

LEGGI ED AGEVOLAZIONE ACQUISTO PRIMA CASA



Gli scopi della normativa

Il governo italiano per incrementare e favorire l'acquisto di immobili da destinare ad uso abitativo, ha pensato di introdurre una serie di agevolazioni fiscali (IVA – INVIM – Registro) che fossero finalizzate all'acquisto di un immobile da destinare ad uso di abitazione principale dei possibili acquirenti e dei loro familiari. In questo modo ha provveduto ad incentivare la grande proprietà edilizia e le imprese immobiliari nel caso avessero venduto il loro patrimonio destinato ad uso abitativo ai proprii conduttori, inoltre ha accentuato il regime agevolativo anche a favore di tutti coloro che intendessero soddisfare le essenziali esigenze abitative del proprio nucleo familiare.

La legge 22 aprile 1982, n. 168

La prima legge in materia prevedeva sia una aliquota agevolata IVA e registro per l'acquirente, sia l'esenzione INVIM per il venditore. La legge imponeva all'acquirente che comprava l'immobile un vincolo di cinque anni entro il quale non gli era possibile rivendere l'appartamento acquistato, pena la decadenza delle agevolazioni conseguite. Era necessario che l'acquirente dichiarasse, pena la decadenza dai benefici fiscali, di voler destinare la casa ad abitazione principale della propria famiglia, indipendentemente dal luogo in cui tale immobile fosse situato al fine di agevolare l'emigrazione e soprattutto di non avere già usufruito delle identiche agevolazioni. Era possibile ottenere le agevolazioni anche nel

caso in cui l'acquirente dell'immobile avesse acquistato un appartamento occupato e avesse però dato corso all'azione di sfratto per finita locazione al fine di liberare l'immobile per destinarlo a propria abitazione principale.

Le agevolazioni competevano anche ad uno studente purché nella città, sede della sua università, purché non possedesse altro appartamento da destinare a propria abitazione.

Le agevolazioni non competevano però per l'acquisto della sola nuda proprietà dell'immobile perché mancava il requisito fondamentale della destinazione dell'unità immobiliare acquistata a propria abitazione, mentre l'usufruttuario che destinasse l'appartamento a propria abitazione ne aveva diritto.

Le agevolazioni si applicavano anche ai fabbricati rurali purché l'acquirente avesse effettuato le dichiarazioni di cui sopra.

La legge 5 aprile 1985, n. 118

Il D.L. 7 febbraio 1985, n. 12 convertito in legge 5 aprile 1985, n. 118, ha stabilito che l'acquirente, per poter godere delle agevolazioni, doveva obbligatoriamente acquistare l'immobile da destinare a propria abitazione primaria, nel Comune ove aveva la residenza o in alternativa in quello in cui lavorava; rimanevano inalterate tutte le altre disposizioni normative. Era lecito il cumulo delle agevolazioni qualora il compratore avesse già goduto delle agevolazioni previste dalla legge n. 168/71. In ogni caso l'appartamento da acquistare non doveva possedere i requisiti dell'abitazione di lusso elencati tassativamente nella legge 2 luglio 1949, n. 408.

La legge 24 marzo 1993, n. 75

Il D.L. 23 gennaio 1993, n. 16 convertito in legge 24 marzo 1993, n. 75, limitava le agevolazioni alla sola dichiarazione

dell'acquirente di non possedere altra unità abitativa che soddisfasse le proprie esigenze familiari e quindi ovunque la nuova unità abitativa fosse situata e indipendentemente dalla residenza dell'acquirente. La novità del provvedimento consisteva nella possibilità di richiedere più volte le agevolazioni fiscali per la prima casa, purché la casa da acquistare fosse sempre destinata a propria abitazione principale. Tra l'altro nell'eventualità l'acquirente avesse rivenduto entro il quinquennio dall'acquisto, l'abitazione per la quale aveva goduto dei benefici fiscali di cui trattasi, aveva la possibilità di conservare tali benefici se entro un anno dalla vendita del primo immobile avesse acquistato un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La legge 19 luglio 1993, n. 243

Nello stesso anno 1993 la normativa è stata nuovamente modificata con il D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito in legge 19 luglio 1993, n. 243; tale norma, però, ha lasciato e lascia tutt'ora numerosi dubbi di interpretazione

I benefici fiscali concessi sono i seguenti:

abbattimento al 4 per cento dell'aliquota dell'imposta di registro e dell'IVA per l'acquirente

assolvimento delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa per l'acquirente;

riduzione al 50 per cento dell'INVIM per il venditore.

