

Analisi e commenti

L'agevolazione prima casa e il criterio del prezzo valore_2

La tassazione con aliquota inferiore può essere chiesta per l'acquisto di una sola abitazione. Nessun limite quantitativo, invece, per il metodo di calcolo che riduce la base imponibile



L'agevolazione "prima casa" e il meccanismo del "prezzo valore" presentano numerosi aspetti in comune, ma anche tante rilevanti differenze.

Nella prima parte del contributo, dopo aver ricordato la normativa di riferimento, la natura giuridica e il fondamento delle due discipline, ne sono stati esaminati alcuni degli elementi caratterizzanti (conseguenze della richiesta del beneficio, forma dell'atto, acquisti soggetti a Iva, acquisti a titolo gratuito). La disamina prosegue con: caratteristiche del soggetto acquirente e caratteristiche del soggetto alienante; dichiarazioni da rendere in atto; tipologia del fabbricato abitativo e delle pertinenze;

numero degli immobili per i quali lo stesso contribuente può avvalersi di entrambi gli strumenti; abitazioni in costruzione; terreni pertinenziali; obbligo di residenza.

Caratteristiche del soggetto acquirente

- L'agevolazione "**prima casa**" può essere riconosciuta solo alle persone fisiche, anche qualora si tratti di soggetti legalmente incapaci o stranieri (circolare 38/2005).
- La normativa sul "**prezzo valore**" prevede espressamente che l'opzione per tale criterio può essere fatta soltanto da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Non essendo previste ulteriori limitazioni dal punto di vista soggettivo, possono avvalersi del "prezzo valore" anche soggetti legalmente incapaci o stranieri.

Caratteristiche del soggetto alienante

- Ai fini dell'agevolazione "**prima casa**" non rileva la natura del cedente; può trattarsi, quindi, di una persona fisica o giuridica.
- Anche il criterio del "**prezzo valore**" può essere richiesto indipendentemente dalla natura del cedente, il quale, quindi, può essere una persona fisica o giuridica. In quest'ultimo caso, però, è necessario che la vendita non sia soggetta a Iva, come precedentemente specificato.

Dichiarazioni da rendere in atto

- Per ottenere l'agevolazione "**prima casa**", salvo casi particolari, il contribuente, qualora non sia già residente nel comune in cui si trova l'abitazione acquistata,

deve impegnarsi in atto a stabilire, in tale comune, la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto. È inoltre necessario che nell'atto di acquisto il contribuente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui si trova l'immobile da acquistare e di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altre case di abitazione acquistate dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

- Affinché la base imponibile sia determinata secondo il metodo del "**prezzo valore**", occorre una specifica richiesta rivolta al notaio (non sono previste formule specifiche). Se il valore catastale è indicato in maniera errata, tale circostanza non determina l'inapplicabilità del "prezzo valore" (risoluzione 176/2009; circolare 18/2013). Nell'atto va comunque indicato il corrispettivo pattuito, anche se tale importo non incide sulla tassazione dell'atto (circolare 18/2013).

Tipologia del fabbricato abitativo

- L'agevolazione "**prima casa**" può essere chiesta solo in caso di acquisto di diritti reali su abitazioni censite in una delle seguenti categorie catastali: A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11. Pertanto, non spetta sulle abitazioni con categoria A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville), A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici). I fabbricati censiti nella categoria A/10 sono esclusi a prescindere dall'agevolazione, in quanto destinati a uffici o studi privati.
- Il criterio del "**prezzo valore**" è applicabile con riferimento a qualunque immobile abitativo, anche se censito nelle categorie per le quali non è consentito chiedere l'agevolazione "prima casa" (A/1, A/8, A/9). È necessario che l'immobile sia dotato di rendita catastale. Restano esclusi dal campo di applicazione del "prezzo valore" gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (circolare 6/2006). In particolare, per gli stessi motivi sopra indicati, non si può chiedere l'applicazione del "prezzo valore" in riferimento ai fabbricati censiti nella categoria "A/10".

Abitazioni in costruzione

- L'agevolazione "**prima casa**" può essere chiesta anche relativamente all'acquisto di abitazioni in fase di costruzione (circolari 19/2001, 38/2005, 31/2010, 18/2013, 2/2014). Chiaramente, il mantenimento del beneficio è legato alla circostanza che l'immobile, all'ultimazione dei lavori, sia censito in una delle categorie catastali per le quali l'agevolazione può essere concessa.
- Il meccanismo del "**prezzo valore**" non può essere applicato in caso di immobile in costruzione. Ciò in quanto, come si è detto, tale criterio implica che la tassazione sia effettuata sul "valore catastale" del fabbricato e non sul prezzo. L'immobile in fase di costruzione non è ancora dotato di rendita catastale; pertanto, non sarebbe possibile determinare il valore catastale.

