

Per beneficiare del trattamento tributario agevolato per l'acquisto della prima casa, devono ricorrere i seguenti requisiti indicati dalla nota II/bis, art. 1, parte prima della tariffa allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (d.p.r. n. 131/1986).

Deve trattarsi di immobile ad uso abitazione ed eventuali pertinenze, una per ciascuna delle seguenti categorie catastali: C/2 (cantina o soffitta), C/6 (garage o posto auto), C/7 (tettoia).

Deve trattarsi di abitazione "non di lusso" secondo quanto disposto dal d.m. 2 agosto 1969.

L'immobile deve essere ubicato:

a) nel Comune di residenza dell'acquirente;

in alternativa

b) nel Comune in cui l'acquirente stabilirà la propria residenza entro diciotto mesi dalla data della stipula. Si precisa che per la detrazione del 19 per cento degli interessi passivi del mutuo per l'acquisto oppure per la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale, il termine per stabilire la residenza nell'abitazione è più breve: rispettivamente 1 anno per i mutui contratti per l'acquisto; 6 mesi per i mutui contratti per la costruzione o la ristrutturazione;

in alternativa

c) nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, se diverso da quello di residenza. Si precisa che non trasferendo la residenza nell'abitazione ci si preclude la detrazione del 19 per cento degli interessi passivi del mutuo per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale;

in alternativa

d) nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro da cui dipende l'acquirente che si sia trasferito all'estero per motivi di lavoro;

in alternativa

e) nel caso in cui l'acquirente sia un cittadino italiano residente all'estero (iscritto all'A.I.R.E.) l'immobile può essere acquistato come prima casa in qualsiasi Comune del territorio italiano.

Nell'atto di compravendita l'acquirente deve dichiarare:

- di **non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge** dei diritti di proprietà (o altro diritto reale di godimento, esclusa la nuda proprietà) **di altra casa di abitazione nel territorio del Comune** in cui è situato l'immobile acquistato. Non è di ostacolo la comproprietà di altra casa per una quota indivisa con persona diversa dal coniuge, purché acquistata senza le cd. agevolazioni prima casa;

- di non deve essere titolare, **neppure per quote**, anche per effetto del regime di comunione legale, **su tutto il territorio nazionale** dei diritti di proprietà (o altro diritto reale di godimento, inclusa la nuda proprietà) **su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni cd. prima casa** (disposte dalle norme richiamate nel primo comma, lett. c) della predetta nota II bis). Non è di ostacolo la proprietà esclusiva (in Comune diverso) o la comproprietà di altra casa acquistata senza le agevolazioni prima casa (ad esempio, prima del 1982 oppure per successione o donazione).

Qualora non risieda già nel Comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, l'acquirente deve altresì impegnarsi a trasferire la residenza entro 18 mesi. Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune dove si trova l'unità abitativa acquistata con le agevolazioni "prima casa".

La decadenza dalle agevolazioni prima casa

In caso di false dichiarazioni rese nell'atto d'acquisto oppure di mancato trasferimento della residenza entro 18 mesi dall'acquisto nel Comune dove è ubicato l'immobile acquistato oppure di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato prima del decorso del termine di cinque anni dall'atto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte, oltre agli interessi di mora.

La decadenza dalle agevolazioni per rivendita prima del quinquennio non opera nel caso in cui l'acquirente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale, cioè in cui stabilisca la propria residenza.

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa

La legge n. 448/1998 art. 7 ha riconosciuto un credito d'imposta per chi riacquista la prima casa entro un anno dall'alienazione della casa acquistata usufruendo dell'aliquota agevolata ai fini dell'imposta di registro o dell'I.V.A., introdotta per la prima volta dalla legge n. 168/1982.

Il credito d'imposta è pari alla minore tra l'imposta di registro o l'I.V.A. corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato e quella dovuta per il nuovo acquisto.

Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sul nuovo atto di acquisto oppure dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, oppure può essere portato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del d.lgs. n. 241/1997 (in sede di versamenti unitari con il modello F24). Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

Si fa presente che, qualora il riacquisto della prima casa sia soggetto ad I.V.A., non essendo possibile compensare il credito d'imposta con l'I.V.A. che va necessariamente versata per vincoli comunitari, il credito d'imposta può essere utilizzato, successivamente all'acquisto, in uno degli altri modi previsti dalla legge.

Il credito si prescrive trascorsi 10 anni dalla sua origine. In caso di decesso del titolare prima del suo utilizzo, il credito si trasferisce agli eredi.