11 agosto 2006 0:00

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

di Rita Sabelli

Nota del 1/3/2022: nell'ambito "agevolazioni prima casa" la conversione in legge del Decreto Milleproroghe 2022 ha posticipato al 31/03/2022 la sospensione dei seguenti termini a partire dal 23/2/2020:
- i 18 mesi dall'acquisto della prima casa, per traferire la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato;
- l'anno entro il quale, chi ha ceduto l'immobile, con i benefici previsti per la prima casa, deve acquistare un altro immobile da destinare ad abitazione principale;
- l'anno entro il quale chi ha acquistato un immobile da destinare ad abitazione principale, deve vendere l'abitazione ancora in suo possesso.
Questa sospensione significa in breve che questi termini non continuano a decorrere dal 23 febbraio 2020 al 31 marzo 2022

Ultimi aggiornamenti: 31/12/2014 e 10/2/2016

Il Governo italiano, a partire dal 1982, ha introdotto una serie di agevolazioni fiscali per incrementare e favorire l'acquisto di immobili da destinare ad uso di *abitazione principale* (anche se, in realta', ad oggi i benefici possono essere goduti anche se l'immobile non viene personalmente abitato, a patto che vengano comunque rispettate determinate altre condizioni).

Le agevolazioni riguardano, per l'acquirente, l'iva e le altre imposte che gravano sulle compravendite (di registro, catastale, ipotecaria), e per il venditore l'Invim (fino alla sua abolizione).

Queste le informazioni essenziali per conoscere le detrazioni e capire se e quando sia possibile usufruirne.
Indice scheda

QUANDO E' POSSIBILE USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI
QUALI SONO LE AGEVOLAZIONI E COME SI APPLICANO
AGEVOLAZIONI PER IL RIACQUISTO DI UNA PRIMA CASA
DECADENZA DEI BENEFICI, ACCERTAMENTI
ALCUNE INTERESSANTI SENTENZE
BREVE CENNO ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI
FONTI NORMATIVE
LINK UTILI

QUANDO E' POSSIBILE USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI

Chi intende usufruire delle agevolazioni deve rispettare determinati requisiti:
- l'immobile da acquistare (anche in corso di costruzione) dev'essere una casa di abitazione rientrante in una di queste categorie catastali: A/2 abitazioni di tipo civile, A/3 abitazioni di tipo economico, A/4 abitazioni di tipo popolare, A/5 abitazioni di tipo ultra popolare, A/6 abitazioni di tipo rurale, A/7 abitazioni in villini, A/11 abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi. Sono escluse (e quindi non possono fruire dei benefici) le abitazioni di tipo signorile, le ville e i castelli (categorie A/1,A/8, A/9).
Nota: questa regola vige per contratti sottoscritti a partire dal 13/12/2014, data di entrata in vigore del decreto che ha modificato la definizione di "prima casa" rispetto alle categorie di "lusso" (D.lgs.175/2014). Prima di tale data l'esclusione dai benefici riguardava in generale le abitazioni di lusso definite dal Decreto Ministeriale 2/8/69 e da varia giurisprudenza (sentenza Comm.tributaria Lazio n.44/3/08 del 10/7/08 e art.6 del DM 2/8/69). Dal 13/12/2014 NON si fa più riferimento al DM suddetto ma solo alla categoria catastale;
- l'immobile da acquistare deve trovarsi nel Comune ove l'acquirente ha la residenza (o si impegni a stabilirla entro 18 mesi dall'acquisto) oppure, in alternativa, nel Comune ove l'acquirente svolge la propria attivita' lavorativa;
- l'acquirente non puo' essere titolare (sia in modo esclusivo che in comunione con il coniuge) di nessun diritto di proprieta', usufrutto, uso, abitazione su un'altra casa posta nel Comune in cui ha intenzione di effettuare l'acquisto;
- nello stesso modo non puo' essere titolare -neppure in parte- di diritti di proprieta', uso, usufrutto, abitazione o nuda proprieta' relativamente ad abitazioni gia' precedentemente acquistate -da lui o dal coniuge- godendo di agevolazioni prima casa. Questo su tutto il territorio nazionale. Dal 1/1/2016 tuttavia questo requisito è derogabile a

