

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

Legge 549 del 2 dicembre 1995

OGGETTO

Atti traslativi del diritto di proprietà a titolo oneroso o atti traslativi/constitutivi della nuda proprietà, del diritto di usufrutto, uso e abitazione.

Prestazioni di servizi da contratto di appalto (e subappalto) per la costruzione, completamento e ampliamento.

Assegnazioni in proprietà o godimento ai soci di cooperative edilizie.

CARATTERISTICHE IMMOBILI

Immobili ad uso abitazione individuabili nelle categorie catastali dall'A1 all'A11, rimanendo escluse le categorie A10 (uffici e studi), A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli e palazzi di interesse artistico).

Pertinenze a servizio dell'abitazione, anche se acquistate con atto separato, rientranti nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7, limitatamente ad uno per ciascuna categoria.

UBICAZIONE IMMOBILI

L'acquirente deve avere la propria residenza o deve stabilirla entro 18 mesi dall'acquisto nel Comune dove è ubicato l'immobile oggetto dell'acquisto, oppure

deve svolgere la propria attività nel Comune dove è ubicato l'immobile oggetto dell'acquisto, oppure

se l'acquirente si è trasferito all'estero per lavoro, l'azienda da cui dipende deve avere sede o esercitare l'attività nel Comune dove è ubicato l'immobile oggetto dell'acquisto, oppure

se l'acquirente è cittadino italiano residente all'estero, l'immobile può essere ubicato in qualsiasi Comune del territorio italiano.

REQUISITI SOGGETTIVI

L'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra abitazione nel territorio del Comune dove sorge l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato.

L'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni fiscali prima casa.

DECADENZA AGEVOLAZIONE

L'acquirente non trasferisce, entro 18 mesi, la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto.

Mendaci dichiarazioni rese in atto di acquisto dall'acquirente circa la sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi richiesti dalla legge.

Trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con l'agevolazione prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, salvo che entro un anno l'acquirente non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

EFFETTI DECADENZA

Sono dovute imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria, nonché una soprattassa del 30% calcolata sulle stesse imposte, oppure

in caso di imposta sul valore aggiunto, è dovuta la differenza d'imposta calcolata in base all'aliquota ordinaria applicata in assenza di agevolazione, aumentata del 30%.

In ogni caso sono dovuti gli interessi di mora.

ACCERTAMENTO

L'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio può esercitare l'azione di controllo e verifica sulla sussistenza dei requisiti "prima casa", entro il termine massimo di tre anni da:

- in caso di mendacità delle dichiarazioni in merito al possesso dei requisiti richiesti dalla legge, dalla data dell'atto di acquisto;
- dallo scadere del termine dei 18 mesi previsto per il trasferimento della residenza nel nuovo Comune, senza che si sia provveduto al trasferimento;
- in caso di trasferimento degli immobili nei cinque anni successivi all'acquisto, senza averne riacquistato un altro da adibire a propria abitazione principale, il termine decorre trascorsi dodici mesi dalla data di trasferimento.