

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della “prima casa”

La disciplina delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della “prima casa” in Italia è contenuta nella nota *II-bis* dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986 (il Testo Unico dell'Imposta di Registro).

Tale disciplina consente a chi acquista per la prima volta un immobile in Italia di poter usufruire di consistenti agevolazioni fiscali, in altre parole nell'applicazione dell'imposta di registro in misura ridotta e delle imposte ipocatastarie e catastali in misura fissa, o dell'IVA agevolata (le cosiddette “agevolazioni prima casa”), purché sussistano determinati requisiti, relativi (a) alla natura dell'immobile, (b) all'ubicazione dell'immobile, e (c) all'acquirente.

Per quanto riguarda il requisito *sub* (a), la normativa si applica agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà e agli atti traslativi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione, di “case di abitazione non di lusso”. Deve quindi trattarsi di costruzioni destinate ad essere utilizzate come alloggio di singole persone o nuclei familiari, in via permanente o in via saltuaria (come le case di villeggiatura), e che si qualificano come abitazioni non di lusso¹.

Quanto al requisito *sub* (b), l'immobile deve essere ubicato:

- (i) nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza, o se diverso,
- (ii) nel territorio del comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, o
- (iii) se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro, nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il suo datore di lavoro.

Se però l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile può essere ubicato ovunque sul territorio italiano e l'acquirente non sarà tenuto a spostare la residenza in Italia.

Nel caso di cui alla lettera (i), la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa dall'acquirente, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto, e l'acquirente deve effettivamente spostare la residenza onde evitare la decadenza dalle agevolazioni prima casa.

Per quanto riguarda il requisito *sub* (c), l'acquirente non deve essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare o di un'altra casa di abitazione acquistata in Italia usufruendo delle agevolazioni prima casa.

Infine, l'acquirente che beneficia delle agevolazioni prima casa è tenuto a non rivendere la casa prima che siano decorsi cinque anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno dalla ven-

¹ Si definiscono abitazioni di lusso quelle abitazioni che hanno le caratteristiche stabilite dal decreto ministeriale del 2 agosto 1969 (come ad esempio le ville signorili, con parco privato o piscina).

dita proceda all'acquisto di un'altra abitazione da adibire ad abitazione principale (secondo l'interpretazione prevalente della norma, anche all'estero).

L'Amministrazione Finanziaria presume difatti che l'acquirente che ha usufruito delle agevolazioni prima casa e che poi trasferisce l'immobile (a titolo oneroso o gratuito) abbia un intento speculativo, e per tale motivo stabilisce la decadenza dai benefici fiscali e l'applicazione, come effetto, delle seguenti sanzioni: l'acquirente dovrà versare al fisco italiano la differenza tra le imposte (di registro, ipotecaria e catastale) dovute in misura ordinaria e quelle pagate in forza dell'agevolazione, oltre ad una sanzione pari al 30% di tale differenza e agli interessi di mora. Se si tratta di cessioni soggette a IVA, la differenza di imposta è data dalla differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, incrementata del 30%.

Come rimedio negoziale per far fronte a queste situazioni, e in conformità ad una prassi notarile discretamente consolidata in Italia, è opportuno, a tutela dell'acquirente, inserire nel contratto preliminare di compravendita dell'immobile, che di regola precede il rogito notarile, una clausola con la quale il venditore si impegna a depositare presso il notaio rogante una somma pari alla differenza tra le imposte pagate usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" e le imposte che si sarebbero dovute pagare in misura ordinaria, maggiorata di una sanzione pari al 30% oltre agli interessi di mora ivi applicabili. Tale somma sarà trattenuta in garanzia dal notaio rogante e sarà restituita al venditore quando questi dimostri di aver acquistato, entro un anno dalla vendita dell'immobile, un altro immobile da adibire come abitazione principale, oppure qualora il venditore esibisca al notaio la prova dell'avvenuto pagamento delle imposte e sanzioni dovute, o se la somma depositata viene utilizzata per tale pagamento, oppure, come ultima ipotesi, una volta decorsi i termini di prescrizione di legge senza che autorità fiscali competenti abbiano effettuato alcun accertamento.

sforza@altenburger.ch