



Donazione della prima casa per non perdere i benefici fiscali

Autore : Redazione

Data: 20/09/2018

Come ottenere una seconda volta il bonus prima casa se non si riesce a vendere il precedente immobile acquistato con l'agevolazione fiscale.

Immagina di avere acquistato, più di cinque anni fa, un appartamento con il bonus



prima casa. In quella sede, al rogito, hai usufruito di un notevole risparmio sulle tasse (se hai comprato da una società hai pagato l'Iva al 4% anziché al 10%; se hai comprato da un privato hai pagato l'imposta di registro al 2% anziché al 9%). Ora però le esigenze della famiglia sono cambiate e hai necessità di acquistare una casa più grande. Il prezzo è alto ma con un mutuo conti di farcela. Vorresti però risparmiare sulle tasse. E per farlo hai di nuovo bisogno di utilizzare il bonus prima casa. Ma non puoi perché hai già la vecchia casa intestata e la legge ti vieta di essere proprietario di più di un immobile acquistato con l'agevolazione. È vero che puoi sempre vendere la precedente casa e la normativa ti dà fino a un anno di tempo (dal contratto di compravendita) per farlo; ma con la crisi del mercato immobiliare che c'è oggi hai paura di non farcela o di essere costretto a svenderlo. Cosa puoi fare per tutelarti? Hai un figlio a cui potresti intestare il nuovo immobile, ma temi che questi un giorno potrebbe mandarti via di casa. Riservarti l'usufrutto è ancora più costoso perché andresti a pagare la tua quota come seconda casa. Non resta che una soluzione: donare proprio a tuo figlio la prima casa, quella in precedenza acquistata con il bonus, almeno in attesa di venderla. Ma si può fare? È possibile **la donazione della prima casa per non perdere i benefici?** Di tanto cercheremo di occuparci in questo articolo dal taglio pratico e destinato a chi di fisco non ne capisce molto. Ecco perché ricominceremo tutto il discorso da capo, indirizzandoci anche a chi non ha compreso bene la premessa.

Bonus prima casa: quali benefici fiscali?

Chi acquista la prima casa ha diritto a un taglio delle imposte. Un taglio notevolissimo che può arrivare, sulle case più costose, anche a 20mila euro. Per usufruirne è necessario che vi siano le seguenti condizioni:

- la residenza del contribuente o il suo luogo di lavoro devono essere nel Comune (non necessariamente nella stessa via) ove si trova l'immobile in corso di acquisto. Il trasferimento della residenza può avvenire anche dopo il rogito purché non oltre 18 mesi;
- il contribuente non deve essere contemporaneamente proprietario di altre case adibite ad abitazione nello stesso Comune ove si trova l'immobile da acquistare (potrebbe quindi essere titolare di un ufficio, di un magazzino o di un negozio). Se ne è proprietario, anche per una semplice quota, ha tempo fino a 1 anno dal rogito per cedere il bene precedente;
- il contribuente non deve essere contemporaneamente proprietario di altri immobili sul territorio nazionale acquistati già con il bonus prima casa. Anche in tal caso, però, se ne è proprietario, anche per una semplice quota, ha tempo fino a 1 anno dal rogito per cedere il bene precedente;



- la casa da acquistare non deve essere di lusso;
- la casa acquistata col bonus non può essere rivenduta prima di cinque anni (altrimenti si paleserebbe un intento speculativo e non abitativo del contribuente).

Limiti per chi acquista un immobile con il bonus prima casa

Da quanto appena detto, si comprende che chi ha già una casa di proprietà acquistata con il bonus prima casa:

- non può rivendere l'immobile se non sono passati cinque anni dal rogito: se lo fa, deve restituire allo Stato le tasse non pagate all'epoca cui si aggiungono le sanzioni;
- acquistarne;
- non può risiedere in un Comune diverso da quello ove si trova il nuovo immobile;
- se è proprietario di altre abitazioni nello stesso Comune o di altre abitazioni - ovunque situate - acquistate in precedenza con il bonus prima casa deve cederle entro un anno dal nuovo rogito.

Come fare se la precedente casa non si vende

Veniamo ora al caso pratico. Un contribuente ha fretta di comprare una nuova casa e intende vendere la precedente acquistata con il bonus. Sa di avere un anno di tempo per farlo, ma non vuole né svenderla, né vivere con la spada di Damocle del pagare le sanzioni allo Stato qualora non dovesse trovare acquirenti. Quali sono le carte di cui può usufruire?

La prima: il contribuente con **un figlio** può pagare la casa al venditore e farla intestare al minore. Si tratta di una donazione indiretta che non necessita di notaio per la donazione stessa (il notaio è necessario però per il passaggio di proprietà). Il mutuo resta intestato al genitore mentre la proprietà della casa finisce direttamente in capo al figlio. Per far ciò è necessario prima chiedere l'autorizzazione al tribunale visto che c'è di mezzo un minore. Questa soluzione ha un problema (oltre ai tempi per l'autorizzazione del giudice tutelare): il genitore corre il rischio di lasciare un bene a una persona diversa che, per quanto legato al rapporto di familiarità, potrebbe un giorno allontanare i genitori. Per evitare ciò, il padre può riservarsi l'usufrutto ma questo ha un costo perché la quota dell'usufrutto (che si calcola in ragione dell'età del beneficiario) si considera come "seconda casa".



La seconda: **se ha una moglie in separazione dei beni** può intestare a lei la nuova casa. Il rischio è che, in caso di separazione, quest'ultima potrebbe rivendicare la proprietà e lasciare l'uomo al secco. Il marito dovrebbe cautelarsi facendo firmare alla moglie una scrittura privata in cui la stessa riconosce il carattere simulatorio dell'intestazione nonché il fatto che l'immobile è stato interamente pagato con i soldi del coniuge. Sicuramente l'operazione è rischiosa.

La terza: se non si può vendere la prima casa, la si può tuttavia **donare**. La si può donare alla moglie in separazione dei beni o al figlio. In tal caso il contribuente risulterà non più titolare di un'altra abitazione acquistata con il bonus prima casa e potrà usufruire per una seconda volta della suddetta agevolazione.

Quindi, tornando all'esempio di poc'anzi, il contribuente che sta acquistando un nuovo immobile con il bonus prima casa potrà tentare di vendere la precedente e, se ciò non dovesse risultare possibile, prima della scadenza di un anno dal rogito, potrà donarla ad esempio al figlio. In questo modo non avrà problemi con l'Agenzia delle Entrate. Attenzione però ai termini: per donare la casa al figlio c'è prima bisogno dell'autorizzazione del tribunale il quale potrebbe impiegare qualche mese per concederla. Quindi è sempre meglio agire di anticipo e depositare l'istanza non all'ultimo minuto.