aggiornamento **SETTEMBRE 2022**

L'AGENZIA INFORMA

GUIDA PER L'ACQUISTO DELLA CASA:
le imposte e le agevolazioni fiscali

Agenzia Entrate

L'ACQUISTO DELLA CASA: le imposte e le agevolazioni fiscali

(SETTEMBRE 2022)

1. INTRODUZIONE 2

2. PRIMA DELL'ACQUISTO È BENE 3
   … fare una verifica sui dati catastali e ipotecari 3
   … sapere perché si stipula il contratto preliminare 4

3. L'ACQUISTO DI UNA CASA: LE IMPOSTE 7
   Le imposte dovute quando si acquista da un'impresa 7
   Le imposte dovute quando si acquista da un privato 8
   La base imponibile per il calcolo delle imposte 9
   Il sistema del prezzo-valore 9
   La dichiarazione sostitutiva 12

4. L'ACQUISTO CON I BENEFICI "PRIMA CASA" 14
   Le imposte agevolate 14
   La base imponibile per il calcolo delle imposte 15
   I requisiti per avere le agevolazioni 16
   Quando si ha già una "prima casa" 18
   Il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" 20
   Quando si perdono le agevolazioni 21

5. LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA UNDER 36" 24
   In cosa consistono 24
   A chi spettano 24
   I requisiti oggettivi 26
   Mancanza dei requisiti e decadenza dalle agevolazioni 27

6. RISPOSTE AI QUESITI PIÙ FREQUENTI 28

7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI 34

1. INTRODUZIONE

In Italia l'acquisto di un'abitazione rappresenta, ancora oggi, una delle principali forme di investimento.

Con questa pubblicazione l'Agenzia delle entrate vuole fornire un quadro riassuntivo delle principali regole da seguire quando si compra una casa, in modo da poter "sfruttare" tutti i benefici previsti dalla legge (imposte ridotte, limitazione del potere di accertamento di valore, eccetera) e di affrontare con serenità un momento così importante.

La guida è rivolta agli acquirenti persone fisiche (che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) e si riferisce sia alle compravendite tra "privati" sia a quelle tra imprese e privati.

Innanzitutto, viene descritto il trattamento tributario riservato all'acquisto di un'abitazione in generale, poi quello applicabile in presenza dei benefici "prima casa".

Particolare attenzione è dedicata al sistema del "prezzo-valore". Non tutti forse sanno che, in base a questa regola:

- la tassazione dell'atto avviene sul valore calcolato in base alla rendita catastale dell'immobile e non sul corrispettivo effettivamente pagato
- viene limitato il potere di accertamento di valore dell'Agenzia delle entrate
- spetta per legge una riduzione degli onorari notarili.

Nella prima parte della guida, inoltre, sono fornite indicazioni utili da seguire prima di procedere all'acquisto.

Un capitolo della pubblicazione è dedicato alle recenti agevolazioni fiscali introdotte dal decreto legge n. 73/2021 in favore dei giovani acquirenti (con età inferiore a 36 anni) che stipulano un atto di acquisto della "prima casa" tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2022.

2. PRIMA DELL'ACQUISTO È BENE …

Prima di comprare casa è utile ottenere più informazioni possibili sull'immobile e, soprattutto, accertarsi di effettuare l'acquisto dal legittimo proprietario.

Inoltre, è importante sapere cosa accade se si decide di stipulare un contratto preliminare (il cosiddetto compromesso).

… fare una verifica sui dati catastali e ipotecari

Premesso che importanti verifiche sulla situazione catastale e ipotecaria dell'immobile sono svolte dal notaio che redige l'atto di compravendita, l'Agenzia delle entrate mette a disposizione dei cittadini alcuni strumenti pratici per conoscere la situazione del bene che si intende acquistare (o vendere).

Sul sito dell'Agenzia delle entrate, infatti, sono disponibili appositi servizi, alcuni senza registrazione altri con registrazione, attraverso i quali è possibile ottenere informazioni e notizie su un immobile.

ATTENZIONE
La consultazione della banca dati catastale e ipotecaria è gratuita solo quando il richiedente è titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

ISPEZIONE IPOTECARIA
Attraverso l'**ispezione ipotecaria** è possibile consultare i registri, le note e i titoli depositati presso i "Servizi di pubblicità immobiliare" dell'Agenzia delle entrate.

In questo modo, si possono controllare le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni presenti nei registri immobiliari:

- le **trascrizioni** vengono effettuate quando si trasferisce (per esempio, si vende) o si costituisce un diritto reale di godimento (per esempio, l'usufrutto) su un bene immobile oppure si rendono pubbliche determinate vicende giuridiche relative a immobili (per esempio, la divisione, l'acquisto per successione o il pignoramento)
- l'**iscrizione** si fa per la costituzione di ipoteche su immobili (derivanti, per esempio, da mutui)
- l'**annotazione** è fatta quando vengono modificate trascrizioni, iscrizioni o annotazioni precedenti (per esempio, le cancellazioni di ipoteche e di pignoramenti).

In sintesi, mediante l'ispezione ipotecaria è possibile individuare il proprietario dell'immobile e se, sullo stesso, ci sono ipoteche o pendenze, anche giudiziarie.

L'ispezione ipotecaria può essere richiesta presso gli uffici provinciali – Territorio oppure online. In entrambi i casi, il servizio è gratuito se viene richiesto per beni immobili dei quali il richiedente risulta titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento (ispezione ipotecaria personale); rientrano nella consultazione gratuita le ipoteche "contro" mentre sono escluse le ipoteche "a favore".
Se, invece, il richiedente non è titolare, neanche in parte, dell'immobile, per il servizio si applicano i tributi previsti dalla legge.
Sul sito dell'Agenzia sono disponibili tutte le informazioni necessarie per accedere al servizio.

… sapere perché si stipula il contratto preliminare

Il contratto preliminare, chiamato anche "compromesso", è un accordo tra venditore e compratore che si impegnano reciprocamente a stipulare un successivo e definitivo contratto di compravendita. Il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile si avrà solo con la firma di quest'ultimo.

Il preliminare può essere stipulato, per esempio, quando non è possibile la vendita immediata, perché l'acquirente è in cerca di un mutuo oppure il venditore è in attesa che gli venga consegnata una nuova casa.

Il contratto preliminare deve essere redatto in forma scritta (scrittura privata, scrittura privata autenticata o atto pubblico).

LA REGISTRAZIONE DEL PRELIMINARE E LE IMPOSTE DOVUTE

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro **30 giorni** dalla sottoscrizione (fino all'entrata in vigore del decreto legge n. 73/2022, articolo 14, il termine era di 20 giorni dalla sottoscrizione). Se stipulato con atto notarile, vi provvede il notaio entro **30 giorni**.

Per la registrazione sono dovute:

- l'imposta di registro di **200 euro**, indipendentemente dal prezzo della compravendita
- l'imposta di bollo, nella misura di **16 euro** ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe (se il contratto è formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata l'imposta di bollo è invece di **155 euro**).

Quando il preliminare prevede un pagamento, è dovuta, inoltre, l'imposta di registro proporzionale pari:

- allo **0,50%** delle somme previste a titolo di caparra confirmatoria
- al **3%** delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita

In entrambi i casi, l'imposta pagata con il preliminare sarà poi detratta da quella dovuta per la registrazione del contratto definitivo di compravendita. Nel caso in cui l'imposta proporzionale versata per la caparra confirmatoria e per gli acconti di prezzo risulti superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo, spetta il

rimborso della maggiore imposta versata per la registrazione del contratto preliminare. Il rimborso deve essere richiesto, a pena di decadenza, entro tre anni dalla data di registrazione del contratto definitivo. La domanda di rimborso deve essere presentata all'ufficio che ha eseguito la registrazione.

Se nel contratto preliminare non è specificato a che titolo sono state corrisposte le somme, queste vanno considerate acconti sul prezzo di vendita.

CONTRATTO SOGGETTO A IVA

Anche quando il trasferimento dell'immobile è soggetto a Iva, il trattamento fiscale del preliminare sarà differente a seconda che preveda il versamento di una somma a titolo di acconto o di caparra confirmatoria:

- il versamento di un acconto, essendo un'anticipazione del corrispettivo pattuito, va fatturato con addebito dell'Iva. In questo caso, l'imposta di registro sarà dovuta in misura fissa (200 euro)
- la caparra confirmatoria, anche se prevista da un'apposita clausola contrattuale, non è soggetta a Iva, perché non costituisce il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni. Pertanto, andrà pagata l'imposta di registro proporzionale (0,50%).

