



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affitto prima casa senza cambiare residenza

Autore: Redazione | 24/09/2021



Si può affittare l'immobile acquistato con il bonus prima casa senza perdere le agevolazioni?

Un nostro lettore vorrebbe acquistare una casa, la sua prima casa, con le agevolazioni fiscali. Si chiede però se sia possibile farlo mantenendo la propria

residenza dove attualmente si trova – ossia nello stesso Comune, ma a casa della compagna – per poi dare in affitto il nuovo appartamento a terzi.

In sintesi, la questione su cui verte il quesito è la seguente: si può acquistare un immobile con il **bonus prima casa** senza essere residenti all'interno di quest'ultima ma pur sempre avendo la residenza nello stesso Comune?

Cerchiamo di fare il punto della situazione verificando se sia lecito l'**affitto della prima casa senza cambiare residenza**.

Bonus prima casa: cos'è?

Sfruttando il cosiddetto «**bonus prima casa**», chi intende acquistare un **immobile a uso abitativo**, che non sia accatastato nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9** (ossia non deve essere di lusso), può risparmiare sulle tasse da versare allo Stato in sede di stipula del contratto di compravendita dinanzi al notaio (tasse che, come noto, è lo stesso notaio a riscuotere ed a versare poi all'Erario per conto del cliente).

In particolare:

- chi compra da privato è soggetto all'**imposta di registro al 2%**; all'**imposta ipotecaria e catastale** nella misura di **50 euro** ciascuna;
- chi compra da un'impresa (ad esempio, la ditta di costruzioni), è soggetto all'**Iva al 4%**; all'**imposta ipotecaria, catastale e di registro** nella misura di **200 euro** ciascuna.

Se non si tratta di prima casa, chi compra da privato sconta l'imposta di registro al 9%, mentre chi compra da un'impresa sconta l'Iva al 10% (al 22% se si tratta di immobile di lusso). L'imposta catastale e ipotecaria sono applicate in misura percentuale, rispettivamente dell'1% e del 2%.

Come ottenere il bonus prima casa?

Per **ottenere il bonus prima casa** è sufficiente effettuare una dichiarazione al notaio incaricato di redigere l'atto di compravendita (il cosiddetto «rogito»). In questa dichiarazione, bisogna attestare di:

- **non essere proprietari di altri immobili** (neanche per quote) destinati

a civile abitazione, situati nello **stesso Comune** ove si trova la nuova casa da acquistare;

- **non essere proprietari di altro immobile** (neanche per quote), ovunque situato nel territorio italiano, per il quale si è **già usufruito del bonus prima casa**. Questo non significa che si possa ottenere una sola volta, nella propria vita, l'agevolazione in commento. Tuttavia, per sfruttarla una seconda volta, è necessario che l'immobile in precedenza posseduto sia ceduto (tramite vendita o donazione). Tale cessione può avvenire anche dopo il rogito e non oltre dodici mesi da esso;
- avere **fissato la propria residenza nello stesso Comune** ove si trova il nuovo immobile o impegnarsi a trasferirla entro 18 mesi dal rogito.

Chi non è in possesso di tali condizioni e, ciò nonostante, usufruisce del bonus prima casa deve poi restituire all'Erario la differenza tra le imposte versate in forma scontata e quelle che altrimenti avrebbe dovuto versare, oltre ad una maggiorazione del 30% a titolo di sanzioni.

L'**immobile acquistato con il bonus prima casa** non può essere **venduto prima di 5 anni** a meno di comprarne uno nuovo anch'esso da destinare a prima casa e, dunque, con le stesse caratteristiche appena viste.

Si può ottenere il bonus prima casa con residenza in altro immobile?

Da quanto appena visto, la condizione della **residenza** richiesta dalla legge non impone che essa sia collocata nello stesso immobile appena acquistato (ossia a quello stesso indirizzo), ma soltanto nel **medesimo Comune**.

Quindi, è ben possibile **comprare un appartamento** con il bonus prima casa senza dover per forza viverci e mantenendo la propria residenza in un altro luogo, purché entro i confini dello stesso Comune.

Questo lascia aperte le porte allo sfruttamento dell'agevolazione fiscale per l'acquisto di un appartamento da destinare a uso investimento, ad esempio per un **affitto**.

Affitto prima casa senza cambiare residenza

In conseguenza di quanto appena appreso si intuisce che è lecito **affittare la prima casa senza cambiare la propria residenza** se questa si trova nel medesimo Comune della prima. Il contribuente, infatti, non deve mutare residenza solo perché ha comprato il nuovo immobile, potendo ben risiedere in un altro indirizzo (ad una differente via e numero civico).