

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa

di Simone Ariatti

L'acquisto di un immobile comporta solitamente il pagamento di alcune imposte (di registro, catastale, ipotecaria ed Iva). Tuttavia, quando l'unità abitativa costituisce la cd. "prima casa", è possibile usufruire di certe agevolazioni fiscali. Con il presente contributo s'intende analizzare la disciplina tributaria in materia, avendo riguardo alle varie casistiche previste dalla normativa, nonché dall'ultima novità contenuta nella Legge di Bilancio 2024 che non ha prorogato la "super agevolazione" per gli under 36 introdotta con il Decreto Sostegni-bis.

Riferimenti normativi

L'acquisto di una casa è soggetto ad imposta di registro la cui aliquota ordinaria (9%) è stabilita nell'art. 1, Tariffa Parte Prima, Allegato al D.P.R. n. 131/1986 (Testo Unico in materia di Imposta di Registro, d'ora in avanti TUR). Il comma 2 prevede però una differente aliquota, stabilendo che:



"Se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis): 2%".

Il medesimo trattamento fiscale è previsto anche dall'art. 1, comma 3, della citata nota II-bis, secondo cui:



"Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato".

In tema di imposte dirette rileva invece l'art. 15, comma 1, lett. b), Tuir, a mente del quale:



"Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi

che concorrono a formare il reddito complessivo:

b) gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro. L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo”.

Le imposte indirette

Come noto, l'acquisto di una casa prevede il pagamento di determinate imposte quali: (i) quella **di registro** (per la registrazione dell'atto di compravendita presso l'Agenzia delle Entrate; (ii) quella **ipotecaria** (per le operazioni di trascrizione, iscrizione, rinnovazione, cancellazione e annotazione nei pubblici registri immobiliari); (iii) quella **catastale** (per la registrazione del trasferimento immobiliare). Ad esse può eventualmente aggiungersi l'Iva nel caso in cui il venditore sia un soggetto passivo Iva. Il pagamento delle imposte rappresentate è altresì previsto qualora un soggetto decida di acquistare la sua “prima casa”; tuttavia, nel caso di specie, **il Legislatore ha introdotto una disciplina agevolativa, la quale differisce a seconda che l'immobile sia acquistato da un privato** (o da un'impresa che vende in regime di esenzione Iva), **piuttosto che da un'impresa** (che, invece, applicherà l'Iva sulla vendita). Nella prima ipotesi si dovranno quindi versare le seguenti imposte, nelle misure così determinate:

- Imposta di registro: 2% (anziché 9%), con un importo minimo di 1000 euro;
- Imposta ipotecaria pari a 50 euro;
- Imposta catastale pari a 50 euro.

Qualora invece si rientrasse nella seconda ipotesi, si applicherà:

- Iva al 4 % (anziché 10%);
- Imposta di registro pari a 200 euro;
- Imposta ipotecaria pari a 50 euro;
- Imposta catastale pari a 50 euro.

Le aliquote indicate troveranno poi applicazione su una **diversa base imponibile**. Segnatamente, in caso di compravendita senza Iva, si farà riferimento al sistema del **prezzo-valore**, il quale consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto; valore catastale che, nell'ipotesi di prima casa, si determina moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per il coefficiente 110.

Invece, nel caso di atto di compravendita stipulato con un'impresa soggetta ad Iva, l'aliquota del 4% deve essere applicata al **prezzo della cessione**.

I requisiti dei beneficiari

L'accesso al "Bonus prima casa" è poi subordinato al possesso di specifici **requisiti da parte dell'acquirente**, quali:

- **non possedere abitazioni per cui si è già beneficiato delle stesse agevolazioni** oppure, in alternativa, provvedere alla **vendita entro 12 mesi**. In tal caso, l'impegno alla vendita deve essere inserito nell'atto di acquisto. Qualora non venisse rispettata tale condizione, il contribuente sarà chiamato a pagare le maggiori imposte dovute, oltre ad una sanzione del 30 per cento.
- **non essere proprietari di abitazioni nello stesso Comune** in cui si richiedono le agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- essere **residente nel Comune** in cui si acquista casa o **trasferire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto** che rientra nell'agevolazione.
- **non essere titolare di diritto d'uso, usufrutto o abitazione di altro immobile nello stesso Comune** in cui si richiede l'agevolazione.

