

Agevolazione prima casa e detrazione interessi anche per la quota del de cuius

L'agevolazione prima casa

La detraibilità degli interessi e i chiarimenti sulla
agevolazione

CIRCOLARI 24 FISCO

PERSONE FISICHE

L'agevolazione prima casa

A CHI SI RIVOLGE



IMPRESE

Non sono interessate



PROFESSIONISTI

Non sono interessati



PERSONE FISICHE

Tutte le persone fisiche

ABSTRACT

L'agevolazione per la prima casa permette di tassare con aliquota Iva ridotta ovvero con imposta di registro ridotta, la cessione del fabbricato agevolando, così, il cessionario nella fase di acquisto. Devono essere rispettate, però, determinate condizioni

COMMENTO

Al fine di allentare il peso fiscale sull'acquisto della così detta prima casa, nel 2000 con [legge n. 342](#) è stata introdotta una agevolazione che riguarda, sostanzialmente, la riduzione dell'imposizione indiretta, sia essa sotto forma di Iva che di imposta di registro.

Più precisamente l'agevolazione è prevista per gli atti a titolo oneroso che comportino il trasferimento della proprietà o della nuda proprietà, del diritto di abitazione, uso e usufrutto, relativi ad un'unità immobiliare abitativa che, a partire dal 13 dicembre 2014, non appartengono alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Le categorie catastali degli immobili abitativi

A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici

A/10 Uffici e studi privati

A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

E' bene ricordare che fino al 12 dicembre 2014 l'agevolazione si applicava indipendentemente dalla categoria catastale ma a condizione che si trattasse di abitazione considerata non di lusso in base a quanto previsto dal [decreto ministeriale del 2 agosto 1969](#), indipendentemente da quale fosse l'anno di costruzione .

Da un punto di vista delle condizioni che devono essere presenti con riferimento al soggetto cessionario, affinché egli possa accedere alle agevolazioni di cui si dirà a breve, è necessario fare riferimento, sia che l'atto sia soggetto ad Iva sia che esso risulti soggetto ad imposta di registro propiziale, a quanto prescritto dalla nota II-bis), all'[articolo 1, della Tariffa 1, parte prima, allegata al DPR 131 del 1986](#), che dispone proprio in merito all'imposta di registro. Tutte le condizioni che devono essere presenti sono elencate nella tabella che segue.

Prima casa - Condizioni per accedere alle agevolazioni Iva o imposta di registro

- | | |
|-----------|---|
| a) | che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto |
| b) | che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare |
| c) | che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all' articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all' articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all' articolo 3 , comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all' articolo 5 , commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237 , e 20 maggio 1992, n. 293 , all' articolo 2 , commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348, all' articolo 1 , commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, all' articolo 1 , commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, all' articolo 1 , comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75 e all' articolo 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243 |

Sottolineando nuovamente che tutte le condizioni sopra indicate si devono manifestare contestualmente, di seguito si riepilogano in modo più sistematico le condizioni necessarie affinché le agevolazioni trovino applicazione, facendo riferimento anche ad ulteriori chiarimenti forniti in merito:

- l'abitazione trasferita deve essere una casa di abitazione classificata o classificabile in categorie catastali diverse da quelle delle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile),

A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici), indipendentemente dall'anno di costruzione. E' utile far presente che l'acquisto di un'ulteriore porzione immobiliare, come ad esempio una ulteriore stanza, annessa ad un immobile in precedenza acquistato con le agevolazioni prima casa, beneficia anch'esso del regime agevolato costituendo un mero ampliamento, alla condizione che tale ulteriore porzione non configuri una nuova unità immobiliare e l'immobile, dopo l'ampliamento, conservi le caratteristiche catastali indicate in precedenza;

- l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia o si impegni a stabilire entro 18 mesi, termine che fino al 31.12.2000 era un di anno, la propria residenza o nel quale vada a svolgere la propria attività. Per gli Italiani trasferiti all'estero per ragioni di lavoro deve essere situato nel Comune dove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro mentre per i cittadini italiani residenti all'estero l'abitazione deve essere la prima casa, ovunque ubicata nel territorio nazionale. Si fa infine presente che il requisito della residenza non è richiesto al personale delle Forze armate e di Polizia nonché per gli emigrati all'estero;

- nell'atto di acquisto ovvero nell'antecedente preliminare, al fine di fruire già dell'aliquota agevolata Iva o imposta di registro, in relazione agli eventuali acconti corrisposti dal cessionario, quest'ultimo deve dichiarare:

i) di voler stabilire la residenza nel Comune dell'acquisto, se non vi si trova già o se in questo non si trova la sua sede d'attività,

ii) di non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa "idonea ad abitazione" nel Comune dove è situato l'immobile acquistato;

iii) di non essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutta la nazione, di diritti di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata, dallo stesso acquirente o dal coniuge, con le agevolazioni sull'acquisto della "prima casa", o, qualora sia titolare di un'altra prima casa agevolata, di impegnarsi a vendere l'immobile entro un anno dall'acquisto. Se entro tale termine annuale la "vecchia prima casa" non venisse ceduta, vengono meno le condizioni che consentono l'applicazione delle agevolazioni, così come disposto dal comma 4-bis alla Nota II-bis, introdotto dalla legge di stabilità per il 2016, [n. 208](#) del 2015.

