

AGEVOLAZIONI

Nuova agevolazione prima casa: opportunità e vincoli

di **Cristoforo Florio**

A decorrere dal 1° gennaio 2016, i soggetti che hanno già acquistato un immobile abitativo usufruendo dell'agevolazione **"prima casa"** possono acquistare, sia a titolo oneroso che gratuito (successione o donazione), un **ulteriore immobile** abitativo, **usufruendo - anche sul secondo acquisto - dell'agevolazione fiscale prevista per la "prima casa"**. L'unica condizione per beneficiare del risparmio fiscale sopra descritto consiste nell'alienare l'abitazione **"preposseduta"** (il **"primo"** immobile agevolato) **entro un anno** dal secondo acquisto.

La novità è stata introdotta dal **comma 55 dell'articolo 1 della L. n. 208/2015** (c.d. **"Legge di Stabilità 2016"**), con il quale è stata modificata la disciplina dei trasferimenti della **"prima casa"** di cui alla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al d.P.R. n. 131/1986, al fine di **favorire le compravendite** di immobili, viste le difficoltà che hanno caratterizzato il settore del *real estate* negli ultimi anni.

Come chiarito dalla relazione tecnica di accompagnamento alla norma, la nuova disposizione **"(...) rende *più elastica la fruizione dell'agevolazione* in parola senza determinare variazioni nel numero dei soggetti beneficiari (...)"**, con particolare riguardo all'ipotesi in cui il contribuente, intenzionato ad alienare la propria **"prima casa"** al fine di acquistarne un'altra, possa trovarsi nella **difficoltà di non riuscire a concludere la vendita prima del nuovo acquisto**.

Infatti, fino al 31 dicembre 2015, chi voleva acquistare un'immobile abitativo avendone già in passato acquistato un altro con le agevolazioni **"prima casa"** avrebbe dovuto necessariamente corrispondere sul secondo acquisto **l'aliquota dell'imposta di registro in misura piena (9%)** (o l'Iva nella misura del 10%); ciò anche nel caso in cui avesse già stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile **"preposseduto"**. Sino alla predetta data, infatti, tra i requisiti per l'applicazione dell'agevolazione **"prima casa"** vi era quello della **"non titolarità"** (c.d. **"impossidenza"**) del diritto di proprietà (o di altri diritti reali di godimento) **su altra abitazione** acquistata dallo stesso soggetto (o dal coniuge) **usufruendo dell'agevolazione** in questione.

Il nuovo comma 4-bis della Nota II-bis, con formula di non semplicissima lettura, ha invece disposto che **"(...) l'aliquota del 2% 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 buona sostanza, la nuova norma prevede che il contribuente, in fase di acquisto di un immobile abitativo, può scontare l'imposta di registro agevolata al 2% **pur se risulta ancora titolare** (pure per quote e/o anche in regime di comunione legale), su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà o altri diritti reali (usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà) su **altra abitazione già acquistata usufruendo dell'agevolazione** "prima casa".

Inoltre, continua la norma in esame, il requisito di residenza del contribuente nel Comune in cui è sito l'immobile oggetto del secondo acquisto andrà verificato **senza tener conto del precedente immobile acquistato con l'agevolazione**.

Lo stesso dicasi per quanto concerne la non possidenza, in via esclusiva o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà (o altri diritti reali) su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; ai fini di tale verifica, infatti, **si potrà "ignorare" l'immobile acquistato precedentemente con l'agevolazione prima casa** e sito all'interno dello stesso Comune in cui si trova il nuovo immobile da acquistare. Su quest'ultimo punto e a conferma dell'interpretazione sopra fornita è intervenuto anche il **Consiglio Nazionale del Notariato** (si veda la **studio n.5-2016/T**).

È bene evidenziare, invece, che nell'ipotesi in cui il contribuente possieda un'abitazione acquistata **senza l'agevolazione "prima casa"** e sita nel medesimo territorio del Comune in cui è localizzato il secondo immobile da acquistare, non vi sarà possibilità di utilizzare la nuova agevolazione "prima casa" su tale seconda compravendita, anche se si realizza l'alienazione del primo immobile entro un anno dal nuovo acquisto agevolato.

Infatti, la Legge di Stabilità 2016 presuppone che l'acquisto del secondo immobile sia agevolabile **solo a fronte di un precedente acquisto di immobile effettuato usufruendo dell'agevolazione prima casa**.

Come anticipato in apertura del presente contributo, l'applicazione dell'aliquota ridotta spetta a condizione che il precedente immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" sia **alienato entro un anno** dal nuovo acquisto.

Vertendosi di "alienazione" può osservarsi che la norma non impone, dunque, che l'immobile preposseduto sia necessariamente ceduto a titolo oneroso, essendo **sufficiente anche la mera donazione** dello stesso.

In mancanza dell'alienazione nei dodici mesi dall'acquisto del secondo immobile l'acquirente **decade dall'agevolazione** applicata su quest'ultima transazione e, pertanto, l'imposta di registro sarà dovuta nella **misura ordinaria** (9%), con applicazione degli **interessi** di mora e della **sanzione** amministrativa pari al 30%.

Naturalmente, ai fini della fruizione della nuova agevolazione, restano fermi gli **altri requisiti** richiesti dalla normativa vigente per poter fruire dell'agevolazione "prima casa".

Conseguentemente, l'acquisto dovrà riguardare un **immobile non di lusso** e dovrà essere effettuato esclusivamente **da una persona fisica**.

Circa il requisito del "lusso" va ricordato che, a decorrere dal 1° gennaio 2014, si considerano tali ai fini dell'imposta di registro gli immobili abitativi appartenenti alle **categorie catastali A1, A8 e A9**. Ai fini IVA, invece, la qualificazione degli immobili "di lusso" in base all'appartenenza alle categorie catastali sopra richiamate decorre solo **dal 13 dicembre 2014**; per il periodo precedente occorrerà quindi fare riferimento ai requisiti di lusso indicati nel D.M. 2 agosto 1969.

Ancora con riguardo all'IVA va evidenziato che, nonostante la formulazione letterale avesse inizialmente fatto dubitare della possibilità di applicare la nuova agevolazione anche ai fini di tale imposta, l'Agenzia delle Entrate – nel corso di Telefisco 2016 – ha chiarito che la nuova agevolazione si applica **anche nell'ipotesi in cui il nuovo acquisto sia imponibile IVA**; pertanto, ricorrendo le condizioni sopra descritte, l'impresa venditrice potrà applicare in fattura l'aliquota agevolata IVA del 4% anche nei confronti di chi acquista la "seconda casa", a condizione che l'acquirente dichiari nell'atto e, in caso esista, nel contratto preliminare, che sia già titolare di un'altra abitazione "agevolata" e che **intenda alienarla entro un anno**.

Sempre nella medesima sede, l'Amministrazione finanziaria ha avuto modo di chiarire che, ai sensi dell'articolo 7 della L. n. 448/98, il **credito di imposta** spetta al contribuente anche nell'ipotesi in cui questi proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto.

Pertanto, all'atto di acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni "prima casa", l'acquirente potrà **fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al secondo acquisto** nel limite, in ogni caso, dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposte in occasione dell'acquisizione dell'immobile preposseduto.

Da ultimo, si evidenzia che – nell'ipotesi di **finanziamenti bancari a medio/lungo termine** erogati per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili abitativi – potrà trovare applicazione l'aliquota dell'**imposta sostitutiva agevolata (0,25%, in luogo del 2%)** anche relativamente all'acquisto della "seconda casa", purché entro l'anno l'immobile preposseduto venga alienato.