Con riferimento invece alla tipologia di immobile richiesta per poter accedere al beneficio in parola, è necessario che esso rientri nelle **categorie A/2** (abitazione di tipo civile), **A/3** (abitazione di tipo economico), **A/4** (abitazione di tipo popolare), **A/5** (abitazione di tipo ultrapopolare), **A/6** (abitazione di tipo rurale), **A/7** (abitazione in villini), **A/11** (abitazione ed alloggio tipici dei luoghi). Rimangono quindi escluse le abitazioni di tipo signorile (A/1), le abitazioni in ville (A/8), nonché i castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico (A/9). Inoltre, **l'agevolazione si estende anche alle pertinenze** appartenenti alle categorie catastali **C/2** (magazzini e depositi), **C/6** (box auto, posti auto scoperti, garage, rimesse per autoveicoli e imbarcazioni, autorimesse, stalle e scuderie) e **C/7** (tettoie chiuse o aperte), destinate **a servizio dell'immobile per il quale si usufruisce del "Bonus prima casa"**.

Le imposte dirette

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa non però ha conseguenze unicamente per le imposte indirette, bensì anche per quelle dirette. Infatti, per coloro i quali decidono di acquistare una casa da destinare ad abitazione principale, l'art. 15, comma 1, lett. *b*), Tuir, dispone la **detrazione dall'Irpef degli interessi passivi dei mutui ipotecari nella misura del 19% con un limite di 4.000 euro di spesa**. Di essa possono beneficiare tutti i contribuenti che hanno sostenuto la spesa, oppure anche per la quota relativa ai familiari a carico.

Le (non confermate) agevolazioni per gli under 36

Oltre alla "ordinaria" disciplina rappresentata, con il Decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73 (cd. Decreto Sostegni *bis*), il Legislatore aveva introdotto un'ulteriore agevolazione per i **giovani di età inferiore a 36 anni**, aventi un **indicatore ISEE non superiore a 40.000 euro annui**. La norma prevedeva **l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale**, per le compravendite non soggette ad Iva. Per quelle soggette ad Iva, veniva invece riconosciuto un **credito d'imposta pari all'Iva corrisposta al venditore** (oltre all'esenzione delle altre imposte indirette)

La normativa in esame si applicava originariamente agli atti stipulati tra il 26 maggio 2021 e il 30 giugno 2022, per poi essere estesa per i successivi 6 mesi ad opera della Legge di Bilancio 2022, ed ulteriormente prorogata fino al 31 dicembre 2023. Tuttavia, **la Legge di Bilancio 2024 non ha confermato la medesima agevolazione anche per l'annualità considerata**. Pertanto, in caso di rogito sottoscritto a partire dal 1° gennaio 2024, anche per i giovani sarà possibile accedere esclusivamente al *bonus* prima casa ordinario, **ad eccezione degli acquisti in cui si è stipulato il contratto preliminare entro il 31 dicembre 2023**.

Conclusioni

Come rappresentato in normativa, l'acquisto di una casa comporta l'assoggettamento ad alcune imposte indirette (di registro, catastali, ipotecarie ed Iva laddove il venditore sia un'impresa) che, **nell'ipotesi in cui l'immobile sia destinato a divenire l'abitazione principale dell'acquirente, si applicano in misura ridotta**. Di qui, la disciplina in commento con le relative aliquote (o imposte in misura fissa), le quali si differenziano a seconda che il venditore sia un soggetto passivo Iva (impresa) oppure no (privato o impresa non soggetta ad Iva).

Trattasi di una disciplina da salutare con favore, che negli anni scorsi era stata altresì potenziata prevedendo ulteriori agevolazioni per gli acquirenti under 36 con un ISEE inferiore ai 40.000 euro. Tuttavia, **il Legislatore del 2024 ha deciso di porre fine a questo regime *ultra-agevolato* non facendo più distinzione in base all'età ed alla situazione economica dell'acquirente**, introducendo quindi un ostacolo (o, quantomeno, sbarrando una strada più in discesa) a tutti quei giovani che intendevano acquistare la loro abitazione principale.