E' bene evidenziare che la Corte di Cassazione, con [ordinanza n. 100 del 2010](#), ha chiarito che l'agevolazione spetta anche nel caso in cui si posseda già nel Comune un'altra abitazione ma non idonea a sopperire ai bisogni abitativi propri e della famiglia, per motivi legati alla dimensione, allo stato o alle caratteristiche complessive. Sarà quindi necessario dichiarare nell'atto che si possiede già altra abitazione ma non idonea a soddisfare le proprie esigenze abitative.

Come già si è detto riepilogando in modo sistematico le condizioni che devono essere presenti al fine di usufruire delle agevolazioni in commento, la legge n. 208 del 2015, attraverso [il comma 55 dell'articolo 1](#), ha previsto che dal primo gennaio 2016 le condizioni si verificano anche se l'acquirente e titolare nel territorio dello Stato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un altro immobile originariamente acquistato con agevolazione, a condizione che detto immobile sia alienato entro 1 anno dalla data dell'atto.

Sul fronte delle aliquote Iva e di registro applicabili, si rinvia alla tabella che segue.

Aliquote Iva e registro da applicare in caso di acquisto di prima casa				
Acquisto da costruttore o impresa che ha ripristinato (vendita entro 5 anni)	Acquisto da costruttore o impresa che ha ripristinato (vendita oltre 5 anni con opzione Iva)	Acquisto da costruttore o impresa che ha ripristinato (vendita oltre 5 anni senza opzione Iva)	Acquisto di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (con opzione Iva in atto)	Acquisto da privato o soggetto diverso dai precedenti
Iva 4%	Iva 4%	Iva NO	Iva 4%	Iva NO
Registro € 200	Registro € 200	Registro 2%	Registro € 200	Registro 2%
Ipotecaria € 200	Ipotecaria € 200	Ipotecaria € 50	Ipotecaria € 200	Ipotecaria € 50
Catastale € 200	Catastale € 200	Catastale € 50	Catastale € 200	Catastale € 50

Visti i chiarimenti di recente forniti dalla Agenzia delle entrate e di cui si dirà nella seconda parte della presente circolare, si ricorda che l'[articolo 15](#), del testo unico delle imposte sui redditi, DPR 917 del 1986, prevede una detrazione dall'Irpef del 19 per cento, degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, fino ad un massimo di euro 2.582,28, riferiti a mutui contratti, a partire dal primo gennaio 1998 e garantiti da ipoteca, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

Tale detrazione viene ammessa solo a condizione che il possessore dell'immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale, stipuli il contratto di mutuo nei sei mesi antecedenti, ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione.

PERSONE FISICHE

La detraibilità degli interessi e i chiarimenti sulla agevolazione

A CHI SI RIVOLGE**IMPRESE**

Non sono interessate

**PROFESSIONISTI**

Non sono interessati

**PERSONE FISICHE**

Tutte le persone fisiche

ABSTRACT

Con due risoluzioni, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che cosa accade in caso di scomparsa del coniuge e il coniuge superstite vuole usufruire della agevolazione per la prima casa e della detrazione sull'intera quota degli interessi passivi

COMMENTO

Di recente l'Agenzia delle entrate ha emanato due pareri con riferimento sia alle agevolazioni prima casa, nella particolare fattispecie di un coniuge che, venuto a mancare, lascia degli immobili all'altro coniuge che vorrebbe usufruire della predetta agevolazione con riferimento ad uno di essi, nonché nella fattispecie che riguarda sempre un coniuge superstite che si vede riconoscere anziché la detraibilità del 19 per cento sulla quota piena degli interessi passivi riferiti al mutuo ipotecario, di cui diviene, dopo la morte del coniuge, unica titolare, la detraibilità solo del 50 per cento.

Con riferimento ai requisiti prima casa, l'Agenzia delle entrate con [risoluzione n. 126/E](#) del 17 ottobre scorso, ha chiarito, nel caso prospettato di una persona, titolare della proprietà di una parte di alcuni fabbricati, che a seguito della morte del coniuge acquisisce la loro proprietà totale, che è possibile usufruire della agevolazione prima casa con riferimento ad uno dei fabbricati.

Chiarisce l'Agenzia, infatti, che non risulta preclusivo, per la fruizione dell'agevolazione in commento, che prima del decesso del coniuge la contribuente possedesse detti immobili in comproprietà con il coniuge stesso visto che “con la morte del de cuius, il regime di comunione viene meno”, come affermato anche dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 13760 del 2015.