patto che l'immobile già posseduto venga venduto entro un anno dall'atto di acquisto del secondo immobile per il quale si fruisce dell'agevolazione (vedi nota *);
- nel caso in cui l'acquirente sia stato temporaneamente trasferito all'estero per lavoro, l'immobile si dovra' trovare nel Comune dove ha sede -o dove viene esercitata- l'attivita' da parte dell'impresa da cui dipende il futuro acquirente;
- per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) l'immobile puo' trovarsi in qualsiasi comune d'Italia, ma deve trattarsi di una "prima casa" posseduta sul territorio italiano.

Note importanti:
- per usufruire dei benefici riguardo l'acquisto di prima casa non e' determinante che essa sia adibita ad abitazione principale. La legge, infatti, non obbliga il proprietario di un immobile acquistato con i benefici ad abitarlo personalmente: lo stesso potra' essere dato in uso a familiari od a terzi, poiche' l'unico obbligo sussistente e' quello di risiedere nel territorio del Comune (o di prendervi residenza entro 18 mesi dall'acquisto).
- i requisiti di cui sopra devono essere posseduti al momento della stipula del contratto di acquisto (rogito), sul quale l'acquirente e' tenuto a dichiararne esplicitamente il possesso. Tuttavia e' possibile iniziare ad applicare i benefici gia' in fase di redazione del preliminare di vendita (compromesso), con la promessa di risultare in possesso dei requisiti al momento della stipula del rogito.
- esiste la possibilita' di usufruire nuovamente delle agevolazioni dopo averne gia' goduto in passato: cio' e' possibile trovandosi nuovamente -nel momento in cui venga effettuato l'acquisto- nelle condizioni di cui sopra.
- per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non e' richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa;
(*) Novità introdotta sul Dpr 131/86 (Art.1 Tariffa) dalla Legge di Stabilità 2016, legge 208/2015 art.1 comma 55

Casi particolari, giurisprudenza:
- essere comproprietari di un immobile posto nel comune dove si trova quello da acquistare non preclude la possibilita' di godere dei benefici, escluso il caso -ben precisato dalle condizioni di legge- in cui la casa sia in comunione con il coniuge (Cassazione sentenza 10984/2007);
- essere proprietari di un immobile posto nel comune dove si trova quello da acquistare che sia ormai inidoneo a soddisfare le accresciute esigenze familiari non impedisce di godere delle agevolazioni, a condizione che l'acquirente indichi le caratteristiche oggettive dell'immobile posseduto e la natura delle accresciute esigenze familiari (Cassazione sentenza 5493/2009).

QUALI SONO LE AGEVOLAZIONI E COME SI APPLICANO
In termini pratici le agevolazioni per l'acquisto di "prima casa" sono:

- se si acquista da un'impresa:
* pagamento IVA ridotta al 4% (anziche' il 10%);
* pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna (dal 1/1/2014, vedi nota *);
Attenzione: per effetto del recente d.l.223/06 (convertito nella legge 248/2006) se a vendere e' il costruttore (o chi ha eseguito ristrutturazioni) e la cessione avviene dopo quattro anni dalla conclusione delle opere, puo' essere applicato il regime di esenzione dall'IVA. In tal caso le imposte di registro e ipo-catastale si applicano come se il venditore fosse un privato (vedi sotto).

- se si acquista da un privato:
* pagamento dell'imposta di registro con aliquota ridotta al 2%, con minimo 1.000 euro (cosi' diminuita dal 1/1/2014, vedi nota *);
* pagamento dell'imposta ipotecaria in misura fissa pari ad euro 50,00 (cosi' diminuita dal 1/1/2014, vedi nota*)
* pagamento dell'imposta catastale in misura fissa pari ad euro 50,00 (cosi' diminuita dal 1/1/2014, vedi nota*)
Attenzione: la nuova imposta di registro vigente dal 1/1/2014 sostituisce tutte le imposte relative alla formalita' di deposito degli atti (bollo e imposte speciali).

