



FEDERAZIONE
LAVORATORI PUBBLICI
E FUNZIONI PUBBLICHE

ALECCI VALENTINA

LAI M.GIOVANNA

SAPONE ROSANNA

A CURA DI
LegislAttiva

FISCO in PILLOLE




L'AGEVOLAZIONE PRIMA CASA


AGGIORNATO AL
MILLEPROROGHE 2023

INDICE

<u>01</u>	Definizione	1
<u>02</u>	Requisiti	2
<u>03</u>	Decadenza	4
<u>04</u>	Sospensione	7
<u>05</u>	Under 36	8
<u>06</u>	Faq	9



L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consiste nell'applicazione di una tassazione ridotta sulle imposte derivanti dalla compravendita*.



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



*Art.1 Tariffa, parte prima, allegata D.p.r n. 131/86

REQUISITI

Devono essere espressamente dichiarati in atto o con dichiarazione successiva che integra l'originario atto di compravendita, a pena di decadenza

OGGETTIVO

1

CATEGORIA CATASTALE

non sono ammesse le 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.

2

RESIDENZA

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

3

ASSENZA DI DIRITTI REALI SU IMMOBILI "AGEVOLATI" su tutto il territorio nazionale

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".

4

ASSENZA DI DIRITTI REALI SU altri IMMOBILI nel Comune

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

S
O
G
G
E
T
T
I
V
I*

*NOTA II-BIS ALL'ARTICOLO 1 DELLA TARIFFA, PARTE PRIMA, ALLEGATA AL TUR)
PER USUFRUIRE DEI BENEFICI:

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).



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

DECADENZA

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:

01



**Dichiarazioni
mendaci
inserite
nell'atto**

02



Residenza

non si sposta la
residenza nel Comune
in cui si trova
l'immobile **entro 18
mesi** dall'acquisto

03



VENDITA PRIMA DI 5 ANNI

l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi 5 anni dalla data di acquisto, a meno che, **entro un anno, non si riacquisti un altro immobile**, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale

04



MANCATA VENDITA

entro l'anno dall'acquisto del nuovo immobile non viene venduto quello già posseduto, acquistato con le agevolazioni "prima casa".

Cosa fare se si decade?

RESIDENZA

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.

VENDITA

se, prima che sia trascorso un anno dalla:

- vendita dell'immobile agevolato venduto prima dei 5 anni
- o dalla mancata vendita di quello già posseduto il contribuente manifesta l'intenzione di non voler acquistare un'altra abitazione o di non aver venduto l'immobile precedente

presenta istanza presso l'ufficio dove 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, senza applicare le sanzioni al 30%

... trascorsi i termini...

RESIDENZA

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

VENDITA

se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di 12 mesi, senza acquistare un nuovo immobile o vendere immobile già posseduto e senza presentare un'istanza di denuncia all'ufficio dell'Agenzia, si verifica la decadenza dai benefici "prima casa" goduti.

Se non è stato ancora notificato avviso di liquidazione, si può presentare istanza presso l'ufficio dove 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, applicando le sanzioni in misura ridotta (per ravvedimento operoso)

SOSPENSIONE TERMINI DI DECADENZA

1

DURANTE LA PANDEMIA..

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.



2

MILLEPROROGHE 2020/2021

Il decreto "Milleproroghe" (decreto legge n. 183/2020, articolo 3, comma 11- quinquies) ha poi sospeso questi termini per altri dodici mesi e, precisamente, fino al 31 dicembre 2021.

3

2021/2022

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

2023

Legge n.198/22 che all'art.3 c. 10 quinquies sospende nuovamente i termini dal 1.4.22 al 31.12.23.

La norma ha quindi effetto retroattivo e di conseguenza i termini devono ritenersi sospesi ininterrottamente a partire dal 23.02.2020 al 31.10.23

4

QUINDI.....

**Se hai acquistato
casa dal
23.02.2020**



Es.: Acquisto in data 23/12/19 con impegno a vendere (entro un anno) precedente immobile agevolato (sospensione fino a 30/10/2023):

nuovo termine 30/08/2024 (già decorsi 2 mesi pre- sospensione)

I TERMINI

- **DI 18 MESI PER TRASFERIRE LA RESIDENZA**
- **DI 1 ANNO PER VENDERE O RIACQUISTARE**

DECORRONO DAL 31.10.23



UNDER 36

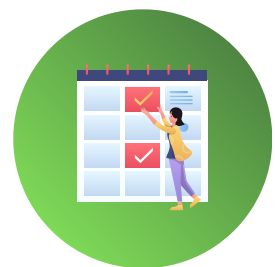
Per i giovani con meno di 36 anni, il Decreto Sostegni bis ha previsto una nuova agevolazione per l'acquisto della prima casa: l'esenzione dall'imposta di registro, ipotecaria e catastale. In caso di acquisto soggetto a Iva, è riconosciuto anche un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto. È prevista, inoltre, l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo.



< 36 ANNI



ISEE < 40.000



Dal 26.5.21 al 31.12.23

36 ANNI NON DEVONO
ESSERE COMPIUTI
NELL'ANNO DELL'ATTO

L'ISEE viene calcolato sui redditi
percepiti e il patrimonio
posseduto nel secondo anno
precedente la presentazione
all'Inps della DSU

Tali agevolazioni si
applicano agli atti stipulati
nel periodo compreso tra il
26 maggio 2021 e il 31
dicembre 2023.



Requisiti oggettivi e soggettivi acquisto prima casa

FAQ

01

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.

02

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.

03

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.

04

Ho ricevuto un avviso di accertamento il 20.02.2023, posso richiedere la rateazione prevista dalla Tregua Fiscale?

Sì, i contribuenti che hanno ricevuto uno degli avvisi di accertamento indicati all'art.1, commi da 179 a 185 Legge di bilancio '23, possono scegliere di aderire alla definizione agevolata e ottenere due benefici:

- una riduzione delle sanzioni a un **diciottesimo** dell'importo minimo previsto dalla legge o della misura irrogata;
- la rateizzazione dei pagamenti fino a un massimo di **20 rate trimestrali di pari importo**.

Le rate dovranno essere pagate entro l'ultimo giorno del trimestre successivo al pagamento della prima rata e sulle rate successive alla prima sono dovuti anche gli interessi a tasso legale.