

LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

a cura di

Luca De Marco

Dottore commercialista

Revisore contabile

Milano, Via Podgora, 4

Saronno, Via Garibaldi, 19

PREMESSA

Verranno di seguito illustrate le agevolazioni che la legge tributaria riconosce alle persone fisiche – **i privati** – per l'acquisto della prima casa.

L'esposizione, seppure accurata, volutamente offre un quadro sintetico delle varie problematiche, affrontate con linguaggio semplice ed evitando, per quanto possibile, il ricorso ai termini "tecnici" che la legislazione frequentemente impone, ma che spesso risultano di non facile comprensione per i "*non addetti ai lavori*".

I temi trattati sono stati scelti, riteniamo, per la maggiore frequenza con cui si verificano nella pratica quotidiana. Naturalmente resta la nostra disponibilità ad esaminare anche casi diversi e particolari, che qui per economia di trattazione non è stato possibile trattare.

1. LE AGEVOLAZIONI FISCALI – Le imposte dovute

L'acquisto della prima casa da parte di **persone fisiche (privati)** è agevolato, sotto il profilo fiscale, in presenza di determinate condizioni.

In generale, il trattamento tributario riservato a chi compra un'abitazione prevede l'applicazione delle seguenti imposte:

- Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) o, in alternativa,
- l'Imposta di Registro (I.I.R.R.) e
- in ogni caso, le imposte ipotecarie e catastali.

Si applica l'I.V.A. quando il venditore è un'impresa, anche in forma di società, che ha costruito o ristrutturato l'abitazione da meno di quattro anni. In genere, è questa la condizione prevalente per gli acquisti di immobili nuovi realizzati dal costruttore.

Si applica l'imposta di registro quando chi vende è un privato ovvero un'impresa, anche in forma societaria, che non ha costruito l'immobile oppure, pur avendolo costruito o ristrutturato, ha ultimato i lavori da più di quattro anni.

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa sono le seguenti :

- quando si applica **l'I.V.A., l'aliquota è ridotta al 4%** (in generale è il 10%) ed è dovuta – in ogni caso – l'Imposta di Registro in cifra fissa pari ad Euro 168,00. Va ricordato che l'I.V.A. si applica al prezzo di vendita dell'immobile;
- quando si applica **l'Imposta di Registro, l'aliquota è ridotta al 3%** (altrimenti è il 7%). L'imposta di registro può essere applicata, su richiesta dell'acquirente fatta al Notaio, al valore catastale dell'immobile, generalmente inferiore al prezzo di vendita;
- **l'imposta ipotecaria** è dovuta in cifra fissa pari ad **Euro 168,00**;
- **l'imposta catastale** è dovuta in cifra fissa pari ad **Euro 168,00**.

Va ricordato che le agevolazioni per l'acquisto della prima casa riguardano esclusivamente le abitazioni **considerate dalla legge urbanistica non di lusso**. Si tratta in genere della gran parte degli immobili residenziali che vengono realizzati.

Seguono lo stesso trattamento agevolato dell'abitazione anche **le pertinenze ad essa relative** (comunemente l'autorimessa) **limitatamente ad una sola**. Quindi, ad esempio, chi compra dal costruttore un'abitazione prima casa e due distinte autorimesse, poste nello stesso fabbricato, per l'abitazione ed un'autorimessa paga, se si applica l'IVA, il 4% sul prezzo di vendita, oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa e, sulla seconda autorimessa l'IVA con aliquota, in genere, pari al 10%.

Le condizioni generali per fruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa sono tre e devono essere tutte rispettate, e cioè:

1. l'abitazione deve essere ubicata nel comune di residenza dell'acquirente. Nel caso l'acquirente non risieda nel comune ove è ubicato l'immobile, deve trasferirvi la residenza entro 18 mesi dall'acquisto. Eccezioni sono previste in caso di trasferimento per motivi di lavoro ovvero per gli appartenenti alle Forze Armate;
2. l'acquirente non deve essere proprietario esclusivo (o usufruttuario o titolare del diritto di uso o abitazione) – anche in regime di comunione con il coniuge – di altra abitazione situata nello stesso comune ove è ubicato l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
3. l'acquirente non deve essere proprietario, neppure per quote (o usufruttuario o titolare del diritto di uso o abitazione o nudo proprietario) – anche in regime di comunione con il coniuge – di altra abitazione già acquistata con i benefici “prima casa” in qualunque parte d'Italia.

2. LE AGEVOLAZIONI FISCALI – La detrazione del mutuo

La persona fisica che finanzia l'acquisto della prima casa con un mutuo può detrarre dall'imposta personale (IRPEF) una percentuale pari al 19% degli interessi passivi e delle altre spese connesse alla sottoscrizione del mutuo.

La detrazione è, in sostanza, una riduzione dell'IRPEF dovuta, accordata dalla legislazione fiscale per particolari spese riconosciute meritevoli di tutela dall'ordinamento. Tra queste, le spese per il finanziamento dell'acquisto di un bene essenziale alla vita come la casa di abitazione.

Le condizioni per beneficiare della detrazione, del cui importo si dirà in seguito, sono le seguenti:

- esistenza di un contratto di mutuo finalizzato all'acquisto dell'abitazione principale. Non sono ammesse altre forme di finanziamento, come per esempio il conto corrente, le cambiali, anche ipotecarie, ecc.;
- l'immobile acquistato deve essere destinato ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto. Questo significa che l'immobile deve essere effettivamente abitato per poter detrarre interessi e spese del mutuo; in genere l'abitazione principale risulta dai registri anagrafici tenuti presso il Municipio;

- l'acquisto dell'immobile deve avvenire entro i 12 mesi precedenti o successivi la stipula del contratto di mutuo. Nella maggior parte dei casi, per chi compra una prima casa nuova, si sottoscrive il rogito di acquisto e contemporaneamente, nello stesso giorno e davanti allo stesso Notaio, il contratto di mutuo e, così operando, l'immobile deve essere destinato ad abitazione principale entro un anno dal giorno di acquisto e di sottoscrizione del mutuo;
- ipoteca sull'immobile a garanzia della somma mutuata dalla banca. Altre garanzie non consentono la detrazione: per esempio non è sufficiente la fideiussione rilasciata da un genitore;
- residenza in Italia o nell'Unione Europea della banca;
- annotazione degli estremi del rogito notarile di acquisto sul documento attestante il pagamento