Per quanto riguarda l'Invim e quindi i casi in cui tale tassa -a carico del venditore- era ancora applicabile (vendite "prima casa", avvenute prima del 1/1/03, di immobili acquistati prima del 1/1/93), la stessa poteva essere ridotta al 50%.

Trattamento delle pertinenze:
Le agevolazioni si applicano anche sull'acquisto di pertinenze dell'abitazione principale (pur se cio' avviene con atto separato o in un secondo momento), a condizione che queste siano destinate al servizio della casa di abitazione in modo durevole e appartengano alle categorie catastali C2 (Cantine o soffitte), C6 (Garage o box auto) o C7 (tettoia o posto auto).
Inoltre, le agevolazioni:
- possono essere applicate solo su un'unica pertinenza per categoria (quindi su un solo garage e una sola cantina, per esempio).
- spettano anche se la pertinenza (per es. il posto auto) e' nelle vicinanze dell'abitazione principale, a patto che questa venga adibita al servizio della casa.
- sono estese anche alle aree pertinenziali scoperte -cosi' come definite dal codice civile all'art.817- purche' catastalmente censite insieme al bene principale (in caso contrario non possono definirsi pertinenze);
- spettano per pertinenze di qualsiasi dimensione.

Note, casi particolari:
- le agevolazioni si applicano anche ai fabbricati in costruzione, allo stato rustico o in corso di ristrutturazione;
- se l'acquisto avviene da parte di due coniugi in regime di comunione dove solo uno dei due possiede i requisiti necessari (perche' l'altro, per esempio, ha acquistato un'abitazione prima di sposarsi), la riduzione spetta al 50%.
- e' possibile godere dei benefici anche quando si ottiene il trasferimento di proprieta' tramite "permuta".
- le agevolazioni sono applicabili anche all'acquisto della sola nuda proprieta', con effetto retroattivo dalla decorrenza della legge istitutiva dell'agevolazione stessa. Cio' a patto che l'acquirente osservi anche gli altri requisiti richiesti e destini l'immobile a propria abitazione dopo la consolidazione dell'usufrutto con la nuda proprieta' (Cassazione sentenza 2071/2008 e Commissione tributaria del Lazio sentenza 15/36/08 del 19/3/08).
- (*) per la variazione vedi l'art.10 del D.lgs.23/2011 e l'art.26 del Dl 104/2013. Precedentemente, senza applicazione dell'IVA, i valori erano: registro 3% sul prezzo di vendita; ipotecarie e catastali nella misura fissa di 168 euro ciascuna. Con applicazione dell'IVA: registro, ipotecaria e catastale in misura fissa di 168 euro ciascuna.

In caso di successione o donazione
Se per almeno uno degli eredi sono applicabili i benefici “prima casa” le due imposte sono dovute in misura fissa di 200 euro ciascuna. Stessa cosa per gli immobili ricevuti in donazione, per i quali, se dovuta, l'imposta di registro si paga nella nuova misura del 2%. E' necessario allegare all'atto di successione o donazione un autocertificazione (ai sensi del dpr 445/2000) inerente il possesso dei requisiti previsti dalla legge.

Si possono verificare diversi scenari:
1 - un solo beneficiario e un solo immobile: se vi sono i requisiti "prima casa" l'agevolazione si applica pagando le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa gia' detta.
2 - un solo beneficiario e piu' immobili: in questo caso l'agevolazione non puo' che riferirsi ad un solo immobile che deve trovarsi nel comune ove il soggetto ha (o prende entro 18 mesi) residenza oppure in quello ove lavora. Sugli altri immobili si applicano le imposte intere.
3 - piu' beneficiari e un solo immobile: per godere dei benefici e' sufficiente che uno solo dei beneficiari possegga i requisiti e presenti autocertificazione.
4 - piu' beneficiari e piu' immobili: il beneficio puo' essere goduto una sola volta per ciascun beneficiario per l'immobile a cui questo fa riferimento nell'autocertificazione. Quindi l'agevolazione puo' essere accordata per tanti immobili quanti sono i beneficiari in possesso dei requisiti.

