

Newsletter n. 9/2016

Legge di Stabilità 2016/7: Agevolazioni “prima casa”

In data 30 dicembre 2015 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 302 la Legge 28 dicembre 2015, n. 208 recante “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato” (di seguito “Legge di Stabilità” o anche “Legge”).

In questa sede sarà analizzato il tema dell’agevolazione “prima casa”:

1. Sintesi normativa;
2. L’agevolazione prima casa;
3. L’oggetto dell’agevolazione;
4. I soggetti beneficiari;
5. L’immobile da concedere in leasing;
6. La decadenza e i suoi effetti.

1

1. Sintesi normativa

La Legge di Stabilità¹ ha disposto che l’agevolazione possa applicarsi, anche ove non sussista la condizione richiesta² di non avere altra casa di abitazione acquistata con l’agevolazione “prima casa”, purché l’immobile acquistato con il beneficio sia alienato entro un anno dalla data del nuovo atto di acquisto agevolato.

¹ Introducendo nella Nota II-bis all’art. 1 della Tariffa, Parte I, del DPR 131/86, il comma 4-bis.

² Lett. c) della Nota II-bis, art. 1 della Tariffa, Parte I, del DPR 131/86.

2. L'agevolazione prima casa

Come è noto nel campo immobiliare trova applicazione, in presenza di determinate condizioni, l'agevolazione "prima casa", che consente l'applicazione dell'IVA o dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura ridotta.

L'agevolazione riguarda il trasferimento di "case di abitazione", ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

In presenza delle condizioni di legge è dovuta l'imposta di registro nella misura del 2% (in luogo del 9%) ovvero l'IVA nella misura del 4% (anziché del 10%).

Le imposte ipotecaria e catastale trovano applicazione nella misura fissa di 200 euro se l'atto è soggetto ad IVA ovvero nella misura fissa di euro 50 se l'atto è soggetto ad imposta di registro.

3. Oggetto dell'agevolazione

L'agevolazione si applica agli atti di trasferimento della proprietà o di diritti reali su case di abitazione, escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9³.

3.1 Atti di trasferimento della proprietà

In ambito IVA, l'applicazione dell'agevolazione è circoscritto alle cessioni di beni così come definite dall'art. 2 del DPR 633/728⁴.

Per quanto riguarda l'imposta di registro, l'agevolazione prima casa trova applicazione agli atti:

- traslativi a titolo oneroso della proprietà;
- traslativi o costitutivi dei diritti reali immobiliari di godimento;
- traslativi o costitutivi della nuda proprietà;
- di espropriazione per pubblica utilità;
- di trasferimento coattivi;
- altri atti equiparati ai trasferimenti onerosi ai fini dell'imposta di registro.

³ Per casa di abitazione si intende, secondo la C.M. 17.4.81 n. 14, ogni costruzione destinata a dimora delle persone e delle loro famiglie, cioè strutturalmente idonea ad essere utilizzata ad alloggio stabile di singole persone o di nuclei familiari, a nulla rilevando la circostanza che la stessa sia abitata in via permanente o saltuaria.

⁴ Costituiscono cessioni di beni gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere (...).

3.2 Fabbricati oggetto di trasferimento

Al fine di individuare gli immobili che possono accedere all'agevolazione, secondo la prassi ministeriale, assume rilevanza la classificazione catastale. Pertanto, un immobile classificato come A/10 non potrà godere dell'agevolazione, a prescindere dal suo utilizzo.

Tuttavia, la Cassazione ha precisato che l'agevolazione spetta anche in quei casi in cui per l'immobile, al momento del rogito notarile, sia stata presentata la richiesta di autorizzazione alla ristrutturazione ed al cambio d'uso del bene, destinato a diventare l'abitazione dell'acquirente.

Inoltre il beneficio trova applicazione anche a quelle abitazioni "non ultimate"⁵, sempreché l'immobile sia classificabile nelle categorie catastali previste.

3.3 Le pertinenze

Il codice civile definisce le pertinenze, all'art. 817, come le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. Lo stesso codice civile all'articolo successivo dispone che alle pertinenze si applichi il medesimo regime giuridico previsto per il bene principale.

Anche in ambito fiscale è disposto che l'agevolazione si applichi in caso di acquisto di pertinenze della casa di abitazione, anche ove acquistate con atto separato.

L'ADE nella circolare 31/2010 ha poi chiarito che il beneficio spetta anche per l'acquisto di pertinenze di un immobile che, a suo tempo, sia stato acquistato senza l'agevolazione poiché la stessa non era ancora prevista dalla normativa vigente, ovvero poiché, al momento dell'acquisto, non si sia goduto del trattamento agevolato in quanto ancora in corso di costruzione.

