



SERVIZI “FAI DA TE”

REQUISITI PER LE “AGEVOLAZIONI PRIMA CASA”

Il documento finale che attesta l'atto di compravendita vero e proprio è il rogito ove, in esso, la Parte Venditrice garantisce la libertà dell'immobile da ipoteche, vincoli o trascrizioni pregiudizievoli (ovvero, se presenti, si impegna per la loro cancellazione), ne garantisce la regolarità e conformità edilizia oltre che, ovviamente, la piena proprietà dello stesso. La Parte Acquirente, nel contempo, dovrà anch'essa fare delle dichiarazioni, in primis, quella se si tratta di un bene immobile non agevolato ovvero trattasi della sua “prima casa”, poiché, tra i beneficiari di una compravendita, troviamo sicuramente l'Erario. In genere, infatti, l'aspetto fiscale, è sicuramente il costo accessorio più oneroso legato al passaggio di proprietà e tutte le imposte sono a carico di chi acquista: ecco perché è veramente importante richiedere, se e quando possibile, le agevolazioni fiscali, onde ridurre tale onere, sfruttando le opportunità concesse dalle leggi. Ma chi può e quando si possono richiedere dette agevolazioni?

Ricordiamo che, l'“agevolazione prima casa”, consente di applicare l'imposta di registro con l'aliquota del 3% , in luogo del 7% (come avviene nelle compravendite “non agevolate”) nonché di applicare le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 336,00 (ossia euro 168 per l'ipotecaria ed euro 168 per la catastale), in luogo, rispettivamente, del 2% e dell'1%.

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa sono state introdotte con la Legge 22 aprile 1982 n. 168, per l'acquisto dei beni tra privati e ampliate con D.L. 22 maggio 1993, n. 155, per l'acquisto dei beni dalle società immobiliari.

Il regime agevolato trova applicazione se sussistono alcuni requisiti oggettivi e soggettivi che sono:

La tipologia dell'immobile trasferito: deve trattarsi di una casa di abitazione avente caratteristiche non di lusso, ai sensi del DM 2 agosto 1969;

L'ubicazione dell'immobile: l'immobile deve essere situato nel Comune in cui l'acquirente abbia la residenza o la stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni lavorative, in quello in cui ha sede o esercita

l'attività del soggetto da cui dipende ovvero, nel caso di cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia stato acquistato sul territorio italiano come prima casa;

L'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso Comune: l'acquirente non può essere 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 in cui è situato l'immobile da acquistare;

La novità nel godimento dell'agevolazione: l'acquirente non può essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni fiscali o, in generale, con le "agevolazioni prima casa" che si sono succedute negli anni.

L'agevolazione "prima casa" prevede un solo obbligo: non si può vendere la proprietà per cinque anni dalla data dell'acquisto, pena perdita delle agevolazioni e susseguente accertamento fiscale, con obbligo del pagamento di una sovrattassa del 30% sulle tasse pagate e del pagamento della differenza tra il 3% e il 10% (imposta dovuta senza agevolazioni). Unica alternativa a ciò, è data dall'obbligo di riacquistare un'altra casa da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'avvenuta vendita della precedente: sicuramente un deterrente per la vendita!