Numero di abitazioni per le quali è possibile avvalersi dell'agevolazione "prima casa" o del criterio del "prezzo valore"

- Relativamente agli acquisti a titolo oneroso, ciascun contribuente può chiedere l'agevolazione "**prima casa**" in relazione all'acquisto di una sola abitazione. In caso di ulteriori acquisti, per godere nuovamente dell'agevolazione, è necessario alienare l'abitazione già posseduta. Ciò deve avvenire prima del nuovo acquisto oppure entro un anno dal nuovo acquisto, purché, in quest'ultimo caso, il contribuente

nello stesso atto di acquisto si sia impegnato ad alienare, entro un anno, l'abitazione per la quale aveva già usufruito dell'agevolazione.

- Con riguardo al "**prezzo valore**", non vi sono limiti al numero di abitazioni che un contribuente può acquistare richiedendo l'applicazione di tale metodo di calcolo della base imponibile.

Tipologia di pertinenze

- L'agevolazione "**prima casa**" può essere chiesta anche per le pertinenze dell'abitazione, purché censite in una delle categorie catastali C/2 (cantine), C/6 (box) e C/7 (posti auto). L'acquisto della pertinenza può essere contestuale o anche successivo all'acquisto dell'abitazione (circolari 1/1994 e 19/2001). Salvo casi particolari, la pertinenza può essere acquistata in forma agevolata soltanto se anche l'abitazione era stata acquistata con le agevolazioni "prima casa" (circolari 19/2001, 31/2010, 18/2013). L'elenco delle categorie catastali delle pertinenze agevolabili è ritenuto tassativo (circolari 19/2001, 38/2005, 18/2013; risoluzioni 265/2008, 94/2010).
- La norma sul "**prezzo valore**" ne dispone l'applicazione agli immobili abitativi e alle relative pertinenze. Chiaramente, deve trattarsi di pertinenze immobiliari dotate di rendita catastale (risoluzione 149/2008). L'acquisto della pertinenza può essere contestuale oppure successivo all'acquisto dell'abitazione (circolari 6/2006 e 18/2013).

Numero di pertinenze per le quali è possibile avvalersi dell'agevolazione "prima casa" o del criterio del "prezzo valore"

- L'agevolazione "**prima casa**" può essere chiesta limitatamente a una pertinenza di ciascuna delle categorie C/2, C/6, C/7 (circolari 108/1996, 19/2001, 38/2005, 18/2013; risoluzioni 265/2008, 94/2010). Pertanto, ad esempio, un contribuente può acquistare, con le agevolazioni, oltre all'abitazione, un C/2, un C/6 e un C/7, mentre non può acquistare, con le agevolazioni, un'abitazione e due C/6 (circolare 108/1996).
- Ai fini del criterio del "**prezzo valore**" non sono previsti limiti numerici per le pertinenze (circolare 6/2006, 18/2013; risoluzione 149/2008).

Terreni pertinenziali

- L'agevolazione "**prima casa**" può essere chiesta anche con riferimento ai terreni pertinenziali, graffiati unitamente all'abitazione (circolari 38/2005, 18/2013; risoluzione 32/2006).
- Il sistema del "**prezzo valore**" può essere applicato anche in relazione all'acquisto di terreni agricoli pertinenziali all'abitazione (risoluzione 149/2008). Per i terreni agricoli, il "valore catastale" si ottiene moltiplicando il reddito dominicale per il coefficiente di 112,5.

Obbligo di residenza

- Salvo casi particolari, ai fini dell'agevolazione "**prima casa**", l'acquirente deve risiedere, alla data dell'acquisto, nel comune in cui è sito l'immobile acquistato oppure deve obbligarsi a trasferire la residenza in detto comune entro diciotto mesi dall'acquisto. I casi particolari riguardano l'acquirente che acquista l'immobile nel comune in cui svolge la propria attività (non è obbligato a trasferirvi la residenza), il cittadino italiano emigrato all'estero (può acquistare con le agevolazioni l'abitazione sull'intero territorio nazionale, senza vincoli di residenza), l'acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro (può acquistare, con le

agevolazioni, l'immobile sito nel comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende, senza obbligo di trasferirvi la residenza).

- In riferimento al criterio del "**prezzo valore**", non sussiste alcun vincolo in merito alla residenza.

2 - continua

La [prima parte](#) è stata pubblicata giovedì 6 settembre

Marcello Cardone

pubblicato Lunedì 10 Settembre 2018
