

A TUTTI I CLIENTI
LORO INDIRIZZI

Bergamo, 23 febbraio 2021

CIRCOLARE INFORMATIVA n. 08/2021

**Oggetto: TASSAZIONE IN CASO DI ACQUISTO DI IMMOBILE CON BENEFICI
“PRIMA CASA”**

La tassazione relativa all'acquisto di immobili è sempre stata abbastanza complessa, soprattutto se chi acquista vuole usufruire dei benefici cosiddetti “prima casa”. Con questa circolare si cerca di chiarire al meglio le imposte che gravano sull'acquisto. Quando si compra un immobile le imposte dipendono da diversi fattori e variano a seconda che il venditore sia un “privato” o un'impresa e l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici “prima casa”.

La regola generale, *senza benefici “prima casa”*, è che la cessione è sempre esente da Iva e l'acquirente dovrà pagare:

- l'imposta di registro in misura proporzionale del 9% (con un minimo di € 1.000)
- l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- l'imposta catastale fissa di 50 euro

Tuttavia, quando il venditore non è un soggetto privato, e per sua scelta assoggetta l'atto ad IVA o se le cessioni:

- sono effettuate dalle imprese costruttrici
- riguardano il ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento

l'acquirente dovrà pagare:

- l'Iva al 10% (22% per gli immobili A/1 A/8 e A/9)
- l'imposta di registro fissa di 200 euro
- l'imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- l'imposta catastale fissa di 200 euro.

Quando la vendita della casa è soggetta a Iva, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (10% o 22% a seconda dei casi) è costituita dal prezzo della cessione, mentre quando la vendita è assoggettata a imposta di registro e l'acquirente è un soggetto privato, lo stesso può chiedere che la base imponibile sia calcolata sul valore catastale ottenuto moltiplicando la rendita castale rivalutata per il coefficiente 120.

Benefici “PRIMA CASA”

Quando sono soddisfatte particolari condizione, che vedremo in seguito, si

può effettuare l'acquisto dell'immobile con i benefici "prima casa". Questo permette di pagare imposte ridotte, in particolare si avrà:

- per le cessioni esenta da Iva:
 - l'imposta di registro in misura proporzionale del 2% (sempre con un minimo di € 1.000)
 - l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro
 - l'imposta catastale fissa di 50 euro
- per le cessioni assoggettate ad Iva:
 - l'Iva al 4%
 - l'imposta di registro fissa di 200 euro
 - l'imposta ipotecaria fissa di 200 euro
 - l'imposta catastale fissa di 200 euro.

inoltre se la vendita è assoggettata a imposta di registro, l'acquirente può chiedere che la base imponibile sia calcolata sul valore catastale ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata per il coefficiente che in questo caso è 110.

Le agevolazioni "prima casa" non sono mai ammesse per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ma spettano invece per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria quando le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e quando l'acquisto sia fatto beneficiando delle agevolazioni "prima casa".

Per usufruire dei benefici, l'abitazione deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza oppure se residente in altro comune, entro 18 mesi dall'acquisto l'acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

Si ha ugualmente diritto alle agevolazioni "prima casa" quando l'immobile si trova:

- nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività lavorativa (anche se svolta senza remunerazione, come, per esempio, per le attività di studio, di volontariato, sportive);
 - nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il proprio datore di lavoro, se l'acquirente si è dovuto trasferire all'estero per ragioni di lavoro;
 - nell'intero territorio nazionale, purché l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio italiano, se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero.

Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono stati estesi anche al contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. Nell'atto di acquisto del nuovo immobile in regime agevolato deve risultare

STUDIO CORTINOVIS
dottori commercialisti - revisori contabili
24122 BERGAMO - Via Zelasco, 1
Tel. 035/234671 - Fax 035/248530
e-mail: info@studiocortinovis.it
www.studiocortinovis.it

l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno e, se questo non avviene, si perdono le agevolazioni usufruite per l'acquisto del nuovo immobile; inoltre oltre alle maggiori imposte e ai relativi interessi si dovrà pagare una sanzione del 30%.

Per la mancata assunzione dell'impegno o nel caso in cui non si riesca a rispettare l'impegno preso è prevista, tuttavia, la possibilità di ottenere una riduzione della sanzione (mediante l'istituto del ravvedimento operoso), presentando un'istanza all'Agenzia delle Entrate nella quale dichiarare la decadenza dall'agevolazione.

Chi vende l'abitazione acquistata con le agevolazioni ed entro un anno ne compra un'altra in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici "prima casa", ha diritto a un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato. Il credito d'imposta spetta anche quando il riacquisto avviene con contratto di appalto o di permuta e anche quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto.

Si ricorda che, indipendentemente dall'utilizzo dei benefici prima casa, in caso di acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale (entro un anno dall'acquisto) per il quale è stato stipulato un contratto di mutuo è possibile detrarre, nella misura del 19% in dichiarazione dei redditi, gli interessi passivi sostenuti annualmente, con un massimo di € 4.000.

Per qualsiasi chiarimento o approfondimento vi invitiamo a contattare lo Studio.

Cordiali saluti e buon lavoro.
"Mola Mia"

