

Quello che bisogna sapere sulle agevolazioni prima casa

Agevolazioni acquisto prima casa - Che cos'è

L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consente di pagare imposte ridotte sull'atto di acquisto di un'abitazione in presenza di determinate condizioni.

Chi acquista da un privato (o da un'azienda che vende in esenzione Iva) deve versare un'imposta di registro del 2%, anziché del 9%, sul valore catastale dell'immobile, mentre le imposte ipotecaria e catastale si versano ognuna nella misura fissa di 50 euro.

Se invece il venditore è un'impresa con vendita soggetta a Iva, l'acquirente dovrà versare l'imposta sul valore aggiunto, calcolata sul prezzo della cessione, pari al 4% anziché al 10%. In questo caso le imposte di registro, catastale e ipotecaria si pagano nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

A chi interessa

Per godere dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", l'acquirente non deve possedere un altro immobile acquistato con la medesima agevolazione o, se lo possiede, deve venderlo entro 12 mesi dal nuovo acquisto agevolato.

Inoltre, la casa deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente abbia la residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall'acquisto.

Immobili ammessi all'agevolazione

Tra gli immobili ammessi al beneficio rientrano le abitazioni appartenenti alle seguenti 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).

Le agevolazioni, inoltre, spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio rimesse e autorimesse) e C/7 (tetterie chiuse o aperte), ma limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria. E' comunque necessario che la pertinenza sia destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che quest'ultima sia stata acquistata beneficiando dell'agevolazione "prima casa".

L'agevolazione non è ammessa, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle

categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico).

Quando si decade dall'agevolazione

L'acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell'immobile:

- in caso di mendacità delle dichiarazioni previste dalla legge, rese in sede di registrazione dell'atto
- in caso di mancato trasferimento della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile entro 18 mesi dell'acquisto.

In caso di decadenza:

- è dovuta la differenza tra l'imposta di registro in misura ordinaria e le imposte corrisposte per l'atto di trasferimento, una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e il pagamento degli interessi di mora
- se la cessione è soggetta a IVA, è dovuta la differenza d'imposta non versata (ossia la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata), una sanzione pari al 30% della differenza medesima e il pagamento degli interessi di mora.

Normativa

[Dpr 131 1986 - pdf](#) (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) – art. 1, Tariffa parte I, nota II bis

Attenzione: gli articoli di leggi, decreti, decreti legislativi, ecc. potrebbero essere stati modificati da successivi interventi normativi. Consultare il testo attualmente in vigore utilizzando il [motore di ricerca della Documentazione economica e finanziaria](#)

Prassi

[Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 - pdf](#) - Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130anni del Catasto – Agevolazioni "prima casa" (paragrafo 3.3)

[Circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016 - pdf](#) - Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti in occasione di eventi in videoconferenza organizzati dalla stampa specializzata – Agevolazioni "prima casa" (paragrafo 2)

[Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014 - pdf](#) - Modifiche alla tassazione applicabile, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, agli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari - Agevolazioni "prima casa" (paragrafo 1.3)

[Circolare n. 31/E del 7 giugno 2010 - pdf](#) - Agevolazioni "prima casa" - chiarimenti

[Circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 - pdf](#) - Agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. "prima casa"

[Circolare n. 19/E del 1° marzo 2001 - pdf](#) - Beneficio del credito d'imposta per i trasferimenti immobiliari "prima casa" e disciplina dell' agevolazione "prima casa" ai fini delle imposte indirette

Link correlati

- [Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali – pdf](#)