I presupposti per conseguire i benefici fiscali sono:

la casa deve essere abitazione non di lusso

l'immobile deve trovarsi nel comune di residenza dell'acquirente o nel quale egli svolge la sua attività lavorativa

la dichiarazione dell'acquirente di non possedere altro fabbricato idoneo a soddisfare le proprie esigenze abitative familiari.

La novità consiste nel fatto che i benefici non sono più

subordinati al fatto che l'acquirente abbia già usufruito o meno di una precedente agevolazione per l'acquisto di un'altra abitazione, anche se comunque non può godere dei benefici al momento del nuovo acquisto, nel caso possieda un'altra abitazione idonea a soddisfare le proprie esigenze abitative primarie. L'immobile può esistere anche in un altro Comune differente da quello nel quale l'acquirente acquista quello nuovo; praticamente chi compra non deve possedere alcun fabbricato nel territorio dello Stato che possa in qualche modo soddisfare le esigenze primarie abitative della propria famiglia.

La legge n. 549/95

La legge ha stabilito che l'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro un anno dall'acquisto la propria residenza oppure in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività lavorativa. Il compratore deve sempre rilasciare al notaio la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato. L'acquirente deve sempre dichiarare al notaio di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, di un diritto reale di proprietà (usufrutto, uso, abitazione) di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare e di non essere titolare neppure per quote di tali diritti su immobili ubicati in tutto il territorio nazionale, e neppure direttamente o con il coniuge di aver goduto delle agevolazioni fiscali previste dalle precitate leggi sopra esaminate.

Le agevolazioni fiscali si riferiscono anche alle pertinenze dell'immobile destinato ad abitazione primaria con particolare riferimento alle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C2, C6, C7, quindi cantine e box che siano destinate al servizio della casa di abitazione. Nel caso di falsa dichiarazione al notaio rogante, entro il termine di prescrizione di 5 anni sono dovute le imposte di registro e

quelle ipotecarie e catastali nella misura ordinaria più una soprattassa pari al 30% con gli interessi di mora.

L'applicazione delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa (non di lusso, vedi D.M. 2/8/1969) prevede:

Immobile ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza (oppure, in quello in cui l'acquirente svolge il proprio lavoro). Nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, l'immobile deve essere acquisito come prima casa sul territorio italiano.

La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune dove si trova l'immobile acquistato deve risultare nell'atto di acquisto.

Nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare 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.

Nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni.

In caso di cessioni soggette ad Iva, le dichiarazioni di cui sopra possono essere fatte anche nel contratto preliminare.

In caso di falsa dichiarazione, o di trasferimento, cessione, vendita degli immobili acquistati con le agevolazioni fiscali prima che siano trascorsi 5 anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria e una sovrattassa pari al 30% delle stesse.

Relativamente all'acquisto della prima casa le agevolazioni di natura fiscale riguardano:

Imposta di registro con aliquota ridotta al 3 per cento.

Iva con aliquota ridotta al 4 per cento.

Imposta catastale in misura fissa pari ad euro 129,11.

Imposta ipotecaria in misura fissa pari ad euro 129,11.

Acquisto delle Pertinenze

Le agevolazioni si applicano anche per l'acquisto separato di una sola pertinenza dell'abitazione principale tra le seguenti:

Cantina o soffitta (cat. C2).

Garage o box auto (cat. C6).

Tettoia o posto auto (cat. C7).

Tali pertinenze devono essere destinate in modo durevole a servizio della casa di abitazione, altrimenti non vale.

Inoltre:

Devi aver acquistato la casa con le agevolazioni.

Non deve esserci altra pertinenza della stessa categoria catastale già acquistata con la casa.

L'agevolazione spetta anche se comperi un garage nelle vicinanze della tua abitazione principale, a patto che venga adibito a servizio della stessa.

Nell'ipotesi di appalto per la costruzione di una casa si applica l'iva al 4% se:

Il fabbricato oggetto della costruzione ha i requisiti previsti dalla legge "Tupini" n.408/49

Se il committente dei lavori ha i requisiti per ottenere le agevolazioni "prima casa" oppure se è una impresa costruttrice che rivende l'immobile.

Se invece la casa esiste già e intendi ristrutturarla si applica l'iva al 10% unitamente alla agevolazione fiscale del 36% fino al 31/12 /2001, salvo proroghe.

Per quanto riguarda una elencazione non tassativa delle "materie prime e semilavorate" e "beni finiti", devi fare riferimento alla circolare del ministero finanze del 2/03/94

n.1/E e alla risoluzione del 9/03/96 n. 39/E.

Vedi anche N.24, Tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/1972 per l'aliquota iva al 4%.

Vedi anche N.127 – sexies, Tabella A, parte III, allegata al Dpr 633/1972 per l'aliquota iva al 10%.