

L'AGENDA DEL PROFESSIONISTA /06

# Comprare la prima casa con registro e Iva ridotti

Angelo Busani ▶ pagine 16-17



L'AGENDA DEL PROFESSIONISTA

## Rogiti con lo sconto per la «prima casa»: slalom tra i paletti di Fisco e giudici

### I REQUISITI PER L'AGEVOLAZIONE

PAGINE A CURA DI  
**Angelo Busani**

È una delle agevolazioni più utilizzate, tant'è vero che appare nella maggior parte dei rogiti per l'acquisto di abitazioni. La "prima casa" consiste principalmente, a seconda dei casi, nell'abbattimento dell'Iva dal 10 al 4% e dell'imposta di registro dal 9 al 2% (o all'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato per il tramite di un contratto di leasing).

Perché all'acquisto della prima casa sia applicabile l'imposta di registro occorre alternativamente che:

- il venditore sia un soggetto "privato", cioè un soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- il venditore, pur essendo un "soggetto Iva", non effettui una vendita imponibile a Iva.

A quest'ultimo riguardo, occorre precisare che:

- ⊕ è obbligatoriamente imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che venda in corso di costruzione o di ristrutturazione oppure che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da meno di cinque anni;
- ⊖ è imponibile a Iva la vendita del-

l'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da più di cinque anni, ma che eserciti l'opzione di applicare comunque l'Iva alla vendita in questione;

- ⊕ non è imponibile a Iva (ma deve essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre cinque anni e che non eserciti l'opzione per applicare l'Iva alla vendita in questione;
- ⊖ non può mai essere imponibile a Iva (e deve quindi essere emessa una fattura recante l'indicazione

dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione effettuata da un soggetto Iva in casi diversi da quelli indicati nei tre punti precedenti. È il caso, ad esempio, dell'abitazione venduta da una società che non l'abbia costruita né ristrutturata.

Mentre nelle vendite imponibili a Iva, l'aliquota (quella del 4%, se si tratta di acquisto della prima casa) si applica al prezzo dichiarato nel contratto di compravendita, nelle vendite soggette a imposta

proporzionale di registro nelle quali ci si avvale dell'agevolazione prima casa, l'aliquota del 2% si applica al valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente 115,5. Il risultato è che la tassazione è assai inferiore a quella che si deve scontare nell'ipotesi dell'acquisto della prima casa imponibile a Iva.

Dell'agevolazione prima casa si può beneficiare, oltre che per l'acquisto della piena e della nuda proprietà, anche per l'acquisto di diritti reali, quali il diritto di usufrutto e il diritto di abitazione. Per

ottenerla, deve ricorrere una pluralità di presupposti:

- ⊕ oggetto di compravendita deve essere un'abitazione classificata in catasto nelle categorie del gruppo catastale A diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9 (case signorili, ville, castelli), nonché A/10 (uffici);
- ⊕ la casa oggetto di acquisto deve essere ubicata, in alternativa:
  - nel Comune in cui l'acquirente ha la sua residenza (oppure nel quale egli stabilisca la propria residenza entro 18 mesi dalla data del rogito);
  - nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività di lavoro o di studio;
  - nel Comune in cui ha sede il da-

tore di lavoro dell'acquirente, se si tratta di un acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro;

- in qualsiasi Comune italiano, se si tratta di un acquirente cittadino italiano emigrato all'estero, che non abbia altre case sul territorio italiano;
- ⊕ nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare:

- di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione (in proprietà o in usufrutto) nel territorio del Comune in cui è situata la casa oggetto di acquisto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione (in proprietà, in usufrutto, in nuda proprietà) acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni prima casa via via vigenti dalla legge 168/1982 in poi.

Se l'acquirente si trovi nella titolarità di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione prima casa, è possibile compiere comunque un nuovo acquisto con l'agevolazione prima casa, ma a condizione che la casa già posseduta venga alienata entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL CREDITO D'IMPOSTA

# Iva e registro versate in passato si scalano dal nuovo acquisto

■ La legge concede un credito d'imposta a chi compra un'ulteriore prima casa dopo aver comprato in passato un'altra prima casa, a condizione che quest'ultima sia alienata - rispetto al nuovo acquisto - entro l'anno precedente o entro l'anno successivo. Ipotizziamo una "casa 1" (acquistata in precedenza con l'agevolazione) e una "casa 2" (acquistata in seguito sempre come prima casa). Il credito d'imposta si origina in due diverse situazioni:

- la "casa 2" deve essere acquistata entro un anno dalla alienazione della "casa 1";
- la "casa 1" deve essere alienata non oltre l'anno successivo al giorno in cui è acquistata la "casa 2".

