



## Si può affittare la prima casa?

**Autore :** Redazione

**Data:** 28/06/2018

*Bonus prima casa: si è costretti ad andare a vivere nell'appartamento acquistato con le agevolazioni fiscali o si può anche fissare la propria residenza presso un altro indirizzo?*

Hai acquistato un appartamento fruendo delle agevolazioni fiscali sull'acquisto della prima casa o più comunemente detto «**bonus prima casa**». Hai fatto tutto ciò che la legge ti chiedeva di fare: l'atto notarile di acquisto immobiliare, la dichiarazione -



all'interno rogito - di non possedere altri immobili comprati con la stessa agevolazione, l'impegno a non vendere la casa prima di cinque anni, il trasferimento della tua residenza nello stesso Comune ove si trova l'immobile in questione. Ora però ci hai ripensato: vorresti andare a vivere altrove e dare in locazione l'appartamento acquistato col bonus. Lo puoi fare? **Si può affittare la prima casa?** La questione è stata più volte affrontata dall'Agenzia delle Entrate con diverse circolari. Val la pena, quindi, di fare il punto della situazione e chiarire cosa è possibile fare della casa acquistata con le agevolazioni fiscali e quando si decade dalle stesse.

In questo articolo ti daremo una spiegazione chiara, ma sintetica, al tuo quesito: **si può affittare la prima casa?** In altri termini, una volta che hai acquistato l'immobile con il bonus sei costretto ad abitarci o puoi invece andare a vivere altrove e darlo in affitto a terzi che, magari, non sono tuoi familiari? E se ciò dovesse succedere, decadresti dall'agevolazione? Non è cosa da poco: difatti lo sconto che consente di ottenere il bonus prima casa raggiunge spesso diverse migliaia di euro e, in caso di perdita del diritto alle agevolazioni, il conto da restituire al fisco è piuttosto salato.

Ma procediamo con ordine.

## **Bonus prima casa: in cosa consiste?**

Il bonus prima casa, come dice il nome stesso, è un'agevolazione fiscale che viene concessa a chi compra, per la prima volta, un'immobile da destinare a civile abitazione. Non deve trattarsi di una casa di lusso (A/1, A/8 e A/9) o di un ufficio (A/10). Gli sconti sono enormi:

- per le **vendite tra privati**, si paga l'imposta di registro al 2% piuttosto che al 9%. Inoltre, le imposte ipotecaria e catastale sono nella misura fissa di 50,00 euro ciascuna;
- per le **vendite da costruttore** o altre imprese, l'Iva è al 4% e non al 10%. In più l'imposta di registro è fissa di 200,00 euro e le imposte ipotecaria e catastale sono nella misura fissa di 200,00 euro ciascuna.

## **Bonus prima casa: a chi spetta?**

L'agevolazione prima casa può essere richiesta solo da persone fisiche: è escluso che essa possa trovare applicazione a persone giuridiche come società, associazioni, ditte individuali, enti.

Non bisogna essere necessariamente sposati per ottenere il bonus prima casa. In caso



di matrimonio, l'agevolazione può trovare applicazione agli acquisti operati da uno o entrambi i coniugi. La giurisprudenza maggioritaria è portata a ritenere che, per l'agevolazione, è sufficiente che uno solo dei due coniugi possenga i requisiti richiesti dalla legge (di cui parleremo a breve), ma di recente la Cassazione ha sposato la tesi contraria, più favorevole al fisco e caldeggiata da sempre dall'Agenzia delle Entrate. Leggi sul punto [Bonus prima casa: i requisiti per i coniugi sposati](#).

## **Bonus prima casa: su quali immobili?**

L'agevolazione fiscale spetta solo sulla **casa di abitazione**, ad eccezione di quelle di lusso, ossia nella categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e degli uffici, ossia nella categoria catastale A/10.

Si può ottenere l'agevolazione anche per l'acquisto di **immobili in costruzione**.

Il beneficio trova applicazione anche al trasferimento di pertinenze. Ma, limitatamente alle pertinenze accatastate come C/2, C/6 o C/7, l'agevolazione prima casa può trovare applicazione nei limiti di un'unità per ciascuna delle suddette categorie.

