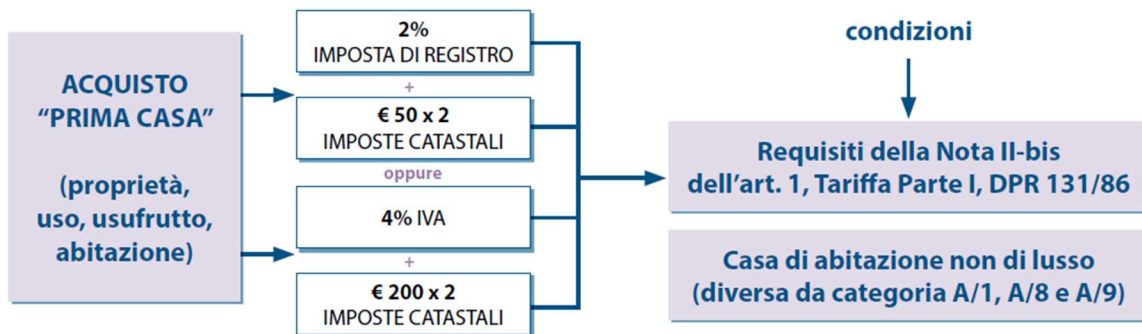


I REQUISITI PRIMA CASA

Per l'acquisto della "prima casa" sono previste le seguenti aliquote agevolate ai fini delle imposte sui trasferimenti:



I requisiti sono stabiliti ai fini dell'imposta di registro nella Nota II-bis all'art. 1 della tariffa. In caso di acquisto soggetto ad IVA (acquisto dal costruttore) spetta l'aliquota IVA agevolata in quanto la normativa IVA richiama la citata Nota II-bis. I requisiti sono:

- che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;*
- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non 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;*
- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non 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 di cui al presente articolo ...".*

Le condizioni di cui alle lett. b) e c) vanno dichiarate, **a pena di decadenza**, nell'atto di acquisto.



In generale è richiesta la non possidenza di altro immobile [lettere b) e c)]; è tuttavia possibile fruire dell'agevolazione su un nuovo immobile **nel caso sia dichiarata l'inabilità** da parte delle autorità competenti **dell'immobile "pre posseduto"**.

IMMOBILI AGEVOLABILI

L'agevolazione spetta alle case di abitazione non di lusso, ossia diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9, comprese le pertinenze limitatamente ad una per ciascuna categoria. Secondo la Cassazione 6316/2022 le pertinenze possono essere anche diverse dalle categorie C/2, C/6 e C/7.

A) COMUNE DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui:

- l'acquirente ha o stabilirà la residenza entro 18 mesi dall'acquisto;**
- l'acquirente svolge la propria attività**, se diverso di quello di residenza;
- ha sede l'attività del datore di lavoro, se l'acquirente è un **soggetto trasferito all'estero per motivi di lavoro**.

Nell'ipotesi di **cittadino italiano emigrato all'estero** o di appartenenti alle forze armate o

di polizia l'immobile può essere ubicato in qualunque parte del territorio nazionale e non è richiesto il requisito del trasferimento della residenza nei 18 mesi.

Ai fini del termine, la residenza si considera **trasferita alla data della richiesta**, sempre che abbia avuto esito positivo e deve formalmente risultare dall'anagrafe (Cassazione 4839/2022).

Non è necessario che la residenza sia fissata nell'immobile oggetto di acquisto ma **è sufficiente sia stabilita nello stesso comune**. In altre parole l'immobile non deve necessariamente costituire l'abitazione principale.

In caso di **acquisto di un immobile sottoposto ad un intervento "trainante" di efficienza energetica** di cui all'art. 119, comma 1, lett. a), b) e c), DL n. 34/2020, è disposta l'**estensione, da 18 a 30 mesi** del termine in esame.



I termini sopra indicati per il trasferimento della residenza (18 mesi ovvero 30 mesi) **sono sospesi dal 23.2.2020 al 31.3.2022** (art. 24, DL 23/2020) e **dall'1.4.2022 al 30.10.2023** (art. 3, comma 10-quinquies, DL 198/2022) e riprendono a **decorrere dal 31.10.2023**. Pertanto, se l'immobile è acquistato nel periodo di sospensione (23.2.2020 - 30.10.2023), il termine di 18 mesi scade comunque il 30.4.2025.

L'agevolazione spetta anche **agli acquirenti non cittadini italiani**, in possesso dei requisiti.

B) REQUISITO DI NON POSSIDENZA

Il requisito in esame prevede che l'acquirente non debba essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, ecc. di **altra casa di abitazione nel comune dell'immobile da acquistare**. La titolarità del diritto si verifica, per il requisito in esame, soltanto nelle ipotesi di **titolarità esclusiva** o in **comunione legale con il coniuge**.

C) NOVITÀ NEL GODIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE

L'acquirente non può essere titolare, **neppure per quote**, di diritti su un'altra casa di abitazione **su tutto il territorio nazionale acquistata con i benefici prima casa**.

A differenza del requisito di non possidenza nel comune, in base a tale condizione **anche una quota minima di diritti** (proprietà, usufrutto, ecc.) **preclude l'accesso all'agevolazione**.

CASI RISOLTI

CASO	AGEVOLAZ.	NOTE
Ampliamento con acquisto di una stanza o di altra unità immobiliare	SI	È necessario comunque, che a seguito dei lavori risulti un'unica unità immobiliare, non di lusso.
Acquisto di 2 unità contigue da accorpate	SI	
Acquisto reiterato di quote dello stesso immobile	SI	Acquisto del 50% di un'abitazione e, in un secondo momento, del successivo 50%. Anche il secondo acquisto è agevolato
Acquisto da parte di coniugi in comunione dei beni qualora un coniuge non possieda i requisiti prima casa	SI	Limitatamente alla quota del 50%, ossia del coniuge con i requisiti "prima casa"
Pertinenze acquistate con atto separato	SI	Anche se l'immobile principale è stato acquistato senza benefici in quanto non previsti al momento dell'acquisto
Acquisto in presenza di nuda proprietà su altra casa di abitazione nello stesso comune acquistata senza agevolazione	SI	
Acquisto in presenza di nuda proprietà su altra casa di abitazione nello stesso comune acquistata con agevolazione	NO	Nel caso in cui si tratti però di acquisto di usufrutto da riunire con la nuda proprietà SI agevolazione

“SOSTITUZIONE” DELLA PRIMA CASA

Le condizioni di cui alle lettere b) e c), ossia requisito di non possidenza e novità nel godimento dell'agevolazione **devono essere soddisfatte senza tenere conto della “prima casa” che si intende sostituire con la nuova.**

È infatti possibile richiedere l'applicazione delle agevolazioni prima casa per l'acquisto della nuova abitazione **anche quando la “vecchia prima casa” non è ancora stata ceduta, a condizione che quest'ultima sia ceduta entro 1 anno dal nuovo acquisto,** termine la cui decorrenza è parimenti sospesa dal 23.2.2020 al 31.3.2022 e dall'1.4.2022 al 30.10.2023.