Nota importante: l'applicazione dell'agevolazione non preclude la possibilita', in sede di successivo acquisto di altra abitazione, di fruire nuovamente dei benefici "prima casa" relativamente all'imposta di registro (2%), poiche' sono diversi i presupposti che legittimano l'acquisto.
Al contrario, i benefici non sono applicabili su eventuali successive successioni o donazioni.
(Fonte: Circolare Agenzia delle Entrate n.44/E del 7/5/2001)

In caso di acquisto di abitazione (o porzione) contigua
Puo' godere dei benefici prima casa:
- il proprietario che acquista, al fine di ampliare la propria abitazione, una casa contigua, a condizione che i due

alloggi non siano considerabili di lusso e che ricorrano i requisiti di legge (ubicazione dell'immobile nel comune di residenza e la dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altri immobili posti nel comune, ovviamente diversi dall'alloggio da ampliare);
- il proprietario che acquista una porzione di un immobile adiacente da accorpare alla propria abitazione;
- il proprietario che ha acquistato contemporaneamente due unita' immobiliari adiacenti con intenzione di unirle;
(Per approfondimenti si vedano la Risoluzione Agenzia delle entrate n.142 del 4/6/09 e la precedente Circolare n.38 del 12/8/2005)

AGEVOLAZIONI PER IL RIACQUISTO DI UNA PRIMA CASA

Dal 1/1/99 chi -entro un anno dalla vendita della precedente prima casa gia' acquistata a suo tempo godendo di agevolazioni fiscali- ne acquisti un'altra da destinare nuovamente ad abitazione principale, avra' diritto ad un **credito d'imposta (o bonus fiscale)** pari all'imposta di registro od all'Iva pagata sul precedente acquisto.
Di tale credito non puo' essere chiesta la restituzione, ma puo' essere utilizzato per:
- pagare varie tasse sulla nuova casa, ovvero le imposte di registro, ipotecarie o catastali e l'irpef sulla dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto.
- compensare pagamenti di tributi diversi in sede di liquidazione unificata con modello F24.

Note:
- il bonus non puo' ovviamente essere utilizzato se la casa ceduta e' stata acquistata prima dell'entrata in vigore della prima legge istitutiva del beneficio, la 168/1982.
- Il bonus puo' essere utilizzato anche per l'abbattimento delle imposte di successione e di donazione dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- se si riacquista da un'impresa, il credito non potra' essere utilizzato per ridurre o non pagare l'iva, pur se questa e' agevolata. Esso potra' essere utilizzato solo per pagare le altre imposte gia' dette;
- il bonus non puo' essere usufruito nel caso in cui la casa venduta sia stata acquistata da un'impresa costruttrice prima del 22/5/93, quando l'aliquota Iva del 4% era quella ordinaria (non agevolata). L'Agenzia delle Entrate ha pero' precisato che questa circostanza non preclude il diritto al beneficio quando l'acquirente dimostri che alla data di acquisto dell'immobile venduto era comunque in possesso dei requisiti "prima casa". Cio' vale anche nei casi in cui l'acquisto fosse avvenuto tramite contratto di appalto o in cooperativa senza usufruire delle agevolazioni (introdotte rispettivamente con le leggi 155/93 e 133/94).
- il credito di imposta non e' usufruibile nel caso si proceda alla vendita della pertinenza a suo tempo acquistata godendo dei benefici, con riacquisto di un'altra pertinenza entro un anno. All'acquisto della nuova pertinenza si possono applicare comunque, qualora ricorrano i presupposti, i benefici "prima casa" (risoluzione agenzia entrate n.30 del 1/2/2008).
- il bonus spetta solo se il riacquisto sconta l'imposta di registro o l'IVA. Non spetta quindi nel caso in cui la riacquisizione avvenga attraverso una donazione soggetta alla relativa imposta e NON piu' all'imposta di registro (risoluzione agenzia entrate n.125 del 3/4/2008).
- Il tutti i casi l'eventuale eccedenza del credito rimasta inutilizzata (perche' per esempio il valore del nuovo acquisto e' inferiore al precedente e quindi le tasse da pagare risultano piu' basse rispetto al credito) non puo' essere chiesta a rimborso ed andra' inevitabilmente persa.

