

La vendita della prima casa nel quinquennio

L'agevolazione per l'acquisto della prima casa

La cessione nel quinquennio

CIRCOLARI **24**
FISCO

PERSONE FISICHE

L'agevolazione per l'acquisto della prima casa

A CHI SI RIVOLGE



IMPRESE

Non sono interessate



PROFESSIONISTI

Non sono interessati



PERSONE FISICHE

Tutte le persone fisiche

ABSTRACT

Al fine di non penalizzare l'acquirente "privato" nell'acquisto della sua prima casa, bene da sempre tutelato, il legislatore fiscale ha attenuato il peso dell'imposizione diretta, data, alternativamente, a seconda dal tipo di cedente, dall'Iva o dall'imposta di registro.

COMMENTO

Una delle principali agevolazioni fiscali in materia di "prima casa" riguarda l'applicazione di un **regime agevolato in sede di acquisto** dell'immobile. In particolare l'acquirente può usufruire della **riduzione dell'aliquota** relativamente all'**imposta di registro** e all'**imposta sul valore aggiunto**.

Preliminarmente, è bene operare una distinzione per quanto concerne l'individuazione del corretto regime Iva da applicare in caso di cessione di un immobile abitativo. L'immobile, in merito al quale il cessionario può eventualmente beneficiare dell'agevolazione "prima casa", può essere **acquistato**, infatti, alternativamente, **da un privato o da un'impresa**, generando, a seconda dei casi, **trattamenti diversi** ai fini delle imposte indirette.

Qualora il cedente sia un privato, è indubbio che la cessione esce completamente dal campo di applicazione dell'Iva, mentre se la cessione viene posta in essere da un **soggetto passivo d'imposta**, da un punto di vista dell'imposta sul valore aggiunto il trattamento può essere uno dei seguenti:

- ◆ se il cedente, infatti, è il soggetto che **ha costruito l'immobile** ovvero che l'ha "ristrutturato" e la cessione avviene entro cinque anni dal termine dei lavori, allora la cessione va effettuata **obbligatoriamente con Iva**, mentre
- ◆ per le cessioni che avvengono **oltre i cinque anni**, ma sempre da parte dei soggetti appena indicati, l'applicazione dell'Iva è **facoltativa**;
- ◆ **in tutti gli altri casi**, qualora il soggetto passivo d'imposta cedente sia diverso da quelli appena evidenziati, la cessione è sempre **esente da imposta**.

Passando all'**imposta di registro**, in presenza di una cessione e, quindi, di un corrispondente acquisto, esente da Iva o fuori capo qualora il cedente sia un soggetto non passivo d'imposta

ai fini Iva, l'acquirente può beneficiare dell'imposta di registro pari al 2%. Nel caso di acquisto **soggetto ad Iva**, l'imposta sul valore aggiunto è pari, invece, **al 4%, con imposta di registro in termine fisso**, pari a 200 euro.

L'articolo 1 della [Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131](#), con la relativa nota II-bis e la [Tabella A, parte seconda, allegata al Dpr 26 ottobre 1972, n. 633](#), indicano rispettivamente i **requisiti necessari per usufruire dell'imposta di registro pari al 2% e dell'Iva al 4%**.

I requisiti necessari sono i seguenti:

- l'abitazione **non deve essere di categoria catastale A1** (abitazioni di tipo signorile), **A8** (abitazioni in ville) o **A9** (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici). Le categorie ammesse alle agevolazioni "prima casa" sono quindi:
 - A/2 (abitazioni di tipo civile)
 - A/3 (abitazioni di tipo economico)
 - A/4 (abitazioni di tipo popolare)
 - A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
 - A/6 (abitazioni di tipo rurale)
 - A/7 (abitazioni in villini)
 - A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi);

- l'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la **propria residenza**. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è situato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto. Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il **cambio di residenza si considera avvenuto** nella data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento:
 - nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, intendendo per tale anche quella svolta senza remunerazione, come per esempio le attività di studio, di volontariato e sportive ([circolare 2 marzo 1994, n. 1/E](#));
 - nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende, se trasferito 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;

- l'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, **su altra casa nel territorio del Comune** dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;

- l'acquirente deve dichiarare di **non essere titolare**, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle **agevolazioni per l'acquisto** della prima casa salvo il caso in cui, pur in possesso di una abitazione per cui ha usufruito dell'agevolazione in commento, l'acquirente non provveda a cederla entro un anno dall'acquisto della seconda prima casa.