4. Soggetti beneficiari

Soggetti beneficiari dell'agevolazione sono le sole persone fisiche. L'agevolazione spetta anche ai cittadini stranieri ed ai cittadini emigrati all'estero.

Per i cittadini stranieri è previsto che siano rispettate tutte le condizioni elencate nella Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, del DPR 131/86⁶.

⁵ Circolare ADE n. 2/2014

⁶ Vedi Paragrafo 5.

Per i cittadini italiani emigrati all'estero non è richiesta la sussistenza della condizione relativa al trasferimento della residenza nel Comune in cui si trova l'immobile, purché quest'ultimo si trovi sul territorio nazionale.

5. Le condizioni per fruire del beneficio e le novità della Legge di Stabilità 2016

Per fruire del beneficio prima casa occorre aver riguardo all'ubicazione dell'immobile e alla titolarità di altri immobili.

Per quanto riguarda l'ubicazione dell'immobile, è necessario che quest'ultimo sia ubicato alternativamente:

- nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui l'acquirente stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza;
- nel Comune in cui il contribuente svolge la propria attività, se diverso dal Comune di residenza;
- nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende, se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro;
- in qualsiasi Comune sul territorio italiano se l'acquirente è cittadino italiano emigrato all'estero.

4

Per quanto riguarda le condizioni relative alla titolarità di altri immobili occorre che:

- a) l'acquirente dell'immobile non sia titolare di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, su altra casa di abitazione sita nel territorio del Comune in cui si trova l'immobile che intende acquistare con l'agevolazione prima casa;
- b) l'acquirente non sia titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, del diritto di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con l'agevolazione prima casa.

La Legge di Stabilità 2016 ha inserito nella Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, del DPR 131/86, il comma 4-bis che permette l'accesso al beneficio prima casa anche a chi non rispetta il predetto punto b), a determinate condizioni.

Prima del restyling alla disciplina, se un soggetto intendeva acquisire una nuova abitazione e godere dei benefici fiscali connessi, doveva alienare la “vecchia” prima casa e solo successivamente poteva acquistare la nuova abitazione.

La nuova norma invece garantisce al contribuente che voglia cambiare casa (e beneficiare dell’agevolazione) un periodo di un anno per alienare l’immobile abitativo già acquistato con l’agevolazione, senza perdere i benefici fiscali.

Tale novità, pertanto, permette dal 1° gennaio 2016, la titolarità contemporanea di due abitazioni acquistate con l’agevolazione prima casa, anche se tale contitolarità non deve protrarsi per un periodo più lungo di un anno dal secondo acquisto.

6. L’immobile da concedere in leasing

La Legge di Stabilità ha introdotto la possibilità di usufruire dell’agevolazione “prima casa” anche in ipotesi di acquisto dell’immobile da concedere in leasing da parte della società di leasing qualora l’utilizzatore sia in possesso delle condizioni agevolative⁷.

In tale ipotesi l’aliquota dell’imposta di registro è pari all’1,5% da applicarsi al trasferimento nei confronti degli operatori autorizzati all’attività di leasing finanziario (banche e intermediari finanziari).

Si evidenzia che per poter usufruire di tale aliquota agevolata occorre che tutti i requisiti per poter accedere al beneficio “prima casa” siano in capo all’utilizzatore

7. Decadenza dal beneficio ed effetti

Sono causa di decadenza della fruizione del beneficio:

- a) l’aver dichiarato il possesso dei requisiti agevolativi in assenza degli stessi;
- b) l’aver trasferito, a titolo oneroso o gratuito, prima del decorso di cinque anni dalla data dell’acquisto, gli immobili acquistati con il beneficio, salvo che si proceda entro 1 anno all’acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale.

Sia per gli atti soggetti ad imposta di registro, che agli atti soggetti ad IVA, la decadenza ha come effetto l’obbligo di corrispondere l’imposta in misura ordinaria (al netto di quanto

⁷ Art. 1, co. 76-81, L.208/2015.

versato) e la corresponsione della sanzione amministrativa (pari al 30% dell'imposta non pagata) e gli interessi moratori.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento.

Roma, 28 giugno 2016

Dott. Giuseppe Giannotto

giuseppegianotto@fiorentinoassociati.it

Dott. Marco Fiorentino

marcofiorentino@fiorentinoassociati.it

6

DISCLAIMER

Il presente lavoro ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.



Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it