Il credito d'imposta ammonta:

- all'importo dell'imposta di registro o dell'Iva pagata in sede di acquisto della "casa 1", se è minore dell'importo dell'imposta di registro o dell'Iva da pagare in sede di

acquisto della "casa 2";

- all'importo dell'imposta di registro o dell'Iva da pagare in sede di acquisto della "casa 2", se è minore dell'importo dell'imposta di registro o dell'Iva pagata in sede di acquisto della "casa 1".

Ad esempio, se all'acquisto della "casa 1" è stata pagata imposta di registro per 1.000

euro e in sede di acquisto della "casa 2" si paga Iva per 3mila euro, il credito d'imposta è di 1.000 euro. Viceversa, se in sede di acquisto della "casa 1" si è pagata Iva per 4mila euro e in sede di acquisto della "casa 2" si paga imposta di registro per 2mila euro, il credito d'imposta è di 2mila euro.

### L'utilizzo del credito

Se è vero che non è possibile chiederlo a rimborso, la legge offre comunque un ampio panorama di occasioni per avvalersi di questo beneficio. Anzitutto, può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto della "casa 2" (si tratta,

è bene precisarlo, di una possibilità che si ha solo se l'atto di acquisto della "casa 2" è soggetto a imposta di registro, in quanto se l'acquisto della casa 2 fosse imponibile a Iva, non ci sarebbe la possibilità di dedurre il credito d'imposta dall'Iva).

Se il credito d'imposta non può essere usato (in tutto o in parte) per diminuire l'imposta di registro dovuta per l'acquisto della "casa 2", può utilizzarsi per diminuire le imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni che l'acquirente della "casa 2" per qualsiasi motivo debba pagare dopo l'acquisto della "casa 2".

Infine, il credito può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo l'acquisto della "casa 2" e può altresì essere usato in compensazione delle somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e

le malattie professionali.

### I requisiti generali

Nell'insieme, i presupposti per ottenere il credito d'imposta sono i seguenti:

- sia la "casa 1" che la "casa 2" devono essere acquistate con l'agevolazione prima casa (e non vi deve essere la decadenza da tale agevolazione);
- la "casa 1" deve essere alienata, rispetto alla data di acquisto della "casa 2", entro l'anno precedente o successivo;
- l'alienazione della "casa 1" può avvenire sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito (ad esempio, mediante una donazione);
- non è rilevante che l'acquisto sia della "casa 1" che della "casa 2" abbia avuto come oggetto la piena o la nuda proprietà o un diritto reale di godimento (come l'usufrutto) ed è pure indifferente che oggetto di acquisto fosse il diritto nel suo intero o in una sua quota;
- è irrilevante che né la "casa 1" né la "casa 2" siano state destinate ad abitazione principale dell'acquirente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LE NORME E LA PRASSI

### Principali disposizioni e istruzioni per l'acquisto agevolato della prima casa

- Articolo 10, comma 1, n. 8-bis - n. 21 e 26 Tabella A, parte II Dpr 633/1972
- Articolo 1 della tariffa parte prima, Dpr 131/1986
- Articolo 1, comma 55, legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015)
- Circolare 22/E/2013
- Circolare 2/E/2014
- Circolare 12/E/2016
- Circolare 27/E/2016
- Risoluzione 49/E/2015
- Risoluzione 53/E/2017
- Risoluzione 107/E/2017



## Quando scatta l'agevolazione

### LE REGOLE GENERALI

**I CASI POSSIBILI** - Le chance di applicare l'agevolazione prima casa per un contribuente che intende acquistare un'abitazione



### LO SCONTO

L'agevolazione prima casa consiste generalmente nell'applicazione dell'imposta di registro con aliquota ridotta del 2% o con l'Iva ridotta al 4% per gli atti di compravendita soggetti a Iva



### LE CONDIZIONI

In seguito alle modifiche dettate con la legge di Stabilità 2016 è possibile vendere la casa acquistata in precedenza con l'agevolazione prima casa entro 12 mesi dal nuovo acquisto