Requisiti per usufruire dell'agevolazione "prima casa"

Immobile

Diverso dalle categorie catastali A1, A8, A9.

Situato all'interno del territorio comunale dove l'acquirente ha stabilito la propria residenza o dove intende stabilirla entro 18 mesi dall'acquisto dell'immobile.

Acquirente

Non deve essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un altro immobile all'interno dello stesso Comune dove intende acquistare la casa in regime di agevolazione.

Non deve essere titolare, nemmeno per quote o in comunione legale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà su tutto il territorio nazionale, su altro immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, anche se acquistato dal coniuge, a meno che, in presenza di altra casa su cui si è usufruito della agevolazione, non si provveda alla sua cessione entro un anno dal secondo acquisto.

L'agevolazione spetta allo stesso modo per l'**acquisto delle pertinenze** dell'abitazione, qualora le stesse siano destinate in modo durevole a servizio e ornamento dell'abitazione principale per il cui acquisto si è già beneficiato della tassazione ridotta; questo, anche quando la pertinenza è acquistata con un atto separato. In ogni caso, va ricordato che il beneficio spetta per le pertinenze classificate o classificabili **nelle categorie C/2, C/6 e C/7**, e è fruibile limitatamente a una pertinenza per categoria catastale.

PERSONE FISICHE

La cessione nel quinquennio

A CHI SI RIVOLGE



IMPRESE

Non sono interessate



PROFESSIONISTI

Non sono interessati



PERSONE FISICHE

Tutte le persone fisiche

ABSTRACT

La vendita, prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto, della prima casa, comporta la perdita delle aliquote Iva o registro agevolate, il pagamento della differenza e l'irrogazione della sanzione del 30%.

COMMENTO

Le agevolazioni ottenute in sede di applicazione dei benefici "prima casa" possono decadere al verificarsi di determinate situazioni. L'[articolo 1, comma 4, della nota II-bis della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986](#) illustra le cause di decadenza dell'agevolazione:

- le **dichiarazioni** fornite dall'acquirente nell'atto di acquisto sono **false**;
- l'abitazione è **venduta o donata prima che siano trascorsi cinque anni** dalla data di acquisto, a meno che, **entro un anno, non si riacquista un altro immobile**, anche a titolo gratuito, da adibire a propria abitazione principale. Il requisito del riacquisto non si considera soddisfatto nel caso in cui venga stipulato, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, un contratto **preliminare**, in quanto questa fattispecie negoziale non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo;
- **non venga trasferita la residenza** nel Comune ove è situato l'immobile **entro diciotto mesi** dall'acquisto.

Al verificarsi delle precedenti cause di decadenza, l'acquirente dovrà versare le **imposte** di registro, catastale e ipotecaria nella **misura ordinaria**, nonché gli **interessi** e una **sanzione** pari al 30% dell'imposta ordinaria.

In aggiunta alle circostanze illustrate dal [comma 4 della sopra citata nota II-bis](#), della parte prima della Tariffa allegata al Dpr 131/1986, il regime di agevolazione non decade se, entro un anno dalla vendita o dalla donazione, il **contribuente acquista un terreno dove realizzare un fabbricato** non di lusso da adibire ad abitazione principale.

A tal proposito l'Agenzia delle Entrate, con la [risoluzione n. 13 del 26 gennaio 2017](#), ha precisato che, al fine di evitare la perdita dell'agevolazione, non è necessario che il fabbricato da adibire a prima casa sia ultimato entro un anno dalla vendita del precedente immobile. Ai sensi dell'[articolo 2645-bis, comma 6, del codice civile](#) infatti, è **sufficiente che "il fabbricato sia venuto ad esistenza"**. In altri termini, è sufficiente che esista un rustico comprensivo delle mura perimetrali, delle singole unità e della copertura completa.

Il regime di agevolazione **non decade**, inoltre, qualora il contribuente edifichi l'immobile da adibire a propria prima casa, entro un anno dalla vendita del precedente, **su un terreno di cui il contribuente era già proprietario**. Non risulta, quindi, rilevante se il terreno viene acquistato dal contribuente precedentemente o successivamente alla vendita dell'immobile per il quale si era usufruito dell'agevolazione "prima casa". Rileva invece il fatto che nel nuovo immobile il contribuente stabilisca la propria abitazione principale entro un anno dalla cessione infra-quinquennale del precedente immobile.

