



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come cambiare la prima casa

Autore: Redazione | 03/09/2018



Agevolazioni fiscali: come non perdere il bonus prima casa vendendo l'immobile prima di cinque anni dal rogito.

Due anni fa hai acquistato un appartamento piccolo: un monolocale che ti è servito per trasferirti in una nuova zona e prendere “confidenza” con il territorio. Era un momento di incertezza, in cui non avevi contezza di quelle che sarebbero state le tue esigenze future. Così ti sei accontentato di pochi metri quadri, giusto

l'indispensabile per te e per i pochi arredi che possiedi. Poco dopo però hai conosciuto una ragazza a cui hai chiesto di trasferirsi a casa tua per convivere. Avete deciso di mettere su famiglia e avere un figlio. Ora la tua compagna ha il pancione. Le esigenze abitative cambieranno a breve e così c'è necessità di pensare, al più presto, a un nuovo immobile in cui vivere. Sei costretto insomma a **cambiare casa**. Senonché si pone un grosso problema: l'appartamento attuale è stato acquistato con il cosiddetto bonus prima casa ed ancora non sono trascorsi cinque anni dal rogito, termine fissato dalla legge per non perdere l'agevolazione. In più vorresti sfruttare il *bonus prima casa* anche per la seconda in modo da non pagare tante tasse. Cosa ti conviene fare per evitare contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate? Se leggerai questo articolo ti spiegheremo, per filo e per segno, **come cambiare la prima casa** con una nuova e, nello stesso tempo, ottenere lo sconto fiscale concesso dall'attuale normativa a tutti i contribuenti.

Quando si può vendere la prima casa?

Innanzitutto ti consiglio di leggere la nostra guida [Chi ha diritto all'agevolazione prima casa](#): lì troverai ogni dettaglio in merito alle condizioni soggettive e oggettive per ottenere il bonus.

Ti ricordo che il bonus prima casa consiste in una riduzione delle imposte che si pagano al momento del rogito:

- chi acquista da una società, paga l'Iva al 4% e non al 10% o, nel caso di immobile di lusso, al 22%; in più l'imposta ipotecaria, catastale e di registro è di 200 euro l'una;
- chi acquista da privato (vendita non soggetta ad Iva), paga l'imposta di registro al 2% piuttosto che al 9%; in più l'imposta ipotecaria e catastale è di 50 euro l'una.

Per ottenere il bonus prima casa devi essere residente nel Comune ove si trova l'immobile o vi devi lavorare. La residenza può essere trasferita fino a 18 mesi dopo il rogito.

Si può vendere la prima casa?

Ciascuno è libero di vendere i beni di sua proprietà, ivi compresa la casa. Tuttavia, per evitare intenti speculativi, la legge stabilisce che, se si vuole conservare il

bonus, non si può vendere la prima casa prima di **cinque anni**. Ciò non significa che non si possa vendere ma che, se lo si fa, si è costretti a pagare all’Agenzia delle entrate tutte le tasse non versate all’atto del rogito oltre alle sanzioni. Si possono ridurre al minimo le sanzioni comunicando in anticipo, alla stessa Agenzia delle Entrate, l’intenzione di vendere la casa (una sorta di autodenuncia prima che intervenga un accertamento).

A tal fine il contribuente deve presentare un’istanza all’ufficio dell’Agenzia presso il quale è stato registrato l’atto, con cui dichiarare l’intervenuta decadenza dall’agevolazione e richiedere la **riliquidazione dell’imposta** e l’applicazione delle **sanzioni in misura ridotta**. L’ufficio riliquiderà quindi l’atto registrato e notificherà l’avviso di liquidazione dell’imposta dovuta, degli interessi e della sanzione ridotta.

Come vendere la prima casa senza perdere il bonus

Si può vendere la prima casa, anche prima che siano trascorsi 5 anni, senza perdere le agevolazioni, a condizione che si **riacquisti un altro immobile**, anche tramite una donazione, da adibire in tempi “ragionevoli” a **propria abitazione principale**. Non basta firmare il semplice compromesso poiché con questo tipo di contratto non si trasferisce il bene: è necessario siglare il rogito notarile.

Come ottenere il bonus prima casa anche sulla seconda

Torniamo ora al problema di partenza: cambiare la prima casa e acquistarne una nuova senza perdere il bonus e, anzi, poterlo sfruttare anche sul successivo acquisto. Come si fa? Il chiarimento è intervenuto dalla Cassazione **[1]**: se la casa acquistata con l’agevolazione diventa non più idonea ad essere abitata, il contribuente può acquistarne una seconda anche con l’agevolazione fiscale in commento. La Cassazione ha infatti specificato che la proprietà di un’abitazione nel medesimo Comune (non acquistata con l’agevolazione “prima casa”) non impedisce di effettuare un nuovo acquisto agevolato se si tratta di una casa non idonea a essere abitata.

L'inidoneità può essere di due tipi:

- **soggettiva**: relativa cioè alla situazione personale del contribuente; si pensi a un single che poi si sposa e ha dei figli, per cui il precedente appartamento diventa troppo piccolo per contenere il nucleo familiare;
- **oggettiva**: relativa cioè alle condizioni dell'edificio; si pensi a uno stabile evacuato per rischio di crollo o perché fatiscente. Nell'ambito della inidoneità oggettiva rientra anche la "inidoneità giuridica", che si verifica nel caso in cui il proprietario dell'abitazione non la può utilizzare in quanto concessa in affitto ad altri.

Note

[1] Cass. sent. n.2565/2018. Cfr. Cass. sent. nn. 18128/2009 e 100/2010. *Autore immagine: 123rf com*