

## L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

### Le imposte dovute dall'acquirente

Per l'acquisto della "prima casa" e delle sue pertinenze sono previste aliquote agevolate.

Di seguito un semplice schema di riepilogo delle imposte dovute per l'acquisto di un fabbricato:

VENDITORE	IMPOSTE	
<b>PRIVATO</b>	<b>IVA</b>	<b>NO</b>
	<b>Registro</b>	<b>3 %</b>
	<b>Ipotecaria</b>	<b>168 euro</b>
	<b>Catastale</b>	<b>168 euro</b>
Impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione.  Impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori	<b>IVA</b>	<b>Esente</b>
	<b>Registro</b>	<b>3 %</b>
	<b>Ipotecaria</b>	<b>168 euro</b>
	<b>Catastale</b>	<b>168 euro</b>
Impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori o successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata.	<b>IVA</b>	<b>4 %</b>
	<b>Registro</b>	<b>168 euro</b>
	<b>Ipotecaria</b>	<b>168 euro</b>
	<b>Catastale</b>	<b>168 euro</b>

Le agevolazioni per la prima casa competono allo stesso modo per l'acquisto delle sue pertinenze, anche se effettuato con atto separato, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

- C/2 cantina o soffitta;
- C/6 garage o box auto;
- C/7 tettoia o posto auto.

*Continua nella pagina seguente:*

*segue dalla pagina precedente:*

### **Requisiti per i benefici:**

I requisiti necessari per fruire delle agevolazioni prima casa sono:

- l'abitazione non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dal Decreto ministeriale del 2 agosto 1969 (v. G.U. n.218 del 27/08/1969);
- l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula o nel Comune in cui ha sede o dove l'acquirente svolge la propria attività principale ovvero, se trasferito all'estero per lavoro, in cui ha sede il datore di lavoro; per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'AIRE, anagrafe degli italiani residenti all'estero) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Inoltre all'atto di acquisto il compratore deve dichiarare:

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- di impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi nel Comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, qualora già non vi risieda.

Se per errore, nell'atto di compravendita dette dichiarazioni sono state omesse, è possibile rimediare mediante uno specifico atto integrativo, redatto secondo le medesime forme giuridiche del precedente, in cui dichiarare la sussistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi per usufruire delle agevolazioni fiscali.

### **Decadenza dall'agevolazione:**

la decadenza dall'agevolazione comporta il recupero della differenza d'imposta non versata e degli interessi nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'imposta stessa.

L'acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell'immobile se:

- le dichiarazioni previste dalla Legge nell'atto di acquisto sono false;
- non trasferisce la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto;
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale. Le agevolazioni non si perdono se entro un anno dalla vendita o dalla donazione il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizzi su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale. **Fine**