

IMPOSTE INDIRETTE

Ampliato l'accesso all'agevolazione «prima casa»

di Laura Mazzola

A decorre dal **1° gennaio 2016**, ai fini dell'applicabilità dell'**imposta di registro ridotta** per l'**acquisto della “prima casa”**, non è più ostativo il possesso di un'**altra abitazione acquisita con i benefici fiscali**, purché sia **alienata entro un anno**.

Pertanto, da quest'anno risulta più facile cambiare casa, in quanto il presupposto della **non titolarità contemporanea di più alloggi** acquistati con l'agevolazione potrà essere realizzato in un secondo tempo.

Tale novità è stata introdotta dall'articolo 1, comma 55, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208, rubricata “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)”, il quale ha integrato la disciplina dell'agevolazione contenuta nella nota II-bis di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 (Testo unico imposta di registro).

In particolare, è stato previsto l'inserimento del comma 4-*bis* il quale dispone: “

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”.

Ne discende che il proprietario di un immobile, nel momento in cui decide di **cambiare casa** comprandone una nuova, può nuovamente applicare lo **sconto fiscale**, a **condizione** che il vecchio immobile sia **venduto entro un anno dal rogito**. Tale immobile può anche essere ceduto a titolo non oneroso.

Nel caso in cui tale condizione non si realizzi, si renderà applicabile l'imposta di registro nella misura ordinaria, gli **interessi** e una **soprattassa pari al 30 per cento** sulla differenza dell'imposta stessa.

Non cambiano invece gli **altri requisiti previsti** ai fini dell'agevolazione per l'acquisto della “prima casa”:

- l'abitazione deve essere situata nel **territorio del Comune** in cui l'acquirente ha o

stabilisca **entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza**, oppure nel territorio del Comune in cui egli svolge la propria attività o, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende; nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, deve trattarsi della "prima casa" sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune in cui è situata l'abitazione acquistata deve essere resa, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto (lett. a) della nota II-bis di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986);

- nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare 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 (lett. b) della nota II-bis di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986).