acquistato	Sì, alla data dell'acquisto o entro 18 mesi dall'acquisto (salvo casi particolari)	No
Acquisto di una quota di abitazione	Possibile	Possibile
Acquisto di diritti diversi dalla piena proprietà	Possibile	Possibile
Acquisto tramite permuta	Possibile	Possibile
Divisione con conguaglio	Possibile	Possibile
Contratto di mantenimento	Possibile	Possibile
Trasferimenti effettuati a seguito di asta pubblica	Possibile	Possibile
Alienazione del fabbricato	C'è decadenza se nei primi 5 anni dall'acquisto (v. punto seguente)	No
Cause di decadenza	Dichiarazioni mendaci rese in atto o alienazione entro cinque anni dall'acquisto (si evita se entro un anno si acquista un altro immobile da adibire ad abitazione principale)	Occultazione di corrispettivo; omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati sulle modalità di pagamento e sull'intervento del mediatore immobiliare
Ammissibilità di atto integrativo per richiesta	Possibile	Non possibile
Onorario notarile	Nessuna deroga	Riduzione del 30%

FiscoOggi 13 Settembre 2018

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§