L'UTILITÀ DELLA TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Come detto prima, la stipula del preliminare fa sorgere solo un obbligo giuridico tra venditore e acquirente, senza determinare il trasferimento della proprietà.

Pertanto, potrebbe accadere che, nonostante il "compromesso", il venditore venda lo stesso immobile ad altra persona oppure costituisca sullo stesso diritti reali di godimento (per esempio, un usufrutto) o che venga iscritta a suo carico un'ipoteca.

In questi casi, il compratore potrà chiedere al giudice solo il risarcimento dei danni e non l'annullamento della vendita o dell'iscrizione dell'ipoteca.

Per evitare di trovarsi in una situazione del genere, la legge mette a disposizione lo strumento della **trascrizione del preliminare nei registri immobiliari**.

In tal modo, eventuali vendite dello stesso immobile o la costituzione di altri diritti a favore di terze persone non pregiudicheranno i diritti del compratore.

Per la trascrizione del preliminare è necessario che l'atto sia stipulato con l'intervento di un notaio. In questo caso, all'imposta di registro e all'imposta di bollo di 155 euro si aggiunge il versamento dell'imposta ipotecaria di 200 euro e delle tasse ipotecarie di 35 euro.

L'OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DELL'AGENZIA IMMOBILIARE

I mediatori immobiliari hanno l'obbligo di registrare i contratti preliminari di compravendita stipulati a seguito della loro attività.

In generale, per gli affari conclusi con l'intervento degli agenti immobiliari, è obbligatorio richiedere la registrazione per:

- i contratti preliminari
- l'accettazione della proposta, quando le clausole inserite nello schema di proposta siano di per sé sufficienti e necessarie a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita.

Non sono, invece, soggetti a registrazione:

- gli incarichi di vendita conferiti al mediatore
- la proposta di acquisto
- l'accettazione della proposta che non sia di per sé sufficiente a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita.

3. L'ACQUISTO DI UNA CASA: LE IMPOSTE

Le imposte da pagare quando si compra una casa dipendono da diversi fattori e variano a seconda che il venditore sia un "privato" o un'impresa e l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici "prima casa".

In questo capitolo viene descritto il regime fiscale previsto per l'acquisto di un'abitazione effettuato **senza l'applicazione delle agevolazioni "prima casa"** (di cui si parlerà nel capitolo successivo).

Le imposte dovute quando si acquista da un'impresa

Se il **venditore è un'impresa**, la **regola generale** è che la cessione è **esente da Iva**. In questo caso, quindi, l'acquirente dovrà pagare:

- l'imposta di registro in misura proporzionale del **9%**
- l'imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- l'imposta catastale fissa di **50 euro.**

QUANDO SULLE VENDITE È DOVUTA L'IVA

Come già detto, la cessione di fabbricati a uso abitativo da parte delle imprese è, come regola generale, esente da Iva.

Tuttavia, l'imposta si applica:

- alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare)
- alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

In questi casi, l'acquirente dovrà pagare:

- l'**Iva** al **10%** (per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione (anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, qualora non sussistano i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa", ovvero l'**Iva** al **22%** per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali aventi a oggetto immobili classificati o classificabili nelle categorie A/1, A/8 e A/9
- l'imposta di registro fissa di **200 euro**
- l'imposta ipotecaria fissa di **200 euro**
- l'imposta catastale fissa di **200 euro**.

Le imposte dovute quando si acquista da un privato

Se il venditore è un **privato**, l'acquirente dovrà pagare:

- l'**imposta di registro** proporzionale del **9%**
- l'**imposta ipotecaria** fissa di **50 euro**
- l'**imposta catastale** fissa di **50 euro.**

In ogni caso (acquisto da impresa o acquisto da privato), le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto.

ATTENZIONE
Sia quando si compra da un'impresa in esenzione dall'Iva sia quando si compra da un privato, l'**imposta di registro proporzionale** non può comunque essere di importo inferiore a **1.000 euro**. Tuttavia, l'importo effettivamente da versare potrebbe risultare inferiore per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra quando è stato registrato il contratto preliminare.

Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO SENZA BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	9% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	10% (22% per gli immobili A/1, A/8 e A/9)
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro

La base imponibile per il calcolo delle imposte

Quando la vendita della casa è **soggetta a Iva**, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (10% o 22% a seconda dei casi) è costituita dal **prezzo della cessione**.

In questo caso, come detto, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (200 euro per ognuna di esse).

ATTENZIONE
Se l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione (e nella relativa fattura) è diverso da quello effettivo, l'acquirente, anche privato (cioè non soggetto Iva) è responsabile in solido con il venditore per il pagamento dell'Iva relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione.

In questa situazione, l'acquirente, soggetto privato, può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro 60 giorni dalla stipula dell'atto. Dovrà inoltre presentare all'Agenzia delle entrate, entro lo stesso termine, una copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture regolarizzate.

Il sistema del prezzo-valore

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del **"prezzo-valore"**.

Dall'applicazione di questo criterio, introdotto nel 2006, derivano significativi benefici per chi acquista una casa. La sua finalità, infatti, è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale.

Infatti, il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Inoltre, questo sistema implica anche una rilevante tutela per l'acquirente, in quanto limita il potere di accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle entrate.

QUANDO SI APPLICA
La regola del prezzo-valore si applica alle vendite assoggettate all'imposta di registro in misura proporzionale (quindi sono escluse quelle soggette a Iva) in cui l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali).

Quindi, questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono "privati", anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di venditori non soggetti Iva (associazioni, fondazioni e simili) e in quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione Iva.

A QUALI IMMOBILI SI APPLICA

Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze (vedi paragrafo).

Vale, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici "prima casa".

ATTENZIONE

Il prezzo-valore si applica anche agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (per esempio, la nuda proprietà e l'usufrutto) e agli acquisti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Anche in questi casi, si deve trattare di immobili a uso abitativo e relative pertinenze.

LA RICHIESTA DELL'ACQUIRENTE

Per l'applicazione del prezzo-valore è necessario una specifica richiesta dell'acquirente resa al notaio nell'atto di acquisto. La richiesta non può essere contenuta in un successivo atto integrativo.

L'INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO

In ogni caso, le parti devono indicare nell'atto di acquisto il corrispettivo pattuito.

ATTENZIONE

Se il corrispettivo viene occultato, anche in parte, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate su quanto effettivamente pattuito e non più sul valore catastale; inoltre, si applicherà una sanzione dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata.

Se, invece, nell'atto è indicato un valore catastale inferiore rispetto a quello che deriva dalla corretta applicazione del coefficiente stabilito dalla legge, la regola del prezzo-valore non viene disapplicata. In questo caso, infatti, l'Agenzia delle entrate non effettua l'accertamento sul valore di mercato dell'immobile, ma richiede la maggiore imposta che deriva dall'applicazione del corretto valore catastale.

COME SI CALCOLA IL VALORE CATASTALE

Il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo (diversi dalla "prima casa") si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 120.

Valore catastale = **Rendita catastale x 1,05 x 120**

Esempio di calcolo dell'imposta di registro
Supponiamo che una casa, che ha una rendita catastale di 900 euro, venga acquistata a 200.000 euro.

Con l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del **9%** è pari a: 900 x 1,05 x 120 = **113.400** euro.
Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di **10.206** euro (113.400 x 9%).

Senza l'applicazione della regola del prezzo-valore, l'imposta dovrebbe essere calcolata sul valore pattuito (200.000 euro) e sarebbe di **18.000** euro (200.000 x 9%).

RICAPITOLANDO

Il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti "prima casa")
- l'acquirente sia un privato che non agisce nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l'acquisto dello studio del professionista)
- l'acquirente richieda esplicitamente al notaio, all'atto della compravendita, l'applicazione della regola del prezzo-valore
- le parti indichino nell'atto l'effettivo importo pattuito per la cessione.

PREZZO-VALORE ANCHE SULLE PERTINENZE

Il sistema del prezzo-valore si applica anche all'acquisto di pertinenze di immobili abitativi (senza limite quantitativo e pure se effettuato con atto separato), a condizione che:

- la pertinenza sia dotata di una propria rendita catastale
- sia possibile individuare in modo certo che il bene pertinenziale è accessorio rispetto al bene principale (che deve necessariamente essere un immobile a uso abitativo)
- nell'atto di acquisto risulti il vincolo pertinenziale.

QUALI SONO I VANTAGGI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente che, nel rispetto di tutte le condizioni richieste dalla legge, sceglie di applicare il sistema del prezzo-valore ha importanti benefici.

Innanzitutto, si ha una limitazione del potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate sia con riguardo all'imposta di registro sia con riguardo all'Irpef.

Infatti, nei confronti degli acquirenti che si avvalgono del sistema del prezzo-valore:

- l'Agenzia delle entrate non può procedere ad accertamento di valore ai fini dell'imposta di registro, salvo i casi di occultamento in tutto o in parte del prezzo pattuito
- non trovano applicazione le norme sull'accertamento ai fini Irpef in base a presunzioni semplici.

In secondo luogo, la legge prevede una riduzione del 30% degli onorari da pagare al notaio.

BASE IMPONIBILE

TIPO DI CESSIONE	VALORE SUI CUI APPLICARE LE IMPOSTE
CON IVA	PREZZO DELLA CESSIONE
SENZA IVA	POSSIBILE CHIEDERE IL SISTEMA DEL "PREZZO-VALORE" (tassazione sul valore catastale) **Valore catastale = Rendita catastale x 1,05 x 120**

IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE: CONDIZIONI E VANTAGGI

È APPLICABILE SE	VANTAGGI PER CHI ACQUISTA
1. l'acquirente è un privato **2.** il fabbricato è a uso abitativo	limiti al potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate
3. l'acquirente richiede espressamente l'applicazione del prezzo-valore all'atto della compravendita **4.** le parti indicano nell'atto il corrispettivo pattuito	riduzione del 30% degli onorari notarili

La dichiarazione sostitutiva

Nelle compravendite di immobili, anche se assoggettate a Iva, le parti, oltre alle specifiche dichiarazioni relative all'applicazione del prezzo-valore e alla sussistenza dei benefici "prima casa" (vedi capitolo successivo), devono inserire nel rogito una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente le seguenti informazioni:

- l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo (assegno, bonifico, eccetera)
- se per l'operazione è intervenuto un mediatore e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale e i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società, la partita Iva, il codice fiscale, l'iscrizione presso il Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) della Camera di Commercio
- le spese sostenute per l'attività di mediazione, con le analitiche modalità di pagamento.

Il notaio deve segnalare all'Agenzia delle entrate gli agenti che non risultano iscritti al ruolo di "Affari in Mediazione".

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati da indicare nella dichiarazione sostitutiva, è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro (oltre quella penale per il rilascio di dichiarazioni mendaci).

Inoltre, la compravendita è assoggettata, ai fini dell'imposta di registro, ad accertamento di valore, anche se le parti avevano richiesto la tassazione sulla base del valore catastale.

ATTENZIONE

Per evitare le compravendite di unità immobiliari urbane non in regola con le norme catastali (immobili non denunciati al catasto o che hanno subito variazioni mai comunicate), è obbligatorio indicare nell'atto notarile, a pena di nullità, non soltanto i dati catastali ma anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto.

Inoltre, l'atto deve contenere la dichiarazione con cui gli intestatari affermano che la situazione reale dell'immobile è conforme a quanto risulta dai dati catastali e dalle planimetrie (la dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale).

Prima di stipulare l'atto, il notaio è tenuto a individuare gli intestatari catastali e verificare se c'è corrispondenza con quanto risulta nei registri immobiliari.

4. L'ACQUISTO CON I BENEFICI "PRIMA CASA"

Le imposte da pagare sono ridotte quando l'acquisto viene effettuato in presenza dei requisiti "prima casa".

In generale, queste agevolazioni si applicano quando:

- il fabbricato che si acquista appartiene a determinate categorie catastale
- il fabbricato si trova nel Comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la residenza o lavora
- l'acquirente ha determinati requisiti.

Le imposte agevolate

Le imposte da versare quando si compra con i benefici "prima casa" sono:

- se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva
  - imposta di registro proporzionale nella misura del **2%** (anziché del 9%)
  - imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
  - imposta catastale fissa di **50 euro**
- se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva
  - Iva ridotta al **4%**
  - imposta di registro fissa di **200 euro**
  - imposta ipotecaria fissa di **200 euro**
  - imposta catastale fissa di **200 euro**

ATTENZIONE
Come si è già detto nel capitolo precedente per gli acquisti senza benefici "prima casa", in ogni caso, l'**imposta di registro proporzionale (2%)** non può essere di importo inferiore a **1.000 euro**. Tuttavia, l'importo effettivamente da versare potrebbe risultare inferiore per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra (quando è stato registrato il contratto preliminare) o per effetto del credito d'imposta per l'acquisto della "prima casa".

Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Le stesse imposte agevolate si applicano per le pertinenze, anche se acquistate con atto separato da quello di compravendita della "prima casa".

La base imponibile per il calcolo delle imposte

CESSIONI CON IVA

Anche quando si acquista con i benefici "prima casa", se la vendita è soggetta a Iva, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (4%) è costituita dal **prezzo della cessione**, mentre le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (200 euro ciascuna).

IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

Il meccanismo del prezzo-valore si applica, per le compravendite non soggette a Iva, anche quando si acquista con i benefici "prima casa". In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente **110**.

Valore catastale "prima casa" = **Rendita catastale x 1,05 x 110**

Esempio di calcolo dell'imposta di registro

Supponiamo che un'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", abbia una rendita catastale di 900 euro e il corrispettivo pagato sia di 200.000 euro.

Se si richiede l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 2% è pari a: 900 x 1,05 x 110 = **103.950** euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di **2.079** euro (103.950 x 2%).

Se non si richiede la regola del prezzo-valore, l'imposta si calcola sul valore di cessione (200.000 euro) e sarà di **4.000** euro (200.000 x 2%).

In caso di acquisto con i benefici "prima casa" e di applicazione del prezzo-valore, si avranno gli stessi vantaggi descritti nel capitolo precedente.

LE IMPOSTE DA PAGARE CON I BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o **IMPRESA** (con vendita esente da Iva)	**REGISTRO**	**2%** (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	**50 euro**
	CATASTALE	**50 euro**
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	**IVA**	**4%**
	REGISTRO	**200 euro**
	IPOTECARIA	**200 euro**
	CATASTALE	**200 euro**

BASE IMPONIBILE

TIPO DI CESSIONE	VALORE SUI CUI APPLICARE LE IMPOSTE
CON IVA	PREZZO DELLA CESSIONE
SENZA IVA	POSSIBILE CHIEDERE IL SISTEMA DEL "PREZZO-VALORE" (tassazione sul valore catastale) **Valore catastale = Rendita catastale x 1,05 x 110**

IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE: CONDIZIONI E VANTAGGI

È APPLICABILE SE	VANTAGGI PER CHI ACQUISTA
1. l'acquirente è un privato **2.** il fabbricato è a uso abitativo **3.** l'acquirente richiede espressamente l'applicazione del prezzo-valore all'atto della compravendita **4.** le parti indicano nell'atto il corrispettivo pattuito	limiti al potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate riduzione del 30% degli onorari notarili

I requisiti per avere le agevolazioni

Come si è già detto, le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" sono riconosciute in presenza di alcune condizioni e solo se l'acquirente possiede precisi requisiti.

In questo caso, oltre a tutte le informazioni da indicare nella dichiarazione sostitutiva di cui si è già detto nel capitolo precedente, l'acquirente deve espressamente dichiarare di essere in possesso dei requisiti "prima casa" (questa dichiarazione può essere resa anche con atto successivo che integra l'originario atto di compravendita).

CATEGORIA CATASTALE

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazioni di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Le agevolazioni "prima casa" non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.
È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni "prima casa".

DOVE DEVE TROVARSI L'IMMOBILE

Altra fondamentale condizione è quella relativa al luogo in cui si trova l'immobile che si vuole acquistare.

Per usufruire dei benefici, l'abitazione deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza.

Se residente in altro Comune, **entro 18 mesi** dall'acquisto l'acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

Il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato presenta al Comune la dichiarazione di trasferimento.

Si ha ugualmente diritto alle agevolazioni quando l'immobile si trova:

- nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività (anche se svolta senza remunerazione, come, per esempio, per le attività di studio, di volontariato, sportive)
- nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il proprio datore di lavoro, se l'acquirente si è dovuto trasferire all'estero per ragioni di lavoro
- nell'intero territorio nazionale, purché l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio italiano, se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero.
  La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o autocertificata con dichiarazione nell'atto di acquisto.

Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Con la risoluzione 53/E del 27 aprile 2017, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti su un caso specifico riguardante un contribuente che aveva richiesto le agevolazioni prima casa, dichiarando nell'atto di acquisto di svolgere la sua attività prevalente nel Comune dell'abitazione acquistata.
Tuttavia, per motivi di varia natura, questa attività non era stata intrapresa e l'acquirente chiedeva, quindi, se poteva conservare ugualmente i benefici fiscali fruiti, avendo intenzione di trasferire la residenza nel Comune della nuova abitazione.

In questa situazione l'Agenzia ha precisato che il contribuente può mantenere i benefici "prima casa" solo se:

- non sono ancora trascorsi 18 mesi dall'acquisto dell'immobile
- provvede a integrare la dichiarazione resa nell'atto di acquisto con quella dell'impegno a trasferire la residenza, sempre entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile
- le agevolazioni non sono state già contestate con un avviso di liquidazione.

Inoltre, è necessario che questa dichiarazione integrativa sia redatta secondo le stesse formalità giuridiche previste per l'atto originario e registrata presso lo stesso ufficio in cui è stato registrato il precedente atto di acquisto.

Quando si ha già una "prima casa"

Fino all'entrata in vigore della legge di stabilità 2016, per poter richiedere le agevolazioni prima casa occorreva:

- non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato
- non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle medesime agevolazioni "prima casa".

E l'acquirente aveva l'obbligo di dichiarare tali condizioni nell'atto di compravendita.

Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono stati estesi anche al contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta **entro un anno** dal nuovo acquisto.

L'estensione dell'agevolazione spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (donazione e successione).

Nell'atto di acquisto del nuovo immobile in regime agevolato (compravendita, atto di donazione o dichiarazione di successione) deve risultare l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno. Se questo non avviene, si perdono le

agevolazioni usufruite per l'acquisto del nuovo immobile e, oltre alle maggiori imposte e ai relativi interessi, si dovrà pagare una sanzione del 30%.

Per la mancata assunzione dell'impegno è prevista, tuttavia, la possibilità di ottenere una riduzione della sanzione (mediante l'istituto del ravvedimento operoso), presentando un'istanza all'Agenzia delle entrate nella quale dichiarare la decadenza dall'agevolazione.

Anche il contribuente che, dopo l'acquisto, si rende conto di non poter rispettare l'impegno assunto (vendita del vecchio immobile), potrà proporre apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto. Con questa istanza, da presentare entro l'anno dal nuovo acquisto, si dichiarerà l'impossibilità di vendere e, di conseguenza, si chiederà la riliquidazione dell'imposta dovuta e il calcolo dei relativi interessi da pagare.

ATTENZIONE
Le agevolazioni "prima casa" non spettano quando si acquista un'abitazione ubicata nello stesso Comune in cui si è già titolare di altro immobile acquistato senza fruire dei benefici. Questo, anche se si assume l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno dal nuovo acquisto.

AGEVOLAZIONI SUL NUOVO ACQUISTO QUANDO SI È GIÀ PROPRIETARI DI UNA CASA

VECCHIA CASA ACQUISTATA	UBICAZIONE DELLA VECCHIA CASA	IMPOSTE AGEVOLATE SUL NUOVO ACQUISTO
CON AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	stesso Comune in cui si trova la nuova casa da acquistare	**SI** se entro un anno si vende la vecchia abitazione
	qualsiasi Comune del territorio nazionale	
SENZA AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	stesso Comune in cui si trova la nuova casa da acquistare	**NO** (per avere le agevolazioni è necessario vendere la vecchia abitazione prima di acquistare la nuova)
	Comune diverso da quello in cui si trova la casa da acquistare	**SI** non è necessario vendere la casa di cui si è già proprietari

Il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"

Chi vende l'abitazione acquistata con le agevolazioni ed entro un anno ne compra un'altra in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici "prima casa", ha diritto a un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato.

Il credito d'imposta spetta anche quando il riacquisto avviene con contratto di appalto o di permuta.

Con la circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, in considerazioni delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di "prima casa", il credito d'imposta spetta anche quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto.

Il credito d'imposta non può comunque essere superiore all'imposta dovuta sul secondo acquisto e può essere utilizzato, a scelta del contribuente:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto
- per l'intero importo, in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, di quelle sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione dei redditi successiva al nuovo acquisto
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

Se il contribuente utilizza solo parzialmente il credito d'imposta per pagare l'imposta di registro dovuta per l'atto in cui lo stesso credito è maturato, potrà utilizzare l'importo residuo solo in diminuzione dell'Irpef o in compensazione, ma non in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, di quelle sulle successioni e donazioni per gli atti presentati dopo la data di acquisizione del credito.

La normativa prevede, infatti, che in relazione alle imposte dovute per tali atti e denunce, il credito deve essere utilizzato per l'intero importo.

Per fruire del credito d'imposta è necessario manifestare tale volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se si intende utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

In particolare, l'atto di acquisto dovrà contenere, oltre alle "ordinarie" dichiarazioni di possesso dei requisiti per l'agevolazione "prima casa", l'espressa richiesta del beneficio e dovrà indicare gli elementi necessari per determinare il credito.

Occorrerà, perciò:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'Iva in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa
- dichiarare l'esistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto al beneficio alla data dell'acquisto medesimo, nel caso in cui era stata corrisposta l'Iva ridotta in assenza della specifica agevolazione prima casa
- produrre le relative fatture, se è stata corrisposta l'Iva sull'immobile ceduto
- indicare gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile.

QUANDO NON SPETTA

Il credito d'imposta non spetta se:

- sono stati persi i benefici "prima casa" in relazione al precedente acquisto
- il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa"
- il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa"
- viene ceduto un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" riacquistando, non a titolo oneroso, un altro fabbricato avente i requisiti per fruire del beneficio.

Quando si perdono le agevolazioni

Le agevolazioni ottenute quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" possono essere perse e, di conseguenza, si dovranno versare le imposte "risparmiate", gli interessi e una sanzione del 30% delle imposte stesse.

Questo può accadere se:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false
- l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi **5 anni** dalla data di acquisto, a meno che, **entro un anno**, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale.
  Il requisito del riacquisto non è soddisfatto quando si stipula, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, soltanto un compromesso, poiché con questo tipo di contratto non si trasferisce il bene
- non si sposta la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile entro **18 mesi** dall'acquisto
- entro l'anno dall'acquisto del nuovo immobile non viene venduto quello già posseduto, acquistato con le agevolazioni "prima casa".

QUANDO SI CONSERVANO LE AGEVOLAZIONI

Le agevolazioni non si perdono quando, entro un anno dalla vendita o dalla donazione:

- il contribuente acquista un immobile situato in uno Stato estero, a condizione che esistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che l'immobile acquistato è stato adibito a dimora abituale

- il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato (non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) da adibire ad abitazione principale.

  Non è necessario che il fabbricato sia ultimato. È sufficiente che lo stesso, entro l'anno, acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico. Per evitare di incorrere nella decadenza, deve esistere, quindi, un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura
- il contribuente costruisce un altro immobile a uso abitativo su un terreno di cui sia già proprietario al momento della cessione dell'immobile agevolato.

COME EVITARE LE SANZIONI (O PAGARLE IN MISURA RIDOTTA)

Sulla causa di decadenza dell'agevolazione "prima casa" **per mancato trasferimento della residenza** nel termine di 18 mesi, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che:

- se non è ancora trascorso il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che non può rispettare l'impegno assunto ha la possibilità di revocare la dichiarazione formulata nell'atto di acquisto dell'immobile e di chiedere la riliquidazione dell'imposta.

  Per fare questo, deve presentare un'istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato. L'ufficio riliquida l'atto di compravendita e notifica avviso di liquidazione dell'imposta dovuta e degli interessi, calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto. Non applicherà, invece, la sanzione del 30%, in quanto, entro il termine di 18 mesi dalla data dell'atto, non può essere imputato al contribuente il mancato adempimento dell'impegno assunto, cui consegue la decadenza dall'agevolazione

- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di 18 mesi senza trasferire la residenza e senza presentare un'istanza di revoca all'ufficio dell'Agenzia, si verifica la decadenza dall'agevolazione "prima casa".

  Il contribuente ha comunque la possibilità di ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento. Deve però presentare un'istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con cui dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione e richiedere la riliquidazione dell'imposta e l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta.

  L'ufficio riliquida l'atto registrato e notifica l'avviso di liquidazione dell'imposta dovuta, degli interessi e della sanzione ridotta.

Invece, sul caso del contribuente che vende l'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", prima che sia decorso il termine di 5 anni, l'Agenzia delle entrate ha fornito le seguenti precisazioni:

- se, prima che sia trascorso un anno dalla rivendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni, il contribuente manifesta l'intenzione di non voler acquistare un'altra abitazione, può chiedere, presentando un'istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, la riliquidazione dell'imposta. In questo modo, non scatta alcuna sanzione: il contribuente pagherà la differenza tra l'imposta versata al momento dell'acquisto e quella dovuta, oltre agli interessi

- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di 12 mesi, senza acquistare un nuovo immobile o comunicare all'ufficio dell'Agenzia l'intenzione di non voler più fruire dell'agevolazione, si verifica la decadenza dai benefici "prima casa" goduti. In questo caso, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento, può comunque avvalersi del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione delle sanzioni.

5. LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA UNDER 36"

Per favorire l'autonomia abitativa dei **giovani di età inferiore a 36 anni**, il decreto legge n. 73/2021 (noto come decreto "Sostegni bis") ha introdotto nuove agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l'acquisto della "prima casa".

Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso **tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2022**. La legge di bilancio 2022, infatti, ha prorogato di ulteriori sei mesi il termine originario del 30 giugno 2022 previsto dal decreto "Sostegni bis".

In cosa consistono

La norma prevede i seguenti benefici:

1. per le compravendite non soggette a Iva, **esenzione** dal pagamento dell'**imposta di registro, ipotecaria e catastale**
2. per gli acquisti soggetti a Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riconoscimento di un **credito d'imposta** di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore.

   Il credito d'imposta può essere
   - portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
   - utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato
   - utilizzato in compensazione tramite modello F24, nel quale va indicato il codice tributo "6928" (istituito con la risoluzione n. 62/2021)
3. **esenzione** dall'**imposta sostitutiva** per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

Come per gli altri atti di acquisto assoggettati all'imposta di registro proporzionale, anche quello di acquisto prima casa "under 36" è esente, inoltre, dall'imposta di bollo.

A chi spettano

Possono beneficiare delle agevolazioni i giovani che:

- **non hanno ancora compiuto i 36 anni di età** nell'anno in cui l'atto è stipulato
- hanno un **indicatore ISEE** (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) **non superiore a 40.000 euro annui**.

L'ISEE viene calcolato sui redditi percepiti e il patrimonio posseduto nel secondo anno precedente la presentazione all'Inps della Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU): un

documento che contiene i dati anagrafici, reddituali e patrimoniali necessari a descrivere la situazione economica del nucleo familiare.

Per gli atti stipulati nel 2021, l'ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio del 2019; per gli atti stipulati nel 2022, l'ISEE è quello del 2020.

ATTENZIONE
Il "nucleo familiare", ai fini ISEE, è costituito (ai sensi dell'articolo 3 del DPCM n. 159/2013) dai soggetti componenti la famiglia anagrafica alla data di presentazione della DSU, fatte salve le eccezioni stabilite dallo stesso articolo.

L'ISEE ordinario ha validità a decorrere dal 1° gennaio o, se successiva, dalla data di presentazione della DSU, fino al 31 dicembre dell'anno a cui fa riferimento.

Se la situazione lavorativa, economica o patrimoniale dei componenti del nucleo familiare è significativamente variata rispetto alla situazione rappresentata nella DSU ordinaria è consentito far ricorso all'ISEE corrente.

Si tratta dei casi:

- di sospensione, riduzione o perdita dell'attività lavorativa
- di interruzione di trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari
- di diminuzione (rispetto all'ISEE ordinario) superiore al 25% del reddito familiare complessivo
- di diminuzione (rispetto all'ISEE ordinario) superiore al 20% della situazione patrimoniale.

L'ISEE corrente, a differenza di quello ordinario, in caso di variazione della sola componente reddituale, ha una validità ridotta (sei mesi dalla data di presentazione del modulo sostitutivo della DSU). Nel caso di aggiornamento della sola componente patrimoniale, o di entrambe le componenti reddituale e patrimoniale, ha validità fino al 31 dicembre dell'anno di presentazione del modulo sostitutivo della DSU.

In ogni caso, se intervengono variazioni nella situazione occupazionale o nella fruizione dei trattamenti, l'ISEE corrente deve essere aggiornato entro due mesi dalla variazione.

Per informazioni più dettagliate in merito all'ISEE corrente si veda il messaggio INPS n. 3155 del 21 settembre 2021.

Come chiarito nella circolare n. 12/2021 dell'Agenzia delle entrate, l'ISEE si applica anche agli atti di compravendita soggetti a Iva.

I requisiti sopra indicati vanno ad aggiungersi a quelli già stabiliti per usufruire dell'agevolazione "prima casa" (descritti nel capitolo 4). In sintesi, è necessario che l'acquirente:

- abbia o stabilisca la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile

- dichiari, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, nemmeno 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
- dichiari, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle stesse agevolazioni "prima casa". In caso contrario, è necessario vendere l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

I requisiti oggettivi

Con riferimento agli immobili e alle tipologie di atti agevolabili occorre fare riferimento sempre alle disposizioni che disciplinano le agevolazioni "prima casa".

Tra gli immobili ammessi al beneficio rientrano quelli classificati o classificabili nelle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazione di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazione di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

I benefici si estendono anche per l'acquisto delle pertinenze dell'immobile principale, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria e destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

L'acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell'abitazione principale, o anche con atto separato, purché stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti.

Le agevolazioni non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico).

Per quanto riguarda gli atti agevolabili, i benefici fiscali si applicano a tutti gli atti comportanti il trasferimento a titolo oneroso della proprietà (o quota di comproprietà), il trasferimento o la costituzione di diritti reali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione) delle case di abitazione sopra indicate.

Le agevolazioni non si applicano ai contratti preliminari di compravendita (alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, è possibile però presentare istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra). Ne beneficiano, invece, gli immobili acquistati all'asta.

Mancanza dei requisiti e decadenza dalle agevolazioni

La norma che ha introdotto le agevolazioni ha previsto anche le conseguenze nel caso di "insussistenza" delle condizioni e dei requisiti per usufruirne o di "decadenza" dalle stesse agevolazioni.

Più precisamente, prevede il recupero delle imposte dovute, l'applicazione degli interessi e l'irrogazione di sanzioni, secondo quanto stabilito per le ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa.

Con la circolare n. 12/2021 l'Agenzia delle entrate ha precisato, in proposito, che:

- se viene riscontrata solo l'insussistenza dei requisiti previsti specificamente per le agevolazioni "prima casa under 36" (per esempio, il valore ISEE o il periodo temporale di validità delle agevolazioni), ma sussistono i requisiti e le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa"
  - per gli atti soggetti a imposta di registro viene recuperata questa imposta (nella misura del 2%) e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna
  - per gli acquisti soggetti a Iva, invece, viene meno il credito d'imposta con il conseguente recupero dello stesso (oltre all'applicazione di sanzioni e interessi), nel caso sia già stato utilizzato.

    Resta ferma l'applicazione dell'Iva con l'aliquota del 4%

- nelle ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa, che si verifica in caso di
  - dichiarazione mendace, resa nell'atto di acquisto, circa la sussistenza dei requisiti
  - mancato trasferimento della residenza nei termini previsti
  - alienazione infraquinquennale non seguita dal riacquisto entro l'anno
  - mancata alienazione della precedente "prima casa" entro l'anno dall'acquisto della nuova "prima casa"

  venendo meno i presupposti per godere delle agevolazioni "prima casa", l'imposta di registro è determinata nella misura del 9%, le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, oltre all'applicazione di interessi e sanzioni. Il credito d'imposta viene meno (con il recupero dello stesso e l'applicazione di sanzioni e interessi), oltre alle conseguenze in materia di Iva per la decadenza dalle agevolazioni "prima casa" (di cui al n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al Dpr n. 633/1972).

6. RISPOSTE AI QUESITI PIÙ FREQUENTI

Ho acquistato casa, richiedendo l'applicazione della regola del prezzo-valore. L'Agenzia delle entrate può accertare un valore dell'immobile diverso da quello indicato nell'atto?

La regola del prezzo-valore prevede la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo effettivamente pattuito e indicato nell'atto. La sua applicazione limita il potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate, che non può accertare un maggior valore ai fini dell'imposta di registro. Questa regola è ammessa, però, solo per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze) acquistate da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Quali criteri utilizza l'Agenzia delle entrate per rettificare il valore dell'immobile acquistato se non è stato richiesto il prezzo-valore?

Se, all'atto della compravendita, non è stata richiesta l'applicazione della regola del prezzo-valore, o quando, per legge, non è applicabile, l'Agenzia delle entrate può procedere ad "accertamento di valore", rideterminando la base imponile su cui calcolare le imposte dovute. L'ufficio, per procedere all'eventuale rettifica, deve utilizzare i criteri indicati dalla legge, mettendo a confronto il valore indicato nell'atto con i seguenti parametri:

- i trasferimenti a qualsiasi titolo e le divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto (o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo), che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni (criterio comparativo)
- il reddito netto di cui l'immobile è suscettibile, capitalizzato al tasso mediamente applicato a detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, per esempio, il valore del canone di locazione (criterio della capitalizzazione)
- ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.

Tenendo conto di questi criteri, se ritiene che l'immobile acquistato abbia un valore venale (valore di mercato) superiore a quello dichiarato o al corrispettivo pattuito, l'ufficio rettifica e liquida la maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.

Ho ricevuto un avviso di rettifica e liquidazione dell'imposta di registro su una compravendita immobiliare. Come mi devo comportare?

La legge offre diversi strumenti al contribuente che riceve un avviso di rettifica e liquidazione e che ritiene l'accertamento non corretto. Se ci sono i presupposti, si può giungere anche all'annullamento totale o parziale dell'accertamento o alla rideterminazione del valore accertato.

In ogni caso è necessario attivarsi **entro 60 giorni** dalla data in cui l'avviso è stato notificato.

Nella parte finale dell'avviso sono comunque indicate tutte le informazioni utili per far valere le proprie ragioni.
A seconda dei casi, il contribuente può:

- presentare ricorso alla Commissione tributaria provinciale competente (cioè quella del capoluogo della provincia in cui ha sede l'ufficio che ha emesso l'atto). Se il valore dell'avviso non è superiore a 50.000 euro, il ricorso produce anche gli effetti di un reclamo e può contenere una proposta di mediazione (in tal modo, si avvia una fase amministrativa, della durata di 90 giorni, entro cui deve svolgersi e concludersi il procedimento finalizzato al riesame dell'atto impugnato e alla valutazione, da parte dell'amministrazione, dell'eventuale proposta di mediazione. Se non si raggiunge un accordo con l'ufficio, il giudizio prosegue dinanzi alla Commissione tributaria provinciale)
- presentare istanza di accertamento con adesione all'ufficio che ha emesso l'atto. In questo modo è possibile dialogare in contraddittorio con l'amministrazione, fornendo tutti gli elementi utili alla rideterminazione del valore accertato. L'istanza di accertamento con adesione sospende il termine per la presentazione del ricorso per un periodo di 90 giorni.
- presentare istanza di annullamento in autotutela all'ufficio che ha emesso l'atto. L'istanza non sospende i termini per la presentazione del ricorso. Pertanto, il contribuente può valutare di presentare l'istanza di accertamento con adesione o il ricorso qualora, prima dello scadere dei termini previsti per questi istituti, non sia pervenuta risposta favorevole all'istanza di annullamento in autotutela.

Sono proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" e vorrei acquistarne un secondo. Posso richiedere le stesse agevolazioni anche sul secondo acquisto?

Dal 1° gennaio 2016, chi ha già acquistato un'abitazione con i benefici "prima casa" può acquistare, sia a titolo oneroso sia gratuito (successione o donazione), un altro immobile abitativo e beneficiare, anche sul secondo acquisto, dell'agevolazione, a condizione, però, che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. Nell'atto di trasferimento del secondo immobile (compravendita, donazione, successione) deve risultare l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno.

Ho la dimora, ma non la residenza, nel Comune in cui intendo acquistare casa. Posso usufruire ugualmente delle agevolazioni "prima casa" senza dover trasferire la residenza?

No. Infatti, la legge prevede che per beneficiare delle agevolazioni "prima casa" l'immobile che si acquista deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha stabilito o stabilirà, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza.

Se concedo in locazione l'abitazione che ho acquistato con le agevolazioni "prima casa", perdo i benefici?

No, la locazione non implica la decadenza dai benefici in quanto non si verifica la perdita del possesso dell'immobile.

Posso usufruire delle imposte agevolate sull'acquisto di una casa che si trova nello stesso Comune in cui già possiedo la nuda proprietà su un'altra abitazione?

Sì. Infatti, al ricorrere di tutte le altre condizioni previste dalla legge, l'agevolazione "prima casa" spetta anche nel caso in cui l'acquirente sia titolare della sola nuda proprietà su un'abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che si intende acquistare con i benefici. Il nudo proprietario, infatti, non ha il possesso dell'immobile, che fa capo all'usufruttuario. L'agevolazione spetta purché la nuda proprietà non sia stata acquistata usufruendo delle agevolazioni "prima casa". Infine, si ha sempre diritto all'agevolazione nel caso in cui si proceda alla ricongiunzione della proprietà (titolare del diritto di usufrutto che acquista la nuda proprietà o viceversa).

Se acquisto due appartamenti contigui posso beneficiare delle agevolazioni "prima casa"?

Nel caso di acquisto di unità immobiliari contigue, l'agevolazione spetta se l'abitazione risultante presenta, dopo la fusione degli immobili, le caratteristiche catastali indicate dalla normativa di favore e in presenza di tutte le altre condizioni previste. Si ha diritto all'agevolazione sia nel caso di acquisto contemporaneo delle unità immobiliari contigue sia nel caso in cui venga acquistata un'unità immobiliare confinante alla casa già posseduta, allo scopo di creare un'unica unità abitativa. Inoltre, il beneficio spetta a prescindere dalla circostanza che l'immobile già posseduto sia stato acquistato con le agevolazioni "prima casa" o senza averne usufruito.

Si può beneficiare delle agevolazioni "prima casa" quando si è titolari in comunione, con persone diverse dal coniuge, di un'altra abitazione?

Sì, a condizione che l'abitazione di cui si è comproprietari non sia stata acquistata con i benefici "prima casa". L'agevolazione spetta anche se l'abitazione già posseduta si trova nello stesso Comune in cui si vuole effettuare il nuovo acquisto.

Quali controlli effettua l'Agenzia sulle compravendite effettuate con l'agevolazione "prima casa"?

Gli uffici dell'Agenzia delle entrate controllano gli atti per i quali è stata richiesta l'applicazione dei benefici "prima casa" per verificare la presenza di tutti i requisiti e il rispetto delle condizioni previste dalla legge. Per effettuare questo controllo, gli uffici devono rispettare precise scadenze. In particolare, la verifica va fatta, entro i seguenti termini:

- tre anni dalla data di registrazione dell'atto
- tre anni dalla scadenza dei 18 mesi a disposizione dell'acquirente per il trasferimento della residenza nel Comune dove si trova l'immobile

- tre anni dalla scadenza dei 12 mesi a disposizione del contribuente per acquistare un nuovo immobile, nel caso di cessione prima dei 5 anni della casa in precedenza comprata con i benefici
- tre anni dalla scadenza dei 12 mesi a disposizione del contribuente per vendere la casa prepossedutа, nel caso di riacquisto di altra casa di abitazione usufruendo delle agevolazioni prima casa.

In mancanza dei requisiti, gli uffici revocano l'agevolazione, recuperando le imposte dovute nella misura ordinaria e applicando la sanzione del 30% sulla differenza.

Ho ricevuto un avviso di revoca delle agevolazioni "prima casa". Posso rateizzare l'importo dovuto?

Sì, l'avviso di revoca delle agevolazioni è rateizzabile. L'importo dovuto può essere versato in un massimo di **8** rate trimestrali di pari importo o, se la maggiore imposta dovuta è superiore a 50.000 euro, in un massimo di **16** rate trimestrali.

In entrambi i casi, il versamento della prima o unica rata deve essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione del ricorso (60 giorni dalla notifica dell'avviso). Le rate successive alla prima, invece, devono essere versate entro l'ultimo giorno di ciascun trimestre.

Considerata l'importanza di versare le rate in maniera corretta, sia per quanto riguarda l'importo sia per quanto concerne le scadenze, è consigliabile contattare l'ufficio che ha emanato l'avviso per la predisposizione del piano di rateazione.

Sto acquistando una casa che sarà intestata a me, che ho 34 anni e Isee inferiore a 40.000 euro, e ad altra persona over 36. Posso usufruire delle agevolazioni under 36, almeno per la mia quota?

Quando due persone acquistano un immobile a uso abitativo, ma solo uno degli acquirenti ha i requisiti per richiedere le agevolazioni "prima casa under 36" (decreto legge n. 73/2021 - articolo 64), l'Agenzia delle entrate ha chiarito che la persona avente diritto potrà beneficiare delle agevolazioni per la quota di sua spettanza (circolare n. 12/2021). Pertanto, usufruirà dell'esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e, se l'acquisto è soggetto a Iva, anche del credito d'imposta pro quota.

Per quanto riguarda, invece, l'altra persona (over 36):

- se ha diritto, comunque, solo all'agevolazione "prima casa", beneficerà degli effetti della relativa disciplina, pagando sulla sua quota l'imposta di registro agevolata (2% sul valore dell'immobile, con un importo minimo di 1.000 euro) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Se l'acquisto è soggetto a Iva, invece, saranno dovute l'Iva agevolata al 4% e le imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna
- se non ha diritto ad alcuna agevolazione, sulla sua quota pagherà le imposte in misura ordinaria (imposta di registro del 9%, con un importo minimo di 1.000

euro, e imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna; se l'acquisto è soggetto a Iva, invece, saranno dovute l'Iva ordinaria al 10% e le imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna).

Fino a quando sono sospesi, a causa del Covid-19, i termini relativi agli adempimenti previsti dalla legge per non perdere le agevolazioni "prima casa" o per avere il credito d'imposta per il riacquisto della nuova abitazione?

Per evitare la decadenza dai benefici "prima casa", l'art. 24 del decreto legge n. 23/2020 ha sospeso **dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020** i termini entro i quali effettuare gli adempimenti necessari per mantenere le agevolazioni o per usufruire del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

È stato sospeso, per esempio, il termine dei 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'abitazione. Così come è stato sospeso il termine di dodici mesi entro cui il contribuente che ha acquistato l'immobile da destinare a propria abitazione principale con le agevolazioni fiscali deve procedere alla vendita della casa posseduta.

Considerato il perdurare della situazione emergenziale determinata dal Covid-19, il decreto "Milleproroghe" (decreto legge n. 183/2020, articolo 3, comma 11-quinquies) ha sospeso questi termini per altri dodici mesi e, precisamente, **fino al 31 dicembre 2021**.

Infine, il decreto legge n. 228/2021 (articolo 3, comma 5-septies) ha ulteriormente prorogato la sospensione al **31 marzo 2022**.

Pertanto, i termini entro i quali bisogna porre in essere gli adempimenti necessari per non perdere le agevolazioni prima casa riprendono a decorrere dal 1° aprile 2022.

Compirò 36 anni a marzo 2022. Entro quale data dovrò stipulare l'atto di acquisto della prima casa per avere diritto alle agevolazioni per gli under 36. Posso farlo entro il mese di febbraio 2022?

Le agevolazioni in materia di imposte indirette in favore di giovani acquirenti di una prima casa di abitazione sono state introdotte dall'articolo 64 del decreto legge n. 73/2021 e si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso **tra il 26 maggio 2021** (data di entrata in vigore del decreto legge) **e il 31 dicembre 2022**. La legge di bilancio 2022, infatti, ha prorogato di ulteriori sei mesi il termine originario del 30 giugno 2022 previsto dal decreto "Sostegni bis".

I requisiti soggettivi per poter usufruire dei benefici fiscali sono due:

- non aver ancora compiuto l'età di 36 anni nell'anno in cui viene stipulato l'atto
- avere un ISEE (valore dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente) non superiore a 40.000 euro annui.

Pertanto, il giovane acquirente potrà usufruire delle agevolazioni, al ricorrere degli altri requisiti previsti dalla norma, se stipulerà un atto di acquisto di un immobile a uso abitativo entro il 31 dicembre 2021.

Al contrario, non potrà richiederle se l'atto sarà rogitato nel 2022, cioè nello stesso anno solare nel quale compirà 36 anni di età.

Nel mese di febbraio 2022 ho comprato la prima casa pagando l'Iva e, avendone tutti i requisiti, ho maturato il credito d'imposta prima casa under 36. Vorrei utilizzare questo credito nella prossima dichiarazione dei redditi (in diminuzione dell'Irpef risultante dal 730/2022 con riferimento all'anno 2021), senza aspettare la dichiarazione del prossimo anno. In quali campi della dichiarazione è possibile inserirlo?

Come chiarito nella circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021, il credito di imposta "prima casa under 36" può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto, ovvero della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto stesso.

Pertanto, nel caso in esame il credito d'imposta può essere utilizzato per la prima volta, a scelta del contribuente, nel 730/2022, relativo all'anno d'imposta 2021 ovvero nel 730/2023, relativo all'anno d'imposta 2022.

Se il contribuente sceglie di indicare il credito d'imposta nel 730/2022 (o nel modello Redditi Persone fisiche 2022) relativo all'anno d'imposta 2021, può indicare l'importo del credito maturato nel corso del 2022 nella colonna 2 del rigo G8 del modello 730/2022 (o nella colonna 2 del rigo CR13 del Modello Redditi Persone fisiche fascicolo 1), valorizzando gli altri campi del rigo in coerenza a tale indicazione (come da tabella seguente).

MODELLO 730/2022 (RIGO G8) O MODELLO REDDITI PF 2022 (RIGO CR13)	
Colonna 1 (Residuo precedente dichiarazione)	indicare 0 (zero)
Colonna 2 (Credito anno 2021)	riportare il credito d'imposta maturato nel 2022 fino alla data di presentazione del modello di dichiarazione
Colonna 3 (Credito compensato nel modello F24)	indicare il credito d'imposta utilizzato in compensazione nel modello F24 fino alla data di presentazione del modello
Colonna 4 (Credito compensato in atto)	riportare il credito d'imposta utilizzato in compensazione negli atti stipulati successivamente all'acquisto della prima casa assoggettata a Iva fino alla data di presentazione del modello

7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

NORMATIVA

Dpr n. 633/1972 (*Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto*) – art. 10, comma 1, n. 8-*bis* – n. 21 e 26 Tabella A, parte II

Dpr n. 131/1986 (*Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro*) – art. 1, Tariffa parte I, nota II *bis*

Legge n. 342/2000 (*Misure in materia fiscale*) – *Modifiche al regime di agevolazione fiscale per l'accesso alla "prima casa" a favore del personale delle Forze armate e delle Forze di polizia* – art. 66, comma 1

Legge n. 266/2005 (*Legge finanziaria 2006*) - art. 1, commi 497 e 498

Decreto legge n. 223/2006 (*Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale*) – art. 35, commi 21 e seguenti

Decreto legislativo n. 23/2011 (*Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale*) – art. 10

Legge n. 208/2015 (*Legge di stabilità 2016*) - art. 1, comma 55

Decreto legge n. 23/2020 – art. 24 (*Termini agevolazioni prima casa: sospensione dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2020*)