Il diritto ad usufruire del credito d'imposta si prescrive in dieci anni dalla sua maturazione e passa agli eredi in caso di morte del titolare.

DECADENZA DEI BENEFICI, ACCERTAMENTI

I benefici possono decadere in caso di
- false dichiarazioni;

- mancato trasferimento della residenza -entro 18 mesi dall'acquisto- nel Comune ove e' posta l'abitazione acquistata.
Su questo punto c'e' contrasto, perche' se da una parte l'Agenzia delle entrate esclude i casi dove il mancato trasferimento sia dovuto a cause di forza maggiore sopraggiunte successivamente alla stipula del contratto (Risoluzione n.140/E), la Corte di Cassazione ritiene il termine inderogabile, anche nel caso in cui vi siano cause non imputabili al contribuente, come ritardi nell'ottenimento del permesso di abitabilita' o ritardi della pratica di trasferimento di residenza (vedi sentenze 24926/2009 e 11614/2013). Stessa cosa se il ritardo e' dovuto al

protrarsi dei lavori di ristrutturazione (Cassazione, sentenza n.13800/2010). La stessa Cassazione ha tuttavia sancito che i benefici non sono persi se entro lo scadere del termine di 18 mesi il contribuente vende la casa per riacquistarne un'altra (entro un anno) prendendo residenza in quest'ultima (Cassazione sentenza n.20042/2015).

- vendita o donazione dell'abitazione prima che siano trascorsi 5 anni dall' acquisto e senza che entro un anno sia stata riacquistata un'abitazione principale usufruendo nuovamente delle agevolazioni
Rilevanti alcune precisazioni dell'Agenzia delle entrate: con la Risoluzione n.31/E del 16/2/2006 si specifica che nel caso in cui entro cinque anni vengano cedute porzioni non significative della casa (come per esempio una pertinenza), le agevolazioni sulla parte rimasta di proprieta' non decadono. La decadenza, quindi, riguarda solo la porzione ceduta. Con la Risoluzione n.112/E del 27/12/2012 invece viene precisato che non e' soggetta a sanzioni la persona che vende prima dei cinque anni ma comunica all'Agenzia delle entrate -nell'anno successivo- che NON ha intenzione di effettuare un nuovo acquisto fruendo delle agevolazioni. In questo caso e' dovuta solo da differenza di imposta. Non c'e' decadenza , inoltre, se la cessione prima del quinquennio avviene a seguito di separazione o divorzio (Circolare 27/e del 21/6/2012). Il beneficio non si perde nemmeno nel caso in cui l'acquisizione entro un anno avvenga a titolo gratuito (Risoluzione 49/E del 11/5/2015). La risoluzione 13/E del 26/1/2017 in ultimo stabilisce che non si perde il beneficio se entro un anno dalla cessione viene costruito un immobile ad uso abitativo (di categoria catastale diversa da A1,A8 e A9) su un terreno di cui si è già proprietari.

La decadenza dei benefici comporta l'applicazione delle imposte nella misura ordinaria, quindi gli uffici competenti potranno richiedere la differenza tra le imposte dovute (intere) e quelle pagate (ridotte), piu' una sanzione pari al 30% delle stesse oltre agli interessi di mora.
Se si e' usufruito di un credito di imposta (in caso di riacquisto di una prima casa entro un anno dalla vendita della precedente), la decadenza dei benefici comportera', ovviamente, il recupero di tali cifre da parte dell'agenzia delle entrate.