SITUAZIONE PATRIMONIALE DEL CONTRIBUENTE	TRATTAMENTO TRIBUTARIO DELL'ACQUISTO PRECEDENTE	TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL NUOVO ACQUISTO
<b>LA CASA NELLO STESSO COMUNE</b> È già proprietario di una casa nello stesso Comune in cui si trova la casa che intende acquistare	Acquistata con l'agevolazione prima casa	Spetta l'agevolazione prima casa se la casa precedentemente acquistata viene alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto
<b>LA VECCHIA CASA SENZA BONUS</b> È già proprietario di una casa nello stesso Comune in cui si trova la casa che intende acquistare	Non acquistata con l'agevolazione prima casa	L'agevolazione prima casa spetta solo se la casa precedentemente acquistata viene alienata prima del nuovo acquisto
<b>LA CASA IN UN ALTRO COMUNE</b> È già proprietario di una casa ubicata in un Comune diverso da quello in cui si trova la casa che intende ora acquistare	Acquistata con l'agevolazione prima casa	Spetta l'agevolazione prima casa se la casa precedentemente acquistata viene alienata o prima del nuovo acquisto o entro un anno dal nuovo acquisto
<b>LA VECCHIA CASA IN UN ALTRO COMUNE</b> È già proprietario di una casa ubicata in un Comune diverso da quello in cui si trova la casa che intende ora acquistare	Non acquistata con l'agevolazione prima casa	Spetta l'agevolazione prima casa e la casa precedentemente acquistata può non essere alienata
<b>NESSUN'ALTRA CASA POSSEDUTA</b> Non è proprietario di nessuna casa	-	L'agevolazione prima casa spetta in tutti i casi, fermo restando il rispetto dei requisiti generali

## IL DUBBIO RISOLTO

### La Cassazione fa luce sui bonus «a catena»

Il credito d'imposta sulla prima casa può configurarsi, in certi casi, come un credito "a catena". Immaginiamo, ad esempio, che Tizio nel dicembre del 2012 abbia comprato la prima casa spendendo 9mila euro per imposta di registro, che nel maggio 2014 l'abbia venduta e nel febbraio 2015 abbia comprato un'altra prima casa, con un atto che avrebbe dovuto scontare (se non ci fosse stato un credito d'imposta scomputabile) 13mila euro per imposta di registro. In quell'occasione Tizio ha dovuto effettivamente sborsare 4mila euro, perché ha portato in compensazione 9mila euro di credito d'imposta.

Fin qui tutto chiaro. La situazione si complica se si

immagina che Tizio nel 2017 abbia venduto la casa comprata nel 2015 e che nel gennaio 2018 intenda comprare un'ulteriore prima casa con un atto per il quale si renderanno dovuti 7mila euro per imposta di registro.

Quanto dovrà sborsare Tizio nel 2018? Almeno tre sono le alternative:

- 7mila euro, perché ha consumato tutto il suo credito nel 2015;
- 3mila euro, cioè l'importo che risulta sottraendo dalla tassazione teorica del 2018 quanto concretamente speso nel 2015 (7mila - 4mila);
- zero, perché l'importo di 7mila euro (da pagare nel 2018) è totalmente assorbito dalla tassazione del febbraio 2015

(anche se l'esborso concreto è stato allora di 4.000 euro, perché affievolito dall'utilizzo del credito d'imposta maturato ricomprando entro un anno dal maggio 2014).

#### Il chiarimento

La Cassazione (sentenza 2072/2016) ha dato risposta in quest'ultimo senso, sancendo, quindi, l'ammissibilità del credito d'imposta "a catena".

La Suprema corte ha affermato che il contribuente si può avvalere del credito d'imposta «anche se tale credito si era formato non già con il pagamento» di una «somma ma in virtù di utilizzo di altro credito d'imposta relativo al precedente acquisto»; e ciò in quanto lo spirito della normativa sul

credito d'imposta «mira a incentivare l'acquisto della prima casa beneficiando il contribuente autorizzandolo ad avvalersi più volte sempre del medesimo credito d'imposta, anche qualora quest'ultimo per motivi personali sia indotto a rivendere l'immobile acquistato per acquistarne altro più adatto alle mutate condizioni personali o familiari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA