

Agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" – Nuovi chiarimenti ministeriali

8 Settembre 2005

Con la **Circolare n.38/E del 12 agosto 2005**, l'Agenzia delle Entrate ha riepilogato ed approfondito tutte le condizioni necessarie per poter fruire dei benefici fiscali legati all'acquisto della "prima casa" (imposta di registro al 3%, o IVA al 4%, più ipotecarie e catastali in misura fissa, pari a 168 euro ciascuna), fornendo così importanti precisazioni anche su particolari casi di verifica delle stesse, nonché sulle dichiarazioni che, a tal fine, gli acquirenti devono effettuare nell'atto di compravendita dell'abitazione. Allo stesso modo, i chiarimenti ministeriali si soffermano anche sulle ipotesi di decadenza dai medesimi benefici e sul credito d'imposta che spetta in caso di vendita della "prima casa" e di successivo riacquisto, entro un anno, di un'altra abitazione.

In particolare, questi i temi trattati:

- 1. Requisiti soggettivi ed oggettivi** richiesti (dalla nota II-bis, all'art.1, della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986) per la fruizione dei benefici "prima casa";
- 2. Dichiarazioni da rendere nell'atto di acquisto e validità degli atti integrativi;**
- 3. Decadenza dai benefici e termini di accertamento;**
- 4. Applicabilità delle agevolazioni in caso di successione o donazione;**
- 5. Acquisto agevolato delle pertinenze;**
- 6. Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.**

1. REQUISITI PER LA FRUIZIONE DEI BENEFICI

La nota II-bis, all'art.1, della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 prevede specifiche condizioni di applicabilità dei benefici legati all'acquisto della prima casa, che, come noto, consentono di fruire di un regime fiscale particolarmente agevolativo, ossia dell'applicazione, all'atto del trasferimento, dell'imposta di registro pari al 3% (anziché del 7%), o dell'IVA al 4% (ai sensi del n.21, Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. 633/1972, invece che del 10%, nel caso ad esempio di acquisto da impresa di costruzione), più le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a 168 euro ciascuna (in luogo, rispettivamente, del 2% e dell'1%).

Si tratta, nello specifico, di requisiti relativi sia agli acquirenti ("requisiti soggettivi"), sia all'abitazione oggetto dell'acquisto agevolato ("requisiti oggettivi"):

A. Requisiti soggettivi

REQUISITI SOGGETTIVI

è necessario che l'**acquirente**:

- a)** abbia, o trasferisca entro i 18 mesi successivi all'acquisto, la residenza nel Comune dove è ubicato l'immobile oggetto del trasferimento, o, se diverso, nel Comune in cui lo stesso svolge la propria attività lavorativa ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende, oppure, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, è necessario che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano (da evidenziare che non è richiesta la residenza nella casa da acquistare con i benefici);
- b)** non risulti titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove è situato l'immobile da acquistare;
- c)** non sia titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso o dal coniuge con le medesime agevolazioni.

La possidenza di tali requisiti deve essere dichiarata espressamente dall'acquirente nell'atto di compravendita dell'abitazione.

In merito a queste condizioni soggettive, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le **seguenti precisazioni**:

- Ø ai fini della verifica del **requisito della residenza nel Comune** dove è situato l'immobile da acquistare (punto a della tabella precedente), **fa fede la data** in cui l'interessato rende al Comune la **dichiarazione di trasferimento** (ai sensi dell'art.18, commi 1 e 2, D.P.R. 223/1989);

- Ø il **cittadino italiano emigrato all'estero** e che, quindi, non ha più la residenza in Italia, **può acquistare in regime agevolato** l'immobile, **quale che sia l'ubicazione** dello stesso **sul territorio nazionale**. A tal fine, è necessario che ricorrano le condizioni di cui al punto b) della tabella precedente, ossia l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso Comune ed al punto c), in merito alla non possidenza, su tutto il territorio, di diritti su un'altra casa acquistata con il regime agevolato. **Non si richiede**, invece, in questo caso **la residenza nel Comune dove è situato l'immobile** da acquistare (punto a della tabella precedente), considerato lo *status* di emigrato dell'acquirente. A tal fine, inoltre, la condizione di emigrato non deve necessariamente essere documentata con il certificato di iscrizione all'AIRE (anagrafe italiana residenti all'estero), ma può essere autocertificata dall'interessato (ai sensi dell'art.46, D.P.R. 445/2000, recante "*Dichiarazioni sostitutive di certificazioni*");
- Ø diversamente, i **contribuenti che non hanno la cittadinanza italiana**, per poter fruire delle agevolazioni "prima casa", **devono soddisfare tutti i requisiti** previsti dalla norma (compresa la residenza, o il trasferimento della stessa entro i 18 mesi successivi all'acquisto, nel Comune dove è situato l'immobile da comprare);
- Ø nell'ipotesi di **comunione legale di beni**, in cui **uno solo dei coniugi possiede i requisiti soggettivi** per poter fruire dei benefici (in quanto, ad esempio, l'altro coniuge ha già acquistato prima del matrimonio una casa avvalendosi degli stessi) **le agevolazioni sono applicabili nella misura del 50%**, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in grado di soddisfare le condizioni stabilite dalla norma. Allo stesso modo, i benefici saranno applicabili in tale percentuale, se solo uno dei due soggetti abbia la residenza nel Comune dove è situata l'abitazione (o dichiara di volerla trasferire entro i 18 mesi successivi). Sempre in caso di acquisto da parte dei coniugi in regime di comunione dei beni, l'Agenzia ha ulteriormente precisato che, mentre ai fini civilistici non è necessario che entrambi i soggetti intervengano nell'atto di compravendita, in quanto, in caso di comunione legale, il coacquisto si verifica automaticamente per legge, ai fini fiscali, per ottenere le agevolazioni "prima casa" sull'intero immobile, entrambi i coniugi devono rendere nell'atto la dichiarazione di possidenza dei requisiti soggettivi;
- Ø **in presenza di tutte le altre condizioni** (residenza nel comune dove è situata la casa da acquistare e non possidenza di altro immobile comprato con le medesime agevolazioni), **i benefici competono anche all'acquirente** o ai coniugi che siano **titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune** in cui si trova l'immobile che viene acquistato con il regime di favore. In tal caso è **però** necessario che **l'acquisto della nuda proprietà** sia **avvenuto senza fruire dei benefici** "prima casa", fatta salva l'ipotesi in cui il nudo proprietario acquisti l'immobile dall'usufruttuario, al fine di riunire usufrutto e proprietà;
- Ø **l'agevolazione** compete anche qualora il titolare di una quota di proprietà, acquisita con i benefici, proceda all'**acquisto di un'ulteriore quota del medesimo immobile**. Infatti, in tal caso, non è ostativa la condizione posta dalla norma (punto c), che vieta l'applicazione delle agevolazioni in caso di titolarità anche per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto con le agevolazioni (*cf.* anche C.M. 19/E/2001). **In sostanza**, sempre che ricorrano tutti gli altri requisiti, **i benefici spettano, con riferimento alla medesima abitazione**, per:
 - § l'acquisto di ulteriori quote di proprietà;
 - § acquisto della nuda proprietà da parte del titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione;
 - § acquisto da parte del nudo proprietario del diritto di usufrutto, uso o abitazione.

B. Requisiti oggettivi

Oltre ai requisiti soggettivi, ossia che fanno capo all'acquirente/beneficiario, è necessario che sia soddisfatta anche la **condizione "oggettiva"**, relativa al fatto che la casa da acquistare **non presenti le caratteristiche di abitazione "di lusso"** secondo i criteri dettati dal D.M. 2 agosto 1969. Tale circostanza può essere rilevata sia dal contenuto dell'atto (come, ad esempio, la descrizione dell'immobile), oppure dalla documentazione allegata allo stesso (quale il certificato catastale, la concessione edilizia, ora permesso di costruire ecc.).

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE DI LUSO (D.M. 2 agosto 1969)

L'abitazione è definita "di lusso" quando presenta **una delle seguenti caratteristiche**:

- § sia realizzata su aree destinate dagli strumenti urbanistici a "ville", "parco privato" o a costruzioni qualificate dai medesimi strumenti come "di lusso";
- § sia realizzata su aree per le quali gli strumenti urbanistici prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari con lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole;
- § faccia parte di fabbricati con cubatura superiore a 2000 mc. e realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati;
- § sia un'abitazione unifamiliare dotata di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq;
- § sia composta di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed eventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;

§ sia una singola unità immobiliare avente superficie utile complessiva superiore a mq.240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine);

§ faccia parte di fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.

Oppure, almeno cinque delle seguenti caratteristiche:

a) Superficie dell'appartamento: Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.

b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi: quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.

c) Ascensori: quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.

d) Scala di servizio: quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta a necessità di prevenzione di infortuni od incendi.

e) Montacarichi o ascensore di servizio: quando sono a servizio di meno di 4 piani.

f) Scala principale: a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.

g) Altezza libera netta del piano: superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.

h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna: a) in legno pregiato o massello e lastronato; b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.

i) Infissi interni: come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.

l) Pavimenti: eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato.

m) Pareti: quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano: a) eseguite con materiali e lavori pregiati; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.

n) Soffitti: se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.

o) Piscina: coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

p) Campo da tennis: quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

In tal ambito, l'Agenzia ha precisato che **le agevolazioni competono**, tra l'altro (naturalmente in presenza dei citati requisiti degli acquirenti):

Ø se **la casa è** effettivamente un'abitazione "**non di lusso**", a **prescindere dalla categoria catastale** con cui la stessa risulta censita in catasto. Ai fini dell'applicazione dei benefici, infatti, non rileva la classificazione catastale dell'immobile trasferito quanto, piuttosto, la natura lussuosa o meno dello stesso in base ai parametri enunciati dal D.M. 2 agosto 1969;

Ø nell'ipotesi di **acquisto di un fabbricato rurale** (definito tale al ricorrere delle condizioni soggettive e oggettive stabilite dall'art.9, commi 3, 3-bis e 4, del D.L.557/1993, convertito dalla legge 133/1994), o di una porzione dello stesso, **purchè idoneo all'utilizzo residenziale**

ed a condizione che lo stesso non costituisca una pertinenza di un terreno agricolo. Ciò perchè, ai fini dell'applicazione dei benefici, l'elemento essenziale non è rappresentato dalla natura urbana o rurale dell'immobile acquistato, quanto piuttosto dalla non ricorrenza delle caratteristiche stabilite dal D.M. 2 agosto 1969 per le abitazioni di lusso;

- Ø in caso di **acquisto di un immobile in corso di costruzione** (fattispecie frequentemente rilevabile nelle compravendite da imprese) che presenti, seppure *in fieri*, le caratteristiche di abitazione non di lusso. In tale ipotesi, **l'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto l'intento di non rendere l'immobile "di lusso"**. La legge, infatti, richiede che oggetto del trasferimento sia un fabbricato destinato ad abitazione, ossia strutturalmente concepito per l'uso abitativo e non, invece, che lo stesso sia già idoneo a tale uso al momento dell'acquisto. Naturalmente il fatto di aver comprato con i benefici una casa, anche se in corso di costruzione, è ostativo all'acquisto successivo di un'altra abitazione con il regime agevolato;
- Ø per l'**acquisto di due appartamenti contigui**, destinati a costituire un'unica unità abitativa, purchè le stessa conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso. Allo stesso modo, l'agevolazione può applicarsi, come ritenuto dall'ANCE, anche **all'acquisto di un immobile contiguo ad altra casa di abitazione comprata**, dallo stesso soggetto, **fruendo dei benefici prima casa**. L'Agenzia, in tal modo, recepisce completamente l'orientamento espresso in tal senso dalla Corte di Cassazione (Sentenza n.563/1998), già ammesso in precedenza relativamente all'ipotesi di acquisto di una stanza confinante con la "prima casa" del contribuente (*cf. R.M. 25/E/2005 e «Prima casa»-Ampliamento agevolato-Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate del 28 febbraio 2005*). Da evidenziare che, in tal caso, **l'acquirente non deve rendere**, nell'atto di compravendita, **la dichiarazione circa la non possidenza**, su tutto il territorio nazionale, **di altre case comprate fruendo del medesimo regime agevolativo** (punto c della tabella dei requisiti soggettivi), ferma restando la necessità di fornire la stessa per tutte le altre condizioni soggettive in precedenza richiamate (punti a e b della tabella).

2. DICHIARAZIONI DA RENDERE NELL'ATTO DI ACQUISTO - VALIDITÀ DEGLI ATTI INTEGRATIVI

Come noto, per espressa previsione normativa (nota II-bis, all'art.1, della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986), nell'atto di compravendita, l'acquirente deve dichiarare la possidenza dei citati requisiti stabiliti per l'applicazione del regime fiscale agevolato.

Tuttavia, qualora nel rogito tali dichiarazioni non siano state rese, l'Amministrazione finanziaria ha riconosciuto la possibilità che le stesse siano effettuate con atto successivo, integrativo di quello principale di compravendita (confermando, in tal modo, il proprio precedente orientamento espresso con la R.M. n. 220478/1986).

In sostanza, ciò che conta, ai fini dell'applicazione dei benefici, è che la dichiarazione, circa l'effettiva sussistenza dei presupposti al momento della stipula dell'atto di trasferimento, sia resa in atto integrativo redatto secondo le medesime formalità giuridiche di quello principale.

Riconosciuta tale possibilità, consegue che anche l'atto, con il quale si acquista una nuova abitazione dopo l'alienazione della precedente "prima casa", possa essere integrato degli elementi richiesti per ottenere nuovamente l'agevolazione. In tal caso, l'atto integrativo è idoneo anche per la fruizione del credito d'imposta (di cui all'art.7 della legge n. 448/1998), che spetta in sede di riacquisto della prima casa effettuato entro un anno dalla cessione della precedente abitazione, sempre che il contribuente sia in possesso della documentazione comprovante l'effettiva sussistenza dei requisiti.

In conclusione, stanti le precisazioni ministeriali, potrebbero verificarsi le seguenti ipotesi:

- se l'atto di acquisto non è ancora stato registrato, si potrà usufruire dei benefici sin dall'origine, in sede di registrazione;
- se l'atto di acquisto è stato già registrato, l'atto integrativo legittimerà una richiesta di rimborso delle maggiori imposte versate (*cf.*, in tal senso, R.M. n. 220478/1986);
- se l'atto di compravendita genera un credito d'imposta, l'atto integrativo è idoneo all'ottenimento dello stesso.

3. DECADENZA DAI BENEFICI E TERMINI DI ACCERTAMENTO

Le ipotesi di decadenza dalle agevolazioni sono:

1. falsità delle dichiarazioni rese nell'atto circa la possidenza dei requisiti soggettivi previsti per l'applicazione dei benefici;
2. rivendita dell'immobile entro i cinque anni successivi all'acquisto, senza che, entro un anno dall'alienazione, sia acquistata un'altra casa da adibire ad abitazione principale del contribuente.

In tali casi, in sede di eventuale controllo da parte degli uffici verificatori, sarà dovuta l'imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria (pari rispettivamente al 7% ed al 3% complessivo), più una sanzione pari al 30% delle stesse. Anche nel caso in cui in sede di acquisto si sia illegittimamente fruito dell'aliquota IVA al 4% (anzichè quella del 10%, o del 20% per le abitazioni di lusso), dovrà essere corrisposto un importo pari alla differenza tra l'imposta calcolata con l'aliquota applicabile in assenza dei benefici e quella agevolata, più la sanzione del 30% di questo ammontare (*cf. Internazionalizzazione delle imprese, al via la missione Ance-Ice in Croazia del 14 luglio 2004*).

Riguardo ai termini a disposizione degli uffici verificatori circa la legittimità della fruizione dei benefici, l'Agenzia ha precisato che gli stessi variano in funzione della causa di decadenza dagli stessi:

CAUSA DI DECADENZA

TERMINE DI ACCERTAMENTO

False dichiarazioni rese in atto su: **3 ANNI DALLA DATA DI REGISTRAZIONE**
Ø residenza nel Comune dove è situato **DELL'ATTO DI ACQUISTO**
l'immobile;
Ø non possidenza di altra casa di
abitazione nello stesso Comune dove è
ubicato il nuovo immobile
Ø non possidenza di altro immobile su
tutto il territorio nazionale acquistato con
le agevolazioni

Falsa dichiarazione resa in atto su: **3 ANNI DECORRENTI DAL 18° MESE**
Ø volontà di trasferire la residenza nel **SUCCESSIVO ALLA REGISTRAZIONE**
Comune dove è situato l'immobile entro i **DELL'ATTO DI ACQUISTO**
18 mesi successivi all'acquisto *(in sostanza 4 anni e ½ dalla*
registrazione del rogito)

Rivendita dell'immobile entro i 5 anni **3 ANNI DECORRENTI DALL'ANNO**
successivi all'acquisto (senza che entro **SUCCESSIVO ALLA VENDITA**
1 anno dall'alienazione sia acquistata una **DELL'IMMOBILE**
nuova abitazione principale) - cfr. C.M. *(in sostanza 4 anni dal trasferimento*
n.69/E/2002 *della prima casa)*

