



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Acquirenti di immobili: attenti al venditore che ha l'agevolazione "prima casa"

Autore: Enrico Braiato | 10/04/2013



La decadenza del venditore dall'agevolazione fiscale prima casa può mettere a rischio l'acquisto del nuovo proprietario. Vediamo per quale motivo e che rimedi adottare.

Rischi in agguato per chi compra casa: l'acquirente di un immobile deve fare molta attenzione se il proprio venditore era beneficiario, per la casa in questione, del bonus fiscale "prima casa". Infatti, se quest'ultimo - a suo tempo - aveva acquistato la casa meno di cinque anni prima o non riacquista una nuova abitazione entro un anno dalla vendita, il nuovo acquirente rischia di pagare un immobile gravato da un privilegio a favore dello Stato.

Per comprendere tale problema, dobbiamo spiegare come funziona la disciplina delle agevolazioni "prima casa".

La disciplina

Chi acquista un immobile beneficiando delle **agevolazioni "prima casa"** non può rivenderlo nei **cinque anni** successivi poiché, in tale caso, decade dal beneficio fiscale. In tal caso, infatti, si presume che l'acquisto non sia stato determinato da una effettiva esigenza abitativa, ma solo da scopi speculativi (acquistare per rivendere immediatamente dopo). Tuttavia, si può mantenere l'agevolazione a condizione di riacquistare, entro **un anno** dalla data della vendita dell'immobile, un nuovo immobile.

Se il venditore dell'immobile non ha acquistato una nuova casa entro l'anno successivo, deve pagare una **differenza di imposta**, oltre alle **sanzioni** previste dalla legge.

È necessario però sapere che lo Stato, nel recupero di tale imposta, vanta un **privilegio** sull'immobile. Tale privilegio (un vero e proprio "peso" sul bene) si trasferisce anche sul **nuovo acquirente** a cui il primo soggetto ha venduto il bene. "Privilegio" significa, per il Fisco, poter pignorare l'immobile ed esser soddisfatti (col prezzo ricavato dalla vendita forzata) prima degli altri creditori.

Quindi, il rischio per il nuovo acquirente è di pagare un immobile che ha già un privilegio a favore dello Stato.

Per la Direzione Regionale delle Entrate della Toscana **[1]** questo privilegio – sull’immobile per il quale sono state a suo tempo chieste le agevolazioni prima casa – dura **cinque anni** a partire dalla registrazione dell’atto agevolato ed è un termine che non subisce sospensioni o interruzioni di sorta.

Il consiglio

Quindi il consiglio che si dà a chiunque acquisti una casa, per non trovarsi a pagare un immobile con un peso a favore dello Stato, è di **verificare** con l’aiuto del **notaio** se il venditore ha chiesto innanzitutto le agevolazioni prima casa al momento dell’acquisto della casa e, in secondo luogo, di controllare se sono già passati cinque anni dall’acquisto, poiché in tal caso non vi sono conseguenze pregiudizievoli.

Note

[1] Nota n. 911-6090/2013 del 14.02.2013.