

AGEVOLAZIONI

Nuove agevolazioni per l'acquisto di immobili abitativi

di **Laura Mazzola**

Il legislatore ha previsto, all'interno della **Legge di stabilità per il 2016**, due **importanti agevolazioni** ai fini dell'**acquisto di immobili abitativi**; in particolare:

- la **detrazione dall'Irpef del 50 per cento dell'Iva**;
- la possibilità di godere dei **benefici "prima casa"** anche nell'ipotesi di **possesso di altro immobile di abitazione**.

La prima agevolazione riguarda tutti gli acquisti effettuati entro l'anno 2016 di **abitazioni di classe energetica "A" o "B"** cedute da **imprese costruttrici**; per essi, infatti, spetta una detrazione dall'Irpef del 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva. Il beneficio è stato oggetto di chiarimenti in occasione del Forum di Telefisco per i quali si rimanda al [precedente articolo](#).

Tale disposizione, introdotta dall'articolo, comma 56, della Legge di stabilità 2016, è tesa ad eliminare parzialmente l'aggravio fiscale rappresentato dall'Iva, quale tributo non detraibile dagli acquirenti privati persone fisiche.

La detrazione Irpef, **da ripartire in dieci quote costanti** nell'anno in cui è stata sostenuta la spesa (2016) e nei nove periodi d'imposta successivi (da 2017 a 2025), spetta **fino a concorrenza dell'imposta lorda**.

Si ricorda che la classe energetica è calcolata in base alla quantità di combustibile consumato all'anno per ogni metro quadro di superficie riscaldata.

Più la classe è **elevata** e, quindi, meno energia è necessaria per riscaldare un metro quadro di abitazione.

In merito alla seconda agevolazione, dal primo gennaio 2016 anche coloro che, al momento dell'atto, possiedono già una casa di abitazione potranno chiedere di godere dei **benefici "prima casa"**, con pagamento dell'**imposta di registro pari al 2 per cento**, in luogo del 9 per cento, a patto che rivendano la casa in precedenza acquistata **entro un anno dalla data del rogito** di acquisto della nuova abitazione.

Non è più quindi indispensabile, ai fini del mantenimento dell'agevolazione, la preventiva vendita dell'immobile acquistato. In sostanza la disposizione, di cui all'articolo 1, comma 55, della Legge di stabilità 2016, attribuisce un **periodo di sospensione di un anno per vendere la**

vecchia “prima casa” dopo l’acquisto agevolato della nuova.

Nel corso di **Telefisco** è stato chiarito che l’estensione del beneficio esplica effetti anche ai fini dell’applicazione dell’aliquota agevolata Iva del 4%. Inoltre, è stato precisato che essa trova applicazione per gli atti di acquisto stipulati a decorrere dal 1 gennaio 2016.

Si rileva che rimangono fermi i requisiti disposti dall’articolo 1, nota II-*bis*), della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, di cui al D.P.R. 131/1986.

Ove l’abitazione precedentemente acquistata con l’agevolazione “prima casa” non venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato, si verifica la **decadenza dell’agevolazione** con conseguente obbligo di corrispondere l’**imposta in misura ordinaria, oltre alle sanzioni e agli interessi**.