Sul tema, l'Agenzia ha poi ulteriormente precisato che:

- Ø in caso di acquisto agevolato di **immobile in corso di costruzione, per non decadere** dalle agevolazioni, **l'ultimazione** dei lavori **deve avvenire entro i tre anni successivi alla data di registrazione dell'atto** di compravendita. In tal ambito, è stato precisato che il **termine dei lavori coincide** di norma **con la presentazione della dichiarazione per l'iscrizione in catasto** (in base all'art.24, comma 4, del D.P.R. 380/2001). I termini per l'**accertamento** sono di **tre anni a decorrere dall'ultimazione dei lavori**;
- Ø **non decade** dalle agevolazioni **il contribuente che**, avendo **rivenduto prima dei cinque** anni la casa comprata con le agevolazioni, provveda, **entro un anno** dall'alienazione, ad **acquistare un terreno e**, entro lo stesso termine, **realizzi sullo stesso rustico** comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e della copertura, da adibire, entro termini ragionevoli, a propria abitazione principale (*cfr., al riguardo, Prima casa - Decadenza esclusa anche se il fabbricato non è ultimato del 17 marzo 2004*). Naturalmente sull'acquisto del terreno non possono essere applicate le agevolazioni in esame.

4. APPLICABILITÀ DELLE AGEVOLAZIONI IN CASO DI SUCCESSIONE O DONAZIONE

Al **trasferimento "mortis causa"** di immobili o di diritti reali immobiliari, dopo la soppressione dell'imposta di successione (art.13, legge 383/2001), si rendono applicabili le sole imposte ipotecaria e catastale, in generale nella misura proporzionale pari, rispettivamente, al 2% ed all'1% del valore degli stessi immobili (con un minimo di 168 euro). Tuttavia, se l'immobile caduto in successione è una "casa di abitazione non di lusso" e l'erede possiede i requisiti soggettivi previsti per fruire del regime di agevolazione "prima casa", si applicano le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, ossia pari a 168 euro ciascuna (così come previsto dall'art.69, della legge 342/2000).

In tal ambito, l'Agenzia ha ribadito che:

- Ø in caso di pluralità di eredi, le imposte si applicano in misura fissa anche se solo uno di essi è in possesso dei requisiti stabiliti dalla norma per la fruizione dei benefici prima casa;
- Ø la dichiarazione circa il rispetto delle condizioni soggettive deve essere resa nella dichiarazione di successione;
- Ø i benefici spettano, non solo per l'acquisto della proprietà, ma più in generale con riferimento a tutti gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione di case non di lusso.

Per quanto riguarda, invece, le **donazioni**, l'Amministrazione finanziaria ha ricordato che, a seguito della soppressione della relativa imposta (stabilita sempre dall'art.13 della legge 383/2001), si rendono applicabili differenti regime fiscali, variabili in funzione del valore dei beni donati e del grado di parentela che intercorre tra il donante ed il donatario.

In particolare, per le donazioni di immobili risultano **applicabili le sole imposte ipotecaria e catastale** se:

- Ø beneficiari sono il coniuge, o un parente in linea retta oppure un altro parente fino al quarto grado;
- Ø beneficiari sono soggetti diversi da quelli elencati al punto precedente e se il valore della quota a ciascuno attribuita non sia superiore a euro

180.759,91 euro (o a 516.456,90 euro se il beneficiario è un portatore di handicap riconosciuto grave).

In entrambi i casi, in presenza di donazione di un'abitazione non di lusso, e nell'ipotesi in cui i beneficiari soddisfino i requisiti soggettivi imposti dalla norma, le imposte ipotecaria e catastale si possono applicare in misura fissa (168 euro ciascuna). Sempre nelle stesse ipotesi, inoltre, la fruizione del regime agevolativo all'atto della donazione non esclude che il beneficiario possa applicare nuovamente le agevolazioni prima casa in sede di successivo acquisto a titolo oneroso di un'altra casa di abitazione non di lusso (non così, invece, in caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, salvo che il trasferimento abbia ad oggetto quote dello stesso bene, *cf.* C.M. 44/E/2001).

