

COMPRARE LA PRIMA CASA

Agevolazioni prima casa

Se vende l'impresa che ha costruito o ristrutturato la casa entro 5 anni dalla fine dei lavori, chi compra deve pagare l'IVA all'impresa, e non al notaio. L'impresa deve emettere corrispondente fattura. Per la prima casa e le sue pertinenze (un solo box, una sola cantina) **l'IVA è il 4%** del prezzo di vendita.

Se vende un privato (o se la vendita avviene dopo 5 anni dalla fine dei lavori o se vende una impresa che non ha costruito o ristrutturato l'abitazione), chi compra deve pagare al notaio - che la versa allo Stato - **l'imposta di registro** nella misura del **2%** del valore catastale della casa.

Per avere le agevolazioni, è necessario:

- a.** che la casa non appartenga alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- b.** che chi compra sia residente nel Comune dove si trova la casa; oppure che vi si stabilisca in 18 mesi dall'acquisto; oppure che svolga la propria attività (non solo lavorativa, ma ad esempio anche per motivi di studio) in quel Comune;
- c.** che chi compra non sia titolare da solo o con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa nel Comune dove si trova quella comprata;
- d.** che chi compra non sia titolare, neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, in tutta Italia, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su di un'altra casa acquistata, anche dal coniuge, con le agevolazioni prima casa.

Recentemente l'agevolazione è stata estesa anche al caso in cui chi compra risulti ancora titolare di una casa acquistata con le agevolazioni prima casa, purché la vendita entro un anno dal nuovo acquisto; in questo caso è possibile richiedere le agevolazioni anche se la "vecchia prima casa" si trova nello stesso Comune della nuova casa da acquistare.

Il regime fiscale agevolato della prima casa si estende anche alle **pertinenze**: insieme alla casa si possono infatti acquistare, con atto unico o con più atti separati, le pertinenze, una per ciascuna categoria C/2 - cantina magazzino, C/6 - autorimessa, C/7 - tettoia, pagando le tasse ridotte.

Quando si decade dalle agevolazioni

Chi compra la prima casa con le agevolazioni, se la **vende prima** che siano passati **5 anni** dall'acquisto, deve pagare una somma pari alla differenza tra l'imposta agevolata (2% se registro, 4% se IVA) e l'imposta ordinaria (9% se registro, 10% se IVA) aumentata di una sanzione del 30% oltre agli interessi.

L'attuale legislazione consente tuttavia di rivendere la prima casa senza pagare la sanzione se, entro **1 anno** dalla vendita, **si acquista un'altra casa** da utilizzare come propria abitazione principale (cioè effettivamente adibita a propria residenza).

In questo caso chi compra ha la possibilità di scalare dalle imposte da pagare sul secondo acquisto quelle pagate in relazione al primo acquisto (credito di imposta). L'applicazione di questa legge è piuttosto complicata: è opportuno farsi consigliare dal proprio notaio o da un altro professionista, per non perdere il possibile risparmio di imposta.

Credito di imposta

Si ha un credito di imposta pari alla minor somma tra l'imposta pagata con il primo acquisto e quella dovuta per il nuovo acquisto se:

- viene venduta una casa comprata con le agevolazioni prima casa;
- viene comprata un'altra casa con le agevolazioni prima casa entro 1 anno dalla vendita.

Esempio

gennaio 2006: si compra una prima casa (imposta pagata 2.500 euro)

gennaio 2017: si vende la casa

dicembre 2017: si compra una nuova prima casa (imposta dovuta 3.500 euro)

- il credito di imposta è pari a 2.500 euro
- l'imposta da pagare è 1.000 euro.

Nell'esempio "si recuperano" 2.500 euro sul nuovo acquisto prima casa se l'atto notarile di acquisto viene firmato entro 1 anno dalla vendita della propria prima casa; non si decade neppure dalle agevolazioni, nonostante siano passati tra l'acquisto e la vendita meno di 5 anni.

IRPEF – Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche

L'IRPEF dovuta sul reddito da immobili è calcolata nella dichiarazione dei redditi (Mod. 730 o Mod. UNICO) da presentare l'anno successivo a quello di acquisto, in proporzione ai giorni di possesso degli immobili acquistati. Il reddito immobiliare viene sommato agli altri redditi (lavoro dipendente o pensione, lavoro autonomo, reddito d'impresa eccetera): quindi ciascuno pagherà in funzione dei propri redditi. L'imposta viene calcolata in base alla rendita catastale maggiorata dei moltiplicatori previsti.

L'abitazione principale o quella utilizzata come abitazione principale da familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) è completamente esente dall'IRPEF. L'esenzione spetta soltanto per un fabbricato.

Nell'esenzione sono comprese anche le pertinenze come, ad esempio, il garage, la cantina o il posto auto.

Le tasse che paga chi vende prima dei 5 anni: la plusvalenza

Si ha plusvalenza nel caso in cui la casa venga venduta ad un prezzo superiore rispetto a quello di acquisto.

La plusvalenza si calcola come segue: dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il prezzo di acquisto si sottraggono le spese inerenti alla casa come, ad esempio, le tasse ed i costi per l'acquisto, i costi di ristrutturazione ecc.

La plusvalenza così calcolata è soggetta a tassazione (secondo i criteri di tassazione del reddito), se la casa viene venduta prima che siano passati 5 anni dal suo acquisto.

Esiste però una eccezione: la plusvalenza realizzata con la vendita di una casa che, per la maggior parte del periodo di possesso, è stata usata come abitazione principale, non paga alcuna imposta.

Il venditore che realizza una plusvalenza (e che quindi vende prima dei 5 anni dall'acquisto una casa che non ha usato come abitazione principale), può scegliere di pagare un'**imposta sostitutiva** oppure di indicare la plusvalenza nella dichiarazione dei redditi, pagando l'IRPEF secondo i criteri ordinari.

L'imposta sostitutiva è pari al **20% della plusvalenza realizzata**: per poter utilizzare questo beneficio chi vende deve farne richiesta al notaio, il quale versa per suo conto allo Stato le imposte dovute.

Esempio

1 gennaio 2016: acquisto al prezzo di 50.000 euro

1 gennaio 2017: vendita al prezzo di 65.000 euro

costo sostenuto per l'acquisto 5.000 euro.

Nell'esempio si ha una plusvalenza di 10.000 euro ($65.000 - 50.000 = 15.000$; $15.000 - 5.000 = 10.000$). La plusvalenza così calcolata è soggetta a tassazione perché la casa è stata venduta in 1 anno dall'acquisto e quindi prima che siano passati 5 anni.

La plusvalenza non è tassata se la casa è stata usata come abitazione principale; se non è stata usata come abitazione principale, la plusvalenza può essere tassata al 20% se ne viene fatta richiesta nell'atto di vendita (nell'esempio fatto: 20% di 10.000 euro = 2.000 euro).