Con la morte del coniuge, quindi, il coniuge superstite può dichiarare, come prescritto dalla nota II-bis), all'[articolo 1](#), della parte prima della Tariffa allegata al DPR 131 del 1986, “di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni” previste dalla

norma.

Secondo l'Agenzia non è, infine, preclusiva nemmeno la circostanza che proprio per effetto della successione, il coniuge superstite divenga proprietario esclusivo di altri immobili ubicati nel medesimo comune e che, sempre secondo la nota II-bis) già richiamata osterebbero al godimento dell'agevolazione, visto che la dichiarazione di impossidenza nel territorio del comune “deve essere riferita ad immobili diversi da quelli che, proprio per effetto della successione, vengono acquistati”.

Con la [risoluzione n. 129](#) sempre del 18 ottobre, l'Agenzia delle entrate esamina un'ulteriore questione legata all'abitazione principale, ossia quella della detraibilità degli interessi passivi relativi ad un mutuo ipotecario stipulato per sua la costruzione, sempre nel caso in cui il coniuge cointestatario del mutuo stesso venga a mancare.

L'Agenzia delle entrate, attraverso il citato documento di prassi, fa dapprima presente che per usufruire di tale detrazione l'unità immobiliare che si costruisce deve essere quella nella quale il contribuente o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente, che l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione, che il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale, che i lavori di costruzione devono essere ultimati entro il termine previsto dal titolo abilitativo, salvo possibilità di proroga, e che il mutuo deve essere stipulato nei sei mesi antecedenti all'inizio dei lavori di costruzione ovvero nei diciotto mesi successivi.

Ciò premesso, nel caso di specie in cui il coniuge superstite aveva contratto un mutuo ipotecario per la ristrutturazione dell'immobile assieme al de cuius, al fine di poter usufruire della detrazione sull'ammontare totale degli interessi, e non solo sul 50 per cento di essi, è necessario che il coniuge superstite si accoli anche la parte del mutuo che gravava in capo al coniuge.

Ciò è conforme, afferma sempre l'Agenzia delle entrate, a quanto dalla stessa affermato con [circolare n. 122 del 1999](#), quando, nello stesso senso, si espresse con riferimento ad un mutuo ipotecario contratto per l'acquisto della abitazione principale.

SI RICORDA CHE

- Per l'acquisto della prima casa, il cessionario ha diritto ad aliquote Iva e di registro agevolate, rispettivamente del 4 e del 2 per cento.
- In caso di mutuo ipotecario contratto per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale, il contribuente ha diritto ad una detrazione del 19 per cento.

SCHEMI E TABELLE

Agevolazione prima casa e detrazione interessi anche per la quota del de cuius – i punti salienti

La disposizione	Al fine di allentare il peso fiscale sull'acquisto della così detta prima casa, nel 2000 con legge n. 342 è stata introdotta una agevolazione che riguarda, sostanzialmente, la riduzione dell'imposizione indiretta, sia essa sotto forma di Iva che di imposta di registro
Le condizioni	Da un punto di vista delle condizioni che devono essere presenti con riferimento al soggetto cessionario, affinché egli possa accedere alle agevolazioni di cui si dirà a breve, è necessario fare riferimento, sia che l'atto sia soggetto ad Iva sia che esso risulti soggetto ad imposta di registro proporzionale, a quanto prescritto dalla nota II-bis), all' articolo 1 , della Tariffa 1, parte prima, allegata al DPR 131 del 1986, che dispone proprio in merito all'imposta di registro. Tutte le condizioni che devono essere presenti sono elencate nella tabella che segue
L'acquisto della prima casa anche con un'altra prima casa	Come già si è detto riepilogando in modo sistematico le condizioni che devono essere presenti al fine di usufruire delle agevolazioni in commento, la legge n. 208 del 2015, attraverso il comma 55 dell'articolo 1 , ha previsto che dal primo gennaio 2016 le condizioni si verificano anche se l'acquirente è titolare nel territorio dello Stato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un altro immobile originariamente acquistato con agevolazione, a condizione che detto immobile sia alienato entro 1 anno dalla data dell'atto.
Le due risoluzioni	Di recente l'Agenzia delle entrate ha emanato due pareri con riferimento sia alle agevolazioni prima casa, nella particolare fattispecie di un coniuge che, venuto a mancare, lascia degli immobili all'altro coniuge che vorrebbe usufruire della predetta agevolazione con riferimento ad uno di essi, nonché nella fattispecie che riguarda sempre un coniuge superstite che si vede riconoscere anziché la detraibilità del 19 per cento sulla quota piena degli interessi passivi riferiti al mutuo ipotecario, di cui diviene, dopo la morte del coniuge, unica titolare, la detraibilità solo del 50 per cento.
