

Agevolazioni prima casa 2016

Data Articolo: 05 Febbraio 2016

Autore Articolo: Marco Marson

Usufruire una seconda volta dell'**agevolazione prima casa** prima di aver venduto l'immobile agevolato? Ora è possibile, a patto di alienare il precedente acquisto entro 12 mesi.

Il contribuente, che aveva già fruito in precedenza dell'**agevolazione prima casa**, può nuovamente avvalersi del medesimo vantaggio fiscale senza essere obbligato a dismettere preventivamente il primo acquisto per cui era già stata richiesta l'**agevolazione** (come accadeva fino al 31 dicembre 2015), ma impegnandosi semplicemente a cedere il "vecchio" immobile entro un anno dal nuovo acquisto agevolato: è questa una delle novità contenute nella **Legge di Stabilità 2016** (comma 55 dell'art. 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208).

Si tratta di una modifica sulla disciplina del trasferimento della "**prima casa**", la cui *ratio* risponde all'esigenza di risollevarlo il mercato immobiliare dalle difficoltà in cui si trova da tempo.

Ecco i vantaggi economici: l'**agevolazione prima casa** consente di pagare in misura fissa l'**imposta ipotecaria** (50 euro) e **catastale** (50 euro), versando solo il 2% dell'**imposta di registro**, al posto del 9% ordinario. Se l'operazione viene realizzata con un'impresa, la vendita è soggetta ad IVA e si applica l'aliquota del 4%, mentre le **imposte catastale e di registro** salgono, sempre in misura fissa, ad Euro 200,00.

Dal 2016 è quindi possibile, anche per chi ha già goduto in passato di tale regime agevolato, decidere di cambiare la propria abitazione con una nuova, beneficiando nuovamente dei vantaggi fiscali sopra menzionati. Tutto ciò, però, alla **condizione** che il **vecchio immobile** sia **venduto entro 12 mesi dal rogito**. Fino al 31 dicembre 2015, invece, ciò era possibile solo se si dismetteva la titolarità del vecchio immobile entro la data di stipula del nuovo acquisto agevolato.

È utile richiamare sommariamente le considerazioni fornite dallo Studio n. 5-2016/T dal Consiglio Nazionale del Notariato in merito alla **concessione dell'agevolazione prima casa** alla luce della **Legge di Stabilità 2016**:

- possono godere dell'agevolazione le **case di abitazione**, ad esclusione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9;
- l'immobile deve essere ubicato nel **territorio del Comune** in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza, o se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;

- nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare, salva l'ipotesi in cui si tratti dell'abitazione già acquistata con le agevolazioni "prima casa" che si intende alienare entro l'anno successivo. A questo proposito sembra peraltro che il **regime agevolato** possa essere **concesso solo per immobili su cui si è già goduto dell'agevolazione**, rimanendo escluse le ipotesi di "pre-possidenza" non provocata da un acquisto effettuato con le agevolazioni "prima casa". Detto altrimenti sembrerebbe che essere proprietari, nello stesso Comune, di un immobile acquisito per successione ereditaria o mediante contratto di compravendita non agevolato sia causa ostativa nel poter ottenere l'agevolazione in oggetto, anche se si abbia l'intenzione di alienare detta "pre-possidenza" entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;

- i benefici sembrano infine estesi anche alle **pertinenze**.

Ma cosa può accadere nel caso in cui non siano rispettate queste condizioni?

In mancanza di alienazione nel termine dei 12 mesi, al nuovo acquisto si deve applicare quanto previsto dal comma 4 della nota II – bis: l'imposta di registro dovuta nella misura ordinaria (9%) con gli interessi di mora e la sanzione amministrativa pari al 30%.

Come regolare poi l'ipotesi della volontà di non alienare più l'immobile pre-posseduto?

Si ritiene ammissibile la presentazione di un'istanza all'ufficio per chiedere la riliquidazione dell'imposta assolta in sede di registrazione dell'acquisto di cui al comma 4-bis. Tale azione avrebbe la conveniente conseguenza di evitare l'applicazione delle **sanzioni**, così come è stato consentito dall'Agenzia delle Entrate per le ipotesi di mancato trasferimento della residenza entro i 18 mesi, sempreché l'istanza di cui si parla sia presentata pendenti tali termini.

Ovviamente il termine di 12 mesi entro il quale alienare l'immobile decorre dalla data del nuovo acquisto agevolato, indipendentemente dal fatto che quest'ultimo sia avvenuto a titolo gratuito (successione o donazione) o a titolo oneroso.

Marco Marson – Centro Studi CGN