Diversamente, oltre alle imposte ipotecaria e catastale, risulterà **applicabile anche l'imposta di registro** se:

Ø beneficiario della donazione è un soggetto diverso dal coniuge, da un parente in linea retta o da altro parente fino al quarto grado ed il valore dei beni ricevuti superi i 180.759,91 euro (in tal caso, il registro va calcolato sul valore del bene che eccede tale importo).

In questa ipotesi, in presenza delle condizioni, il beneficiario potrà comunque fruire dei benefici prima casa, con l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota del 3%, calcolata sul valore della quota eccedente la citata franchigia, e delle ipotecarie e catastali in misura fissa (168 euro ciascuna). Tuttavia, lo stesso non potrà fruire nuovamente delle agevolazioni in caso di acquisto di un'altra casa di abitazione non di lusso.

5. ACQUISTO AGEVOLATO DELLE PERTINENZE

Come noto, sempre la nota II-bis all'art.1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, prevede espressamente che il regime fiscale agevolativo trovi applicazione per l'acquisto, anche con atto separato, delle pertinenze alla "prima casa", limitatamente però ad una sola unità classificata in ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte).

Per essere agevolate, le pertinenze possono essere ubicate anche solo in prossimità dell'abitazione, purchè risultino destinate in modo durevole al servizio della stessa. In tal senso, a parere dell'Agenzia, questa **destinazione non** può ritenersi **soddisfatta se il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante** rispetto a quello principale **o addirittura in un Comune diverso** da quello dove è situata la "prima casa".

Queste, inoltre, le ulteriori precisazioni ministeriali al riguardo:

Ø è agevolato anche l'acquisto a titolo gratuito di pertinenze (sempre limitatamente ad una sola unità per ciascuna delle citate categorie catastali) di abitazioni acquistate, sempre a titolo gratuito (per successione o donazione), fruendo dei medesimi benefici prima casa;

Ø un terreno "non graffato", ossia iscritto autonomamente in catasto, non può considerarsi pertinenza dell'abitazione e, come tale, non può godere, in caso di acquisto, del regime fiscale agevolato, anche se durevolmente destinato al servizio della "prima casa".

6. CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA

In caso di vendita dell'abitazione acquistata con le agevolazioni e successivo riacquisto, entro un anno dall'alienazione, di una nuova "prima casa", spetta un credito d'imposta pari all'imposta di registro o dell'IVA versata in relazione al precedente acquisto agevolato (art.7, legge 448/1998).

In tal ambito, l'Agenzia ha ribadito che il credito d'imposta:

Ø è personale e spetta in caso di **riacquisto della "prima casa"** (entro un anno dalla vendita della precedente abitazione comprata con i benefici) **effettuato "a qualsiasi titolo"**, quindi anche in caso di acquisto a titolo gratuito (donazione e successione), tramite permuta o contratto di appalto (in quest'ultimo caso, si evidenzia che il contratto va comunque redatto in forma scritta e registrato e deve contenere la dichiarazione del committente circa il possesso dei requisiti "prima casa").

Il medesimo beneficio **non spetta**, invece, se:

Ø il contribuente abbia acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa";

Ø l'immobile alienato sia pervenuto per successione o donazione, salvo il caso di donazione per la quale è stata applicata l'imposta di registro in misura agevolata (ossia nell'ipotesi in cui il beneficiario era un soggetto diverso dal coniuge, da un parente in linea retta o da altro parente fino al quarto grado del donante ed il valore dei beni ricevuti abbia superato la franchigia dei 180.759,91 euro);

Ø il nuovo immobile acquistato non abbia i citati requisiti "prima casa" di cui alla nota II bis dell'articolo 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986;

Ø il contribuente sia decaduto dall'agevolazione prima casa in relazione al precedente acquisto.

Infine, l'Agenzia ha ricordato che, per fruire del credito d'imposta, è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto (se quest'ultimo è soggetto ad IVA, si ricorda che il credito può essere richiesto solo a rimborso e non è necessario esternare tale volontà nel rogito).

Pertanto, l'atto di acquisto del nuovo immobile deve contenere, oltre alle dichiarazioni circa la sussistenza dei requisiti previsti per l'applicazione dei benefici "prima casa", anche l'espressa richiesta del credito d'imposta con l'indicazione degli elementi necessari per la determinazione dello stesso.

[4463-Circolare n. 38-E del 12 agosto 2005 ALL1.pdf](#)[Apri](#)