

Rubrica “Casa e in famiglia in un click”

Prima casa riacquisto scontato



L'agevolazione per chi acquista la prima casa (si veda il grafico) consiste nell'applicazione dell'imposta di registro nella misura del 3% (anziché del 7%) e delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, pari in totale a 336 euro (anziché complessivamente del 3% del valore dichiarato nell'atto di compravendita).

Le agevolazioni si applicano anche nel caso in cui il trasferimento risulti soggetto ad Iva (ad esempio, acquisto di una casa ceduta da impresa di costruzioni entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori), in tale ipotesi si può applicare l'Iva ridotta al 4% (anziché quella del 10%), e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Nella scheda sono riportati i requisiti necessari per fruire delle agevolazioni prima casa. Chi richiede le agevolazioni senza averne diritto, oltre all'applicazione delle imposte in misura piena, dovrà versare una soprattassa pari al 30% delle medesime imposte, più gli interessi di mora.

Stessa penalizzazione in caso di vendita dell'abitazione, comprata con le agevolazioni prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto della stessa a meno che entro un anno non si proceda all'acquisto di un'altra casa da adibire ad abitazione principale. In questo caso, oltre a non decadere dalle agevolazioni "prima casa" per il precedente acquisto, i medesimi benefici risultano applicabili anche per il secondo acquisto, purché il nuovo immobile diventi l'abitazione principale dell'acquirente entro tre anni (stesso termine per la decadenza del potere di accertamento degli uffici).



Vendita e riacquisto

Nel caso di vendita e successivo riacquisto entro un anno della casa comprata con le agevolazioni prima casa risulta applicabile il credito di imposta per il riacquisto della prima casa.

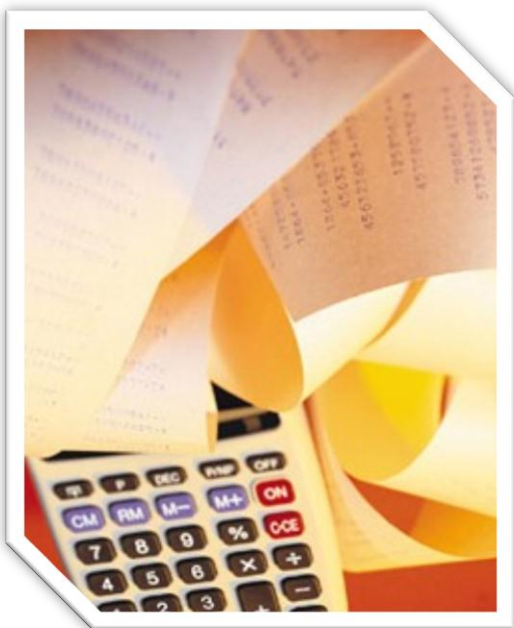
Al momento del secondo acquisto, compete, in particolare, un credito di imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. Il credito di imposta opera in caso di ricorrenza di alcune condizioni:

- 1) l'acquisto della nuova abitazione non di lusso deve essere effettuato entro un anno dall'alienazione della precedente abitazione (serve il rogito non basta il preliminare)
- 2) la precedente abitazione venduta deve essere stata acquistata con le agevolazioni prima casa (anche mediante contratto di appalto);
- 3) l'immobile riacquistato come prima casa deve essere adibito a propria abitazione principale

In presenza di tali requisiti il credito di imposta compete, al momento del riacquisto della prima casa, in misura pari all'imposta di registro ovvero all'Iva assolta in occasione del precedente acquisto e, comunque, non può superare l'importo dell'imposta dovuta ai fini dell'acquisto della nuova abitazione .

Il credito, che in ogni caso non dà luogo a rimborsi, e può essere portato in diminuzione, su opzione del contribuente:

- **dall'imposta di registro** dovuta sul nuovo atto di acquisto. In questo caso in sede di registrazione del secondo atto d'acquisto, il contribuente deve manifestare l'intenzione di utilizzare il credito in detrazione dall'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto



- **per l'intero importo dalle imposte di registro**, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni, dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito di imposta;

- **dall'Irpef dovuta** in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;

- **può essere utilizzato in compensazione** (Dlgs 241/97)

Il beneficio fiscale, invece, non può essere impiegato in compensazione con l'Iva dovuta in relazione all'acquisto della nuova abitazione. Quest'ultima dovrà essere corrisposta al venditore comunque per l'intero importo indicato sulla fattura (per la

costruzione o la cessione dell'immobile). In tal caso entro un anno dalla vendita deve essersi realizzato quantomeno un rustico comprensivo delle mura portanti e copertura (in tal caso il recupero dell'Iva o dell'imposta di registro compete solo con riferimento all'Iva corrisposta per i lavori di costruzione eseguiti entro l'anno dalla vendita della prima casa, fermo restando il limite massimo dell'Iva o dell'imposta di registro corrisposta sulla prima vendita).

(fonte "IL SOLE 24 ORE")