

Agevolazione prima casa: requisiti soggettivi e oggettivi

Data Articolo: 03 Aprile 2014

Autore Articolo: Laretta Mauro

L'erede che intende avvalersi dell'**agevolazione prima casa** deve rispettare i **requisiti soggettivi e oggettivi** così come precisamente elencati nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38 del 12/08/2005. Vediamo di cosa si tratta.

Si ricorda brevemente che l'immobile per il quale si intende richiedere l'agevolazione è un immobile non di lusso; l'immobile deve essere situato nel Comune dove il richiedente intende stabilire entro 18 mesi la propria residenza. Il cambio di residenza è in essere nel momento in cui il soggetto presenta in Comune la richiesta per il cambio di residenza; il soggetto non può essere proprietario esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti reali nello stesso Comune ove si intende acquistare l'immobile con agevolazione (unica eccezione la titolarità sulla nuda proprietà), e infine l'acquirente non può essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti reali su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa".

Pertanto, in caso di un soggetto che vuole avvalersi della **richiesta per l'agevolazione prima casa** e che è coniugato con il regime di comunione legale potrebbero aprirsi gli **scenari** qui sotto elencati, partendo dal presupposto che l'acquisto di un immobile, da parte dei coniugi coniugati in regime di comunione legale effettuato insieme o separatamente, rientra sempre nella **comunione legale** (rimangono invece di esclusiva proprietà dell'uno o dell'altro i beni personali e i beni di cui il coniuge era proprietario prima del matrimonio come regola l'art.179 del C.C.).

Di conseguenza possiamo elencare le seguenti **casistiche**:

- Entrambi i coniugi in comunione dei beni soddisfano i requisiti, per cui **anche se nell'atto di acquisto è costituito solo uno dei due coniugi, l'effetto giuridico dell'agevolazione prima casa ricade anche sull'altro coniuge.**
- Nel caso in cui i due coniugi siano in comunione legale, e solo uno dei due coniugi soddisfi il requisito, **il beneficio si applica solo in relazione al 50% in capo al coniuge che ne soddisfa il requisito** (Corte di Cassazione n. 8502 del 26 settembre 1996).
- Nel caso in cui, uno dei due coniugi prima del matrimonio ovvero in separazione dei beni abbia acquistato un immobile con l'agevolazione non potrà più richiederla. Pertanto, nel caso di acquisto di un ulteriore immobile in comunione legale dei beni, **solo il coniuge che non ha richiesto agevolazioni in precedenza potrà richiederla per la sua parte** (Suprema Corte nella sentenza del 4 aprile 1996 n. 3159 e del 21 giugno 2001 n. 8463).

- Nel caso in cui l'acquirente o i coniugi siano **titolari del diritto di nuda proprietà di un immobile** (per il quale non è stata richiesta l'agevolazione prima casa), possono acquistare, nello stesso Comune ove è ubicato l'immobile gravato dalla nuda proprietà, un'ulteriore immobile con l'agevolazione prima casa. Il presupposto parte dal concetto essenziale che il nudo proprietario non ha il possesso dell'immobile che invece è in capo all'usufruttuario (Circolare n.1 del 2 marzo 1994, cap. 1, par. 4, punto 6).

Acquisti pro-quota dello stesso immobile

Per gli acquisti pro-quota appare chiaro il fine del legislatore di tutelare la posizione del coniuge superstite e/o della famiglia in genere.

Pertanto, nel caso in cui i coniugi abbiano acquistato in comunione dei beni e con agevolazione prima casa la propria casa di abitazione e uno dei due venga a mancare prematuramente, è possibile per il coniuge superstite, già titolare di una quota di tale immobile, riunire la proprietà e fruire dell'agevolazione prima casa.

Pertanto, soddisfatti comunque i requisiti soggettivi e oggettivi, in riferimento allo stesso immobile, di cui si è già in parte proprietari, l'agevolazione spetta nei seguenti casi:

- acquisto di ulteriori quote di proprietà;
- acquisto della nuda proprietà da parte dell'usufruttuario o del titolare del diritto d'uso e/o abitazione;
- acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, del diritto d'uso e/o abitazione.

I requisiti oggettivi riguardano l'immobile sul quale si vuole fruire dell'agevolazione.

Con la Circolare n. 2/E del 21/02/2014 è stato ampiamente chiarito che **non** è possibile richiedere agevolazioni prima casa su immobili di categoria A/1, A/8 e A/9. Le categorie catastali per le quali sarà possibile richiedere l'agevolazione sono **A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 e A/11**.

La richiesta dell'agevolazione è direttamente subordinata alla categoria catastale dell'immobile stesso ma dovranno essere **comunque soddisfatti i requisiti elencati alla dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR**.

Di seguito riportiamo alcune casistiche particolari:

A) Immobile in corso di costruzione

L'agevolazione si applica anche nel caso di trasferimento di immobile in corso di costruzione, sempre in presenza dei requisiti previsti dalla Nota II-*bis* all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, del TUR, e a condizione che l'immobile rientri nelle categorie catastali da A/2 ad A/7.

B) Immobili contigui

Le agevolazioni si applicano anche agli immobili contigui, destinati a costituire un'unica unità abitativa.

Trasferimenti soggetti ad IVA

Si segnala che per i trasferimenti di immobili soggetti ad IVA, per i quali si applica l'agevolazione, continuano a rilevare i criteri dettati dal DM 2 agosto 1969, a prescindere dalla categoria catastale nella quale l'immobile risulta accatasto.

Effetti ai fini fiscali applicabili alle imposte ipotecaria e catastale nel caso in cui il trasferimento sia assoggettato ad IVA o meno

Per i trasferimenti soggetti all'imposta sul valore aggiunto, trovano, infatti, applicazione le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna (oltre che l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, nonché l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali).

Trasferimenti non soggetti ad IVA

Per i trasferimenti di immobili l'imposta di registro è applicata nella misura del 2% mentre le imposte ipotecaria e catastale sono applicabili nella misura fissa di euro 50 ciascuna.

Breve riferimento per le imposte dovute in caso di successione

Ricordiamo che per le dichiarazioni di successione aperte dal 03/06/2006 al 31/12/2013 le imposte ipotecarie e catastali saranno pari a Euro 168,00 + Euro 168,00 mentre per le dichiarazioni aperte dal 01/01/2014 le imposte ipotecarie e catastali saranno pari a Euro 200,00 + Euro 200,00.

Di seguito vi riportiamo le Circolari e la normativa di riferimento:

- Legge 342/2000 art.69, c.3 e 4;

- Circolare n. 44 del 2001;
- Circolare n.35 del 2008;
- Circolare n.2/E del 21/02/2014.

Lauretta Mauro – Centro Studi CGN