



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Agevolazioni per acquisto prima casa

Autore: Carlos Arija Garcia | 20/08/2021



Riduzione delle imposte e dell'Iva, esenzione dall'Imu, detrazioni fiscali. Il tutto a determinate condizioni e per certi immobili. Ecco la guida pratica.

Per le coppie giovani sono un primo aiuto. Per quelle meno giovani, l'opportunità di

cambiare contesto o di cambiare vita avendo un po' di convenienza. Si potrebbe dire, insomma, che ogni età è buona per fruire delle **agevolazioni per l'acquisto della prima casa**. Benefici che non si limitano ad una semplice detrazione fiscale ma che comprendono anche Iva e tasse meno pesanti. In cambio, lo Stato chiede determinati requisiti. Due su tutti: il tipo di immobile da acquistare ed i tempi per trasferirvi la residenza.

Tra le **agevolazioni per l'acquisto della prima casa**, c'è anche il fatto che non occorre fare alcuna domanda apposita all'Agenzia delle Entrate: basterà far presente il diritto al bonus nel momento in cui si perfezionano le operazioni per la compravendita. Vediamo nel dettaglio su cosa risparmia il contribuente e a quali condizioni.

Bonus prima casa: che cos'è?

Il **bonus prima casa** è un insieme di sconti fiscali sull'**acquisto dell'abitazione principale**.

Schematicamente, il bonus prima casa consiste:

- nella **riduzione dell'Iva dal 10% al 4%** per chi acquista l'immobile direttamente dal costruttore;
- nel pagamento forfettario di **200 euro** per ciascuna delle **imposte di registro, ipotecaria e catastale** sempre per chi acquista la prima casa direttamente dal costruttore;
- nel pagamento forfettario di 200 euro per ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale in caso di acquisto per **successione** o per **donazione**;
- nel pagamento dell'**imposta di registro al 2%** sul valore catastale dell'immobile acquistato da privati, sulla base del principio prezzo/valore nel versamento, in questo stesso caso, di **50 euro** per ciascuna delle imposte catastale e ipotecaria;
- nella **detrazione Irpef del 19%** fino a un massimo di 1.000 euro per le **spese di intermediazione** immobiliare;
- nella detrazione fiscale degli **interessi passivi sul mutuo**;
- nell'esenzione dal pagamento dell'**Imu**.

Bonus prima casa: il credito d'imposta

Altra **agevolazione sull'acquisto della prima casa** è quella di poter beneficiare di un **credito d'imposta** nel caso in cui si vende e si riacquista un'abitazione nell'arco di 12 mesi. In pratica, chi vende l'attuale abitazione e acquista una nuova prima casa entro un anno può scalare l'imposta da pagare con quella già pagata per il vecchio immobile.

Il credito d'imposta che dovesse avanzare non si potrebbe utilizzare per ridurre le imposte di registro, catastale e ipotecaria per un secondo atto di acquisto. Nel caso, potrebbe essere portata in compensazione o in dichiarazione dei redditi per abbassare l'Irpef.

Bonus prima casa: i requisiti

Fin qui, quello che sostanzialmente lo Stato offre come **agevolazioni per l'acquisto della prima casa**. Tocca anche al contribuente fare la sua parte, cioè essere in possesso di determinati **requisiti** che diano diritto ai benefici fiscali. Sono quattro, in particolare, ovvero:

- non avere oppure vendere entro un anno altri immobili residenziali in tutto il territorio nazionale per i quali si è fruito delle agevolazioni;
- non possedere alcuna abitazione nello stesso Comune in cui si acquista la prima casa;
- avere la **residenza** nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare come prima casa o stabilirvi la residenza entro 18 mesi dall'acquisto agevolato, oppure - ancora - dimostrare di avere la propria sede di lavoro in quello stesso Comune;
- infine, non essere titolare di **diritto d'uso, usufrutto o abitazione** di altro immobile nello stesso Comune in cui si acquista la prima casa agevolata.

Bonus prima casa: per quali immobili?

Dicevamo all'inizio che le **agevolazioni per l'acquisto della prima casa** sono vincolate anche alla tipologia di immobile che si vuole comprare.

Rientrano nel **bonus** le abitazioni di queste **categorie catastali**:

- A/2 (abitazioni di tipo civile);
- A/3 (abitazioni di tipo economico);
- A/4 (abitazioni di tipo popolare);
- A/5 (abitazione di tipo ultra popolare);
- A/6 (abitazione di tipo rurale);
- A/7 (abitazioni in villini);
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

È agevolabile anche l'acquisto delle relative pertinenze direttamente collegate all'abitazione, ovvero quelle accatastate come:

- C/2: (magazzini e locali di deposito);
- C/6: (box o garage);
- C/7: (tettoie chiuse o aperte).

Vanno precisate due cose. La prima: il beneficio interessa **una sola pertinenza per ogni categoria**. Pertanto, si potrà avere le agevolazioni della prima casa per un solo box, un magazzino e una tettoia, ma non, ad esempio, per due garage.

La seconda precisazione: si può avere l'agevolazione per il box o il garage che non si trova nello stesso edificio dell'abitazione che gode del beneficio «prima casa», purché sia pertinenza dell'abitazione stessa.

Come abbiamo visto, dunque, le **agevolazioni per l'acquisto della prima casa** non spettano se l'immobile appartiene a queste categorie catastali:

- A/1 (abitazioni di lusso);
- A/8 (ville);
- A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico).

Bonus prima casa: quando può essere revocato?

Bisogna prestare attenzione perché potrebbe darsi il caso che non tutto duri per sempre o che si parta con il piede sbagliato: in determinate situazioni, il Fisco sarebbe legittimato a **revocare le agevolazioni per l'acquisto della prima casa**. Succede quando si verifica uno di questi casi:

- si dichiara il falso in sede di registrazione dell'atto di compravendita;
- la residenza non viene trasferita entro 18 mesi nel Comune in cui si trova l'abitazione agevolata, anche se la si acquista dal costruttore e non è pronta nei termini stabiliti (occorrerà trasferire la residenza in un'altra casa dello stesso Comune).

Se i benefici vengono revocati, il contribuente dovrà:

- pagare la differenza tra l'importo ordinario dell'imposta di registro e quello effettivamente versato all'atto di trasferimento, con una sanzione del 30% sulle imposte stesse e gli interessi di mora;
- pagare la differenza tra l'Iva ordinaria e quella effettivamente versata, una sanzione del 30% sulla somma dovuta e gli interessi di mora.