## **Condizioni per il bonus prima casa**

Il contribuente che vuol usufruire del bonus prima casa è necessario che rispetti alcune condizioni. Ecco:

- l'immobile deve essere 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 (anche non remunerata) 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 acquistato 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;
- nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare (esclusivo o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare 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 "prima casa". Se non sussiste tale condizione al momento del rogito, all'acquirente è dato un anno per disfarsi (vendere o donare) della vecchia casa.

Volendo semplificare e schematizzare quanto abbiamo appena detto, solo al fine di essere più sintetici, possiamo dire che il bonus prima casa spetta solo a condizione che:

1. il contribuente trasferisca la propria residenza nel Comune ove si trova l'immobile entro 18 mesi;
2. il contribuente non abbia, nello stesso Comune ove si trova il nuovo immobile, altre proprietà;
3. il contribuente non abbia, in tutto il territorio nazionale, un altro immobile già acquistato con il bonus prima casa, ma se lo possiede può venderlo entro un anno.

L'obbligo di stabilire la residenza, entro 18 mesi, nel Comune dove avviene l'acquisto, può essere derogato esclusivamente nell'ipotesi in cui il trasferimento è impedito da cause di forza maggiore sopravvenute in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto. L'ipotesi della forza maggiore ricorre quando sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non potere essere evitato ovvero caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità.

## **Si può mantenere il bonus prima casa se si vende l'immobile?**

Altro punto dolente della normativa sul bonus prima casa è che la legge - per evitare intenti speculativi - ha posto il divieto di **rivendere l'immobile prima di cinque anni**. Se lo si fa si perde l'agevolazione (significa che bisogna pagare al fisco le tasse risparmiate al momento del rogito, oltre sanzioni e interessi). Unica eccezione è nel caso in cui, dopo la vendita, il contribuente riacquista entro un anno un altro immobile anche questo da destinare a propria abitazione principale.

Ove l'immobile già acquistato con l'agevolazione sia dichiarato inagibile a causa di un terremoto, il contribuente può acquistare una nuova abitazione con il beneficio, atteso che la "vecchia" prima casa è diventata inidonea a soddisfare le esigenze abitative del contribuente ed il contribuente non risulta, quindi, titolare di un'altra "casa di abitazione"



## Casa acquistata col bonus: ci devo andare a vivere?

Spesso si cade nell'errore di ritenere che chi acquista con il bonus prima casa sia costretto poi ad andare a vivere all'interno dell'immobile in questione. In realtà non è così e a confermarlo è sia la [Cassazione](#) che l'Agenzia delle Entrate. Ciò che richiede la legge, come si è visto sopra, è che venga trasferita la residenza nello stesso Comune ove si trova l'immobile, ma non è necessario che detta residenza si trovi poi fissata proprio presso l'indirizzo ove è situato l'appartamento acquistato con il bonus prima casa. Questo significa che il contribuente ben potrebbe comprare una casa con l'agevolazione fiscale e poi andare a vivere altrove.

## Casa acquistata con il bonus prima casa: si può affittare?

Quanto abbiamo detto al punto precedente ci porta a rispondere al quesito da cui siamo partiti: **la prima casa si può affittare?** Certamente sì. Come ha chiarito l'Agenzia delle Entrate **[1]**, la locazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione in parola non comporta la decadenza, in quanto «non si ha la perdita del possesso dell'immobile».

Del resto se è vero che non è obbligatorio andare a vivere nell'immobile acquistato con le agevolazioni fiscali, è anche vero che lo stesso potrebbe rimanere del tutto disabitato oppure concesso in locazione mentre il proprietario vive altrove. Ma attenzione, posti i vincoli che abbiamo appena detto, egli potrà tutt'al più

- vivere in affitto o in comodato (anche gratuito) nello stesso Comune (difatti il bonus prima casa è escluso per chi ha la proprietà di un altro immobile nello stesso Comune);
- vivere in una casa di proprietà ma solo se situata in un altro Comune rispetto a quello ove si trova l'immobile "beneficiario".

### Note:

**[1]** Ag. Entrate Circolare n. 1 del 1994. Circolare n. 18/E par. 3.11.3 del 29 maggio 2013.

*Autore immagine: 123rf com*