



Le agevolazioni previste

Prima casa: tutte le agevolazioni

Per spiegare in cosa consiste l'incentivo per chi vuole acquistare l'abitazione principale vediamo subito quali sono le agevolazioni prima casa:

- **Riduzione dell'Iva dal 10% al 4%:** è rivolto ai contribuenti che acquistano casa direttamente dall'impresa costruttrice, pagando in misura fissa 200 euro per imposta ipotecaria e catastale;
- **Acquisti per successioni o donazioni:** si applicano imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, ovvero 200 euro;
- **Imposta di registro al 2%:** per gli acquisti da privati è prevista la riduzione dell'imposta di registro. In base a quanto stabilito, il bonus prima casa 2018 per acquisti da privati permetterà di pagare l'imposta in oggetto sul valore catastale dell'immobile, sulla base del principio prezzo/valore. Imposta catastale e ipotecaria ammontano in questo caso a 50 euro;
- **Credito d'imposta:** il bonus prima casa per i soggetti che vendono e riacquistano casa entro 12 mesi usufruendo delle agevolazioni prevede la possibilità di sottrarre l'imposta da pagare con quella già pagata per l'acquisto della precedente abitazione.

Si ricorda inoltre che per gli acquisti effettuati da agenzie immobiliari è prevista una detrazione Irpef di importo pari al 19% ed entro il limite di 1.000 euro.

Chi può richiedere il bonus prima casa: i requisiti

Per poter richiedere il bonus prima casa sarà necessario rispettare i seguenti **requisiti**:

- non possedere abitazioni in tutto il territorio nazionale per i quali si è fruito delle agevolazioni, oppure venderle entro 1 anno;
- non essere proprietario di abitazione nello stesso Comune in cui si richiedono le agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- essere residente nel Comune in cui si acquista casa o stabilirvi la residenza in 18 mesi dall'acquisto agevolato, ovvero dimostrare che la propria sede di lavoro è situata nel suddetto Comune;

- non essere titolare di diritto d'uso, usufrutto o abitazione di altro immobile nello stesso Comune in cui si richiede l'agevolazione sull'acquisto della prima casa.

Come abbiamo precedentemente ricordato il bonus potrà essere utilizzato anche dai contribuenti che già hanno una casa, ma il vincolo è la **vendita dell'immobile precedentemente posseduto entro 12 mesi** dal nuovo acquisto.

Quando spetta il bonus prima casa

Per poter beneficiare delle agevolazioni fiscali previste è importante che anche la casa acquistata rispetti specifici requisiti. La legge prevede infatti che il bonus prima casa spetti esclusivamente per gli immobili appartenenti alle 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).

Le agevolazioni, inoltre, 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 (tetterie chiuse o aperte), ma limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

È comunque necessario che la pertinenza sia destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che quest'ultima sia stata acquistata beneficiando dell'agevolazione "prima casa".

Il bonus prima casa non spetta, 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).

Bonus anche per la seconda casa a specifiche condizioni

I casi in cui spettano le agevolazioni sono spesso frutto di modifiche ed interpretazioni da parte della giurisprudenza.

Tra queste vi è una sentenza, datata il 2 febbraio 2018, che prevede la possibilità di beneficiare del **bonus anche per la seconda casa** quando quella acquistata precedentemente risulti "inidonea".

La sentenza, specifichiamo, non spiega nel dettaglio cosa si intende per abitazione non idonea all'uso abitativo e pertanto si apre la strada a possibili seguenti interpretazioni. Una delle certezze è che già l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 107 del 1° agosto 2017

ha chiarito un'importante novità: il bonus prima casa può essere richiesto una seconda volta nel caso di immobile già acquistato con le agevolazioni previste ma di seguito dichiarato inagibile. Un chiarimento molto importante e che, nel caso specifico, si inserisce nelle importanti agevolazioni fiscali riconosciute ai possessori di case danneggiate dal terremoto.

Quando viene revocato il bonus

Ci sono specifiche situazioni nelle quali l'Agenzia delle Entrate può scegliere di **revocare il bonus prima casa**.

Chi ha comprato l'abitazione beneficiando delle agevolazioni fiscali decade dalle agevolazioni fiscali riconosciute in sede di acquisto dell'immobile:

- in caso di mendacità delle dichiarazioni previste dalla legge, rese in sede di registrazione dell'atto;
- in caso di mancato trasferimento della residenza nel comune ove è ubicato l'immobile entro 18 mesi dell'acquisto.

Proprio in merito al trasferimento entro 18 mesi, la Cassazione ha ribadito l'importanza di rispettare il termine stabilito anche se la casa acquistata dal costruttore non fosse ancora pronta. In questo caso bisognerà trasferirsi in un altro immobile.

In caso di decadenza dal beneficio del bonus prima casa 2020:

- è dovuta la differenza tra l'imposta di registro in misura ordinaria e le imposte corrisposte per l'atto di trasferimento, una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e il pagamento degli interessi di mora;
- se la cessione è soggetta a IVA, è dovuta la differenza d'imposta non versata (ossia la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata), una sanzione pari al 30% della differenza medesima e il pagamento degli interessi di mora.