L'agenzia delle entrate potra' fare accertamenti e verifiche entro tre anni dalla:
- registrazione dell'atto di compravendita nel caso di accertamento della veridicita' delle dichiarazioni fatte in tale sede (possesso dei requisiti necessari per godere dei benefici);
- decorrenza dei 18 mesi dall'acquisto in caso di accertamento della veridicita' della dichiarazione di trasferire -entro detto termine- la residenza nel comune ove si trova l'immobile (in questo caso il termine diventa, quindi, di quattro anni e mezzo);
- decorrenza dell'anno successivo alla vendita della casa nel caso di accertamento del rispetto del divieto di rivendita prima dei cinque anni. In questo caso, quindi, il termine diventa di quattro anni, poiche' va considerato anche l'anno di tempo entro il quale e' possibile mantenere i benefici riacquistando una prima casa (punto confermato dalla Cassazione con sentenze n. 28880/08 e n.3782/2011);
- data dell'evento che potrebbe rendere mendaci le dichiarazioni fatte all'atto della registrazione dell'atto. Per esempio, se si gode delle agevolazioni per un immobile in corso di costruzione -ovviamente promettendo di non rendere l'abitazione "di lusso"-, il termine per l'accertamento di tale dichiarazione parte dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione.
(tutto cio' ai sensi dell'art.76 del testo unico dell'imposta di registro, il d.p.r.131/86, nonche' secondo quanto argomentato dall'Agenzia delle entrate nella circolare 38 del 12/8/2005).

ATTENZIONE! Il credito dell'amministrazione finanziaria per l'imposta definitivamente accertata (ovvero relativa ad un atto correttamente notificato, non pagato ne' contestato nei termini oppure contestato senza successo), si prescrive in dieci anni. (ai sensi dell'art.78 del testo unico imposta di registro, in tal senso interpretato dalla sentenza di Cassazione n.1196/2000).

ALCUNE INTERESSANTI SENTENZE
Alcuni casi particolari e complessi, per i quali magari la norma "manca" o non e' chiara , e' possibile riferirsi a sentenze "autorevoli", tenendo presente pero' che esse -pur costituendo un ottimo precedente in caso di controversia- non fanno legge:

- sulla base di una sentenza della **Corte di Cassazione del 1996 (n.6476 del 18 luglio)**, la Commissione Tributaria Centrale ha sancito che il possesso di un immobile iscritto in catasto con destinazione abitativa ma oggettivamente non idoneo a soddisfare le esigenze abitative del proprietario, non puo' precludere a questi la

possibilita' di beneficiare delle agevolazioni fiscali nell'acquisto di un altro immobile da adibire ad abitazione principale (conservando il possesso dell'immobile non idoneo). Il problema e' stabilire l'idoneita' della Commissione. Lo stesso deve infatti essere oggettivamente inidoneo e comunque iscritto od iscrivibile in catasto come immobile abitativo. Usi diversi dello stesso (che ne determinino il non utilizzo come abitazione per scelta del possessore) non hanno invece alcuna rilevanza in merito.
- un'interessante sentenza della **Cassazione (Cass. Sez. I, Sent. 26 settembre 1996, n. 8502)** ha stabilito che la classificazione catastale di un'abitazione e' priva di autonoma e decisiva rilevanza ai fini della concessione delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, cosicche non si puo' escludere dai benefici l'acquisto di un immobile, destinato ad abitazione del compratore, per il solo fatto che sia inserito nella categoria catastale A/7 "abitazioni in villini".
- Sempre la **Cassazione, con sentenza n.11564 del 17/5/2006**, ha stabilito che dev'essere privilegiata l'interpretazione "soggettiva" della nozione di idoneita' abitativa del fabbricato. In sostanza chi acquista un'abitazione e contestualmente avvia la vendita del suo vecchio appartamento -consegnandolo anticipatamente dopo la stipula del solo preliminare- puo' comunque usufruire dei benefici fiscali. Nel caso specifico l'acquirente non aveva ancora ottenuto la residenza nel Comune ove si trovava l'immobile oggetto di acquisto agevolato, ma in ogni caso vi lavorava.
- secondo la sentenza della **commissione tributaria regionale del Lazio (n.70/9/07 del 15/6/2007)**, piuttosto innovativa, anche gli studenti universitari che acquistino la prima casa nel comune dove si trova l'universita' abitualmente frequentata possono godere dei benefici prima casa, a patto che possiedano tutti i requisiti necessari (essenzialmente non possedere altra casa nello stesso Comune ne' aver mai goduto dei benefici per l'acquisto di altre case su tutto il territorio nazionale).
- la corte di Cassazione, con **sentenza 5447 del 29/2/08**, ha sancito che le agevolazioni prima casa non sono MAI applicabili in caso di sentenza dichiarativa di usucapione, stravolgendo il precedente orientamento che era invece favorevole (Cassazione 10802/2007).
- sempre la Cassazione, con **sentenza 19247 dell'11/9/2014**, ha precisato che si conservano i benefici prima casa quanto da residenza non viene trasferita entro in termini di legge a causa del protrarsi di lavori di mezza in sicurezza della casa. In termini generali la Cassazione si era già espressa con sentenza **n.18770/2014** precisando che si mantengono i benefici quando la domanda di trasferimento della residenza e' stata presentata ma il Comune non provvede a causa di fatti imputabili a terzi.