Decreto legge n. 183/2020 – articolo 3, comma 11-quinquies (*Ulteriore sospensione dei termini per le agevolazioni prima casa fino al 31 dicembre 2021*)

Decreto legge n. 73/2021 - articolo 64 - commi da 6 a 10 (*Misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione e in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile*)

Decreto legge n. 228/2021 – articolo 3, comma 5-septies (*Ulteriore sospensione dei termini per le agevolazioni prima casa fino al 31 marzo 2022*)

Legge n. 234/2021 (*Legge di bilancio 2022*) - art. 1, comma 151 (*Proroga dell'agevolazione prima casa under 36 al 31 dicembre 2022*)

Decreto legge n. 73/2022 – articolo 14 (*Modifica del termine per la richiesta di registrazione degli atti in termine fisso*)

CIRCOLARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

n. 19 del 1° marzo 2001 (*Beneficio del credito d'imposta per i trasferimenti immobiliari "prima casa" e disciplina dell'agevolazione "prima casa" ai fini delle imposte indirette*)

n. 48 del 7 giugno 2002 (*Videoconferenza del 14 maggio 2002. Risposte ai quesiti in materia di compilazione delle dichiarazioni Unico 2002*) - *Credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"* (paragrafo 1.4)

n. 38 del 12 agosto 2005 (*Agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. "prima casa"*)

n. 31 del 7 giugno 2010 (*Agevolazioni "prima casa" – chiarimenti*)

n. 2/T del 9 luglio 2010 (*Conformità catastale delle unità immobiliari urbane e verifica della corrispondenza tra titolari iscritti in catasto e risultanze dei registri immobiliari*)

n. 27 del 21 giugno 2012 (*Risposte a quesiti in materia di imposta di registro*) – *Trasferimento, nell'ambito degli accordi di separazione o divorzio, dell'immobile acquistato fruendo delle agevolazioni "prima casa" anteriormente al decorso del quinquennio* (paragrafo 2.2)

n. 18 del 29 maggio 2013 (*La tassazione degli atti notarili*)

n. 22 del 28 giugno 2013 (*Regime IVA cessioni e locazioni di fabbricati*)

n. 2 del 21 febbraio 2014 (*Modifiche alla tassazione applicabile, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, agli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari*) – *Agevolazioni "prima casa"* (paragrafo 1.3)

n. 17 del 24 aprile 2015 (*Questioni interpretative in materia di IRPEF prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri soggetti*) – *Credito d'imposta riacquisto "prima casa"* (paragrafo 4.9)

n. 12 dell'8 aprile 2016 (*Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti in occasione di eventi in videoconferenza organizzati dalla stampa specializzata*) – *Agevolazioni "prima casa"* (paragrafo 2)

n. 27 del 13 giugno 2016 (*Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130anni del Catasto*) – *Agevolazioni "prima casa"* (paragrafo 3.3)

n. 3 del 24 marzo 2017 (*Modalità di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale e tipologie di documenti consultabili*)

n. 19 dell'8 luglio 2020 (paragrafo *"Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa"*)

n. 12 del 14 ottobre 2021 (*Agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione da parte di giovani*)

n. 3 del 4 febbraio 2022 (paragrafo 3.2 "*Proroga agevolazione "prima casa under 36"*)

n. 24 del 7 luglio 2022 (paragrafi *"Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa"* e "*Credito d'imposta prima casa under 36"*)

RISOLUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

n. 192 del 6 ottobre 2003 (*Imposta di registro – Decadenza dall'agevolazione c.d. "prima casa" per trasferimento nel quinquennio*)

n. 66 del 3 maggio 2004 (*Decadenza dall'agevolazione c.d. "prima casa"*)

n. 70 dell'11 maggio 2004 (*Dichiarazioni da rendere per fruire del credito di imposta*)

n. 25 del 25 febbraio 2005 (*Imposta di registro - Ampliamento della c.d. "prima casa" - Agevolazioni*)

n. 87 dell'11 luglio 2005 (*Beneficio del credito d'imposta*)

n. 31/E del 16 febbraio 2006 (*Agevolazioni c.d. "prima casa" – Rivendita di una quota parte dell'immobile unitamente al box – Decadenza*)

n. 121 del 1° giugno 2007 (*Prezzo-valore*)

n. 213 dell'8 agosto 2007 (*Cessione nuda proprietà - Agevolazioni "prima casa" – Decadenza*)

n. 320 del 9 novembre 2007 (*Applicazione del sistema del cd. 'prezzo-valore' ad una permuta immobiliare*)

n. 30 del 1° febbraio 2008 (*Agevolazione "prima casa" – Credito d'imposta – Pertinenza*)

n. 140 del 10 aprile 2008 (*Condizioni per godere dell'agevolazione "prima casa" - Mancato stabilimento della residenza per causa di forza maggiore*)

n. 149 dell'11 aprile 2008 (*Applicazione del sistema del "prezzo valore" alla cessione di un fabbricato ad uso abitativo e relative pertinenze - Nozione di pertinenza ai fini tributari*)

n. 370 del 3 ottobre 2008 (*Agevolazione "prima casa" - Atto integrativo - Omessa richiesta delle agevolazioni fiscali nella domanda di partecipazione ad un'asta immobiliare*)

n. 67 del 17 marzo 2009 (*Cooperative edilizie - Assegnazione di alloggi ai soci - Decadenza agevolazioni "prima casa" - Termine quinquennale di inalienabilità dell'alloggio: decorrenza*)

n. 142 del 4 giugno 2009 (*Acquisto di alloggio contiguo – Agevolazioni "prima casa"*)

n. 145 del 9 giugno 2009 (*Base imponibile delle imposte di registro, ipotecarie e catastali - Opzione per il prezzo valore: ammissibilità dell'atto integrativo*)

n. 176 del 9 luglio 2009 (*Applicazione del "prezzo valore" - Criteri di determinazione della base imponibile*)

n. 86 del 20 agosto 2010 (*Agevolazioni "prima casa"*)

n. 105 31 ottobre 2011 (*Agevolazioni "prima casa" - Revoca dell'agevolazione*)

n. 25 del 20 marzo 2012 (*Applicabilità dell'agevolazione "prima casa" ai trasferimenti immobiliari derivanti da sentenza dichiarativa di usucapione*)

n. 112 del 27 dicembre 2012 (*Alienazione dell'immobile, acquistato con l'agevolazione "prima casa", prima del quinquennio e mancato riacquisto entro l'anno*)

n. 95 del 3 novembre 2014 (*Prezzo-valore*)

n. 49 dell'11 maggio 2015 (*Permanenza dell'agevolazione "prima casa" in caso di vendita infraquinquennale e riacquisto nell'anno anche a titolo gratuito*)

n. 13 del 26 gennaio 2017 (*Permanenza dell'agevolazione "prima casa" in caso di vendita infraquinquennale e costruzione entro un anno su terreno già di proprietà di un immobile da adibire ad abitazione principale*)

n. 53 del 27 aprile 2017 (*Requisiti per accedere alle agevolazioni prima casa*)

n. 80 del 9 settembre 2019 (*Cessione immobile prima dei cinque anni dall'acquisto, per clausole contenute in un accordo consensuale di separazione omologato: non si decade dai benefici prima casa*)

n. 38 del 28 maggio 2021 (*Acquisto immobile a seguito di provvedimento giudiziale – richiesta agevolazione "prima casa" e determinazione della base imponibile mediante il sistema del "prezzo-valore"*)

n. 62 del 27 ottobre 2021 (*Istituzione del codice tributo per l'utilizzo in compensazione, tramite modello F24, del credito d'imposta, in favore degli acquirenti di "prime case" di abitazione che non hanno compiuto trentasei anni di età*)

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal CERDEF (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze

L'AGENZIA INFORMA

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE
DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA

Capo Ufficio: ***Sergio Mazzei***
Capo Sezione: ***Cristiana Carta***

Coordinamento editoriale: ***Paolo Calderone, Giovanni Maria Liprandi***
Progetto grafico: ***Stazione grafica - Claudia Iraso***

In collaborazione con ***l'Ufficio Fiscalità Indiretta della Direzione Centrale Coordinamento Normativo***

Segui l'Agenzia su:

FiscoOggi RIVISTA TELEMATICA