

## IMPOSTE INDIRETTE

---

### *Agevolazioni prima casa*

di **EVOLUTION**



Per incentivare l'acquisto di immobili da parte delle persone fisiche, sono state introdotte, al ricorrere di specifiche condizioni, alcune agevolazioni in materia di imposta di registro ed Iva per ridurre il carico fiscale nell'acquisto della "prima casa", nonché per le imposte ipotecaria e catastale che si applicano in misura fissa, anziché proporzionale.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione "Imposte indirette", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo analizza le modalità con le quali è possibile usufruire del bonus agevolazioni sulla prima casa.

Le agevolazioni prima casa riguardano gli **atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case non di lusso** e gli **atti traslativi o consuntivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'ambientazione** relative alle stesse.

Possono essere acquistate con i benefici le seguenti unità immobiliari:

- **abitazioni di tipo civile, A/2;**
- **abitazioni di tipo economico, A/3;**
- **abitazioni di tipo popolare, A/4;**
- **abitazioni di tipo ultrapopolare, A/5;**
- **abitazioni di tipo rurale, A/6;**
- **abitazioni in villini, A/7;**
- **abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi, A/11.**

Anche gli **immobili in corso di costruzione** possono godere dei benefici prima casa, in quanto ai fini Iva è la stessa norma a prevederlo, mentre per l'imposta di registro è stato chiarito dalla Agenzia delle Entrate ([circolare AdE 2/E/2014](#)). Sarà compito dell'Amministrazione finanziaria controllare, una volta ultimati i lavori (e non dall'atto di trasferimento), che sussistano tutte le condizioni per beneficiare delle riduzioni di imposta.

La nota II-bis, della Parte I della Tariffa del Tur impone le seguenti condizioni per poter fruire dell'agevolazione prima casa:

- l'**immobile** deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente **svolge la propria attività**. Nel caso in cui venga **trasferito all'estero per lavoro**, la prima casa deve essere acquistata nel Comune in cui il soggetto da cui dipende ha la sede o vi esercita la propria attività (lettera a);
- l'**acquirente**, nell'atto di acquisto, **deve dichiarare di non essere titolare**, anche in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione **di altra casa nello stesso Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato** (lettera b);
- l'**acquirente**, nell'atto di acquisto, **deve dichiarare di non essere titolare**, anche in comunione con il coniuge e per quote, di diritti di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione **di altra casa in tutto il territorio nazionale acquistata con gli stessi benefici** (lettera c).

Se una delle condizioni per fruire delle agevolazioni dovesse venire meno, si decade dal beneficio. In particolare, si decade quando:

- è rilasciata una dichiarazione mendace;
- non viene trasferita la residenza nel termine di 18 mesi;
- viene trasferita a titolo oneroso o gratuito la prima casa entro 5 anni dall'acquisto, tranne nel caso in cui si proceda all'acquisto di un nuovo immobile entro un anno dal trasferimento.

Il contribuente che non riesce a trasferire la residenza entro i 18 mesi dall'acquisto della prima casa, può presentare all'Agenzia delle Entrate una richiesta con la quale:

- revoca la dichiarazione rilasciato al momento dell'atto di acquisto;
- chiede la riliquidazione delle imposte dovute.

In tal caso, sono dovute solo le maggiori imposte e non anche le sanzioni.

La stessa procedura è applicabile nel caso in cui si è alienato l'immobile prima dei 5 anni e non sia possibile riacquistare un nuovo immobile, anche in questo caso saranno dovute unicamente le maggiori imposte e non le sanzioni.



**EVOLUTION**  
**Euroconference**

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,  
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,  
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

[richiedi la prova gratuita per 15 giorni >](#)

Design by valcarenghi / Freepik