BREVE CENNO ALLE DETRAZIONI FISCALI PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI
Con abitazione principale si intende l'immobile posseduto a titolo di proprieta' o altro diritto reale (come l'usufrutto) utilizzato come dimora principale per se' e per i propri familiari (parenti fino al terzo grado ed affini fino al secondo). Sono rilevanti, a tal fine, le iscrizioni nei registri anagrafici o le autocertificazioni.

Oltre alle agevolazioni "prima casa" relative all'acquisto, per l'abitazione principale sono previste l'esenzione dall'irpef e relative addizionali nonche' -a partire dal 2008- l'esenzione dall'ICI con esclusione degli immobili di categoria A1, A8 e A9 (abitazioni signorili, ville e castelli) , per i quali continuano comunque ad essere valide le detrazioni previste dai regolamenti comunali.

In determinati casi, **tutti legati all'utilizzo del bene come abitazione principale**, vi sono anche delle detrazioni irpef, applicabili all'imposta lorda dovuta in sede di dichiarazione dei redditi:

Interessi e oneri su mutui acquisto "abitazione principale":
Gli acquirenti di immobili da adibire ad abitazione principale che hanno contratto un mutuo possono usufruire della detrazione di imposta dell'irpef nella misura del 19% degli interessi passivi e gli oneri accessori. Il limite per la detraibilita' e' fissato in 4.000 euro (nuovo importo fissato dalla finanziaria 2008, prima era di 3.615,20 euro) complessivi per anno di imposta.

I principali requisiti per usufruirne sono:
- l'acquisto dell'immobile deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data di stipula del contratto di mutuo (termine non preso in considerazione nei casi in cui il contratto venga estinto per stipularne uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare);
- nel caso in cui l'immobile sia locato deve essere notificato l'atto di sfratto entro tre mesi dall'acquisto, e la casa dev'essere adibita ad abitazione principale entro un anno dal rilascio.

Fonte: d.p.r.917/86 art.15.

Interessi e oneri su mutui costruzione "abitazione principale":
Chi stipula un mutuo per la costruzione della casa di abitazione puo' usufruire della detrazione di imposta dall'irpef nella misura del 19% degli interessi passivi e degli oneri accessori. Il limite per la detraibilita' e' fissato in euro 2.582,28. La nuova condizione per usufruire del beneficio (prevista dal decreto fiscale collegato alla finanziaria 2008. d.l.159/07 diventato legge 222/07) e' che il contratto di mutuo intestato al proprietario dell'immobile sia stato stipulato nei sei mesi antecedenti -o nei diciotto mesi successivi- all'inizio dei lavori di costruzione.
Fonte: d.p.r.917/86 art.15.

Canoni di affitto dell'abitazione principale
- **Nuove detrazioni per gli inquilini di case adibite ad abitazione principale**
Agli inquilini di qualsiasi tipo di contratto di affitto stipulato o rinnovato per la casa adibita ad abitazione principale ai sensi della legge 431/98 spettano queste detrazioni irfpef:
- euro 300, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- euro 150, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

- **Detrazione per i contratti di affitto a canone convenzionato,** -con esclusione dei contratti stipulati con gli enti pubblici:
- euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

- **Detrazione per i contratti di affitto di case adibite ad abitazione principale da parte di lavoratori dipendenti** che abbiano trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione, a condizione che l'abitazione sia situata nel nuovo comune di residenza, a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione. A questi spetta una detrazione per i primi tre anni di:
- euro 991,60 se il reddito complessivo non supera lire euro 15.496,71;
- euro 495,80 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