Quindi, in caso di vendita di immobile acquistato in regime di agevolazioni "prima casa", il contribuente **non perde il beneficio** se entro **un anno** dalla vendita o donazione procede ad acquistare un **immobile da adibire a propria abitazione** principale, oppure se **costruisce un fabbricato su un terreno** acquistato dopo l'alienazione dell'immobile ovvero già di sua proprietà.

Se il contribuente sceglie di costruire il fabbricato su un terreno acquistato dopo la vendita o donazione del precedente immobile oppure già di sua proprietà, è necessario che, al termine di un anno dall'alienazione, l'immobile **risulti comprensivo delle mura perimetrali, delle singole unità e della copertura completa**.

Con [legge di stabilità per il 2016, n. 208/2015](#), è stata introdotta una norma che prevede la possibilità di acquistare una prima casa, con relative agevolazioni, anche in presenza di un'altra prima casa già acquistata con le predette agevolazioni e **non venduta** purché, però, tale ultimo immobile venga **ceduto entro un anno** dalla data di acquisto della seconda prima casa.

Alienazione infra-quinquennale dell'immobile

Perdita dell'agevolazione

L'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire a propria abitazione principale.

Sussistenza dell'agevolazione

Il contribuente non perde il beneficio se, entro un anno dalla vendita o donazione, procede ad acquistare un immobile da adibire a propria abitazione principale oppure se costruisce un fabbricato su un terreno acquistato dopo l'alienazione dell'immobile ovvero già di sua proprietà. In caso di costruzione di fabbricato è necessario che al termine di un anno dall'alienazione, l'immobile risulti comprensivo delle mura perimetrali, delle singole unità e della copertura completa.

SI RICORDA CHE

- Al fine di non gravare il contribuente con un'imposizione indiretta troppo elevata, la prima casa è oggetto di aliquota Iva e registro agevolate.
- La vendita della prima casa prima che siano passati cinque anni dal suo acquisto provoca la perdita dell'agevolazione e l'irrogazione della sanzione.

SCHEMI E TABELLE

La vendita della prima casa nel quinquennio – i punti salienti

L'agevolazione	Una delle principali agevolazioni fiscali in materia di "prima casa" riguarda l'applicazione di un regime agevolato in sede di acquisto dell'immobile. In particolare l'acquirente può usufruire della riduzione dell'aliquota relativamente all'imposta di registro e all'imposta sul valore aggiunto.
Il trattamento Iva	Qualora il cedente sia un privato, è indubbio che la cessione esce completamente dal campo di applicazione dell'Iva, mentre se la cessione viene posta in essere da un soggetto passivo d'imposta, da un punto di vista dell'imposta sul valore aggiunto il trattamento può essere uno dei seguenti: <ul style="list-style-type: none"> - se il cedente è il soggetto che ha costruito l'immobile ovvero che l'ha "ristrutturato" e la cessione avviene entro cinque anni dal termine dei lavori, allora la cessione va effettuata obbligatoriamente con Iva mentre - per le cessioni che avvengono oltre i cinque anni, ma sempre da parte dei soggetti appena indicati, l'applicazione dell'Iva è facoltativa; In tutti gli altri casi, qualora il soggetto passivo d'imposta cedente sia diverso da quelli appena evidenziati, la cessione è sempre esente da imposta.
Aliquote Iva e registro	L'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986, con la relativa nota II-bis e la Tabella A, parte seconda, allegata al Dpr 633/1972, indicano rispettivamente i requisiti necessari per usufruire dell'imposta di registro pari al 2% e dell'Iva al 4%.
La decadenza	Le agevolazioni ottenute in sede di applicazione dei benefici "prima casa" possono decadere al verificarsi di determinate situazioni. Il comma 4 della nota II-bis della Tariffa allegata al Dpr 131/1986 illustra le cause di decadenza dell'agevolazione: <ul style="list-style-type: none"> - le dichiarazioni fornite dall'acquirente nell'atto di acquisto sono false; - l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire a propria abitazione principale. Il requisito del riacquisto non si considera soddisfatto nel caso in cui venga stipulato, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, un contratto preliminare, in quanto questa fattispecie negoziale non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo; - non venga trasferita la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto.
La sanzione	Al verificarsi delle precedenti cause di decadenza, l'acquirente dovrà versare le imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura ordinaria, nonché gli interessi e una sanzione pari al 30% dell'imposta ordinaria.