- **Nuove detrazioni per i giovani inquilini**
Ai giovani di eta' compresa tra i 20 ed i 30 anni che stipulano contratto di locazione ai sensi della legge 431/98 per una casa da adibire ad abitazione principale diversa da quella dei genitori o di coloro a cui sono affidati, spetta una detrazione per i primi tre anni di locazione di:
- euro 991,60 se il reddito complessivo non supera lire euro 15.496,71;

Note importanti:
- Queste detrazioni riguardano gia' l'irpef dovuta per l'anno 2007 da dichiarare nel 2008 (tramite il modello unico o il 730, a seconda dei casi);
- Tutte le detrazioni suddette non sono cumulabili (chi avesse diritto a piu' di una deve scegliere quella piu' favorevole) e deono essere ripartite proporzionalmente tra gli aventi diritto se gli stessi sono piu' di uno;
- Tutte le detrazioni suddette debbono essere rapportate al periodo dell'anno durante il quale la casa e' adibita ad abitazione principale, intendendo con essa quella nel quale il soggetto titolare del contratto di locazione (e i suoi familiari) dimorano abitualmente.
- Se la detrazione e' soperiore all'imposta dovuta, la parte eccedente rimane a credito del soggetto. Il Ministero dell'economia e delle finanze dovra' emanare un decreto per stabilire le modalita' di attribuzione e gestione di questo credito.
- La detrazione dei canoni di affitto per l'abitazione principale puo' essere goduta anche se il contratto e' stato stipulato precedentemente all'entrata in vigore della legge 431/98, se su di esso non vi sono riferimenti alla stessa o se i riferimenti riguardano leggi precedenti (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 200 del 16/5/08).

Fonte: d.p.r.917/86 art.13 ter, modificato dalla finanziaria 2008 (art.1 comma 9 a,b,c)

Mutui abitazione principale: imposta sostitutiva del 2%
Ulteriore ma non ultima agevolazione rilevante riguarda l'imposta sostitutiva delle imposte dovute (registro,

ipotecarie, catastali e bolli) sui contratti di mutuo relativi all'acquisto o alla costruzione dell'abitazione principale. Per questi contratti, per effetto delle disposizioni della finanziaria 2008 (che ha, in questo caso, modificato l'art.18 del dpr 601/73), si applica l'imposta sostitutiva del 2%.

FONTI NORMATIVE
La normativa e' molto abbondante e articolata, non facilmente riferibile alle singole disposizioni. Queste le leggi che, nel tempo, hanno riguardato la materia:
- Legge n. 168/1982
- Legge n. 118/1985
- D.p.r. n. 131/1986
- Legge n. 415/1991
- Decreti legge n. 14/1992, 237/1992, 293/1992, 348/1992, 388/1992 e 455/1992
- Legge n. 75/1993
- Legge n. 243/1993
- Legge n. 133/1994
- Legge n. 549/1995
- Legge n. 448/1998 (finanziaria 1999)
- Legge n. 488/1999 (finanziaria 2000)

- Risoluzioni Agenzia delle Entrate n.19/2001. n.38E del 12/8/05, n.31/E e 32/E del 16/2/06

- D.lgs.175/2014 art.33 e

- Circolare Agenzia delle Entrate n.31 del 30/12/2014 (casi di esclusione in base alla categoria catastale)

LINK UTILI
Possono essere di utile consultazione le guide redatte dall'Agenzia delle entrate:
- Guida Agenzia delle entrate "Fisco e casa: acquisto e vendita" (agg.Settembre 2014): clicca qu (http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Agenzia+informa/pdf+guide+agenzia+informa/Guida_Fisco_e_casa_Acquisto_e_vendita.pdf)i
- Agevolazioni fiscali per la famiglia (agg.2008): clicca qui (http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/cab77a80426dc7509eca9fc065cef0e8/guida2famiglia.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=cab77a80426dc7509eca9fc065cef0e8)
- Guida fiscale inerente la decadenza dell'agevolazione (Circolare n.18E del 29/5/2013, voce 3.11): clicca qui (http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/circolari/archivio+circolari/circolari+2013/maggio+2013/circolare+18+29052013/circolare+18e.pdf)

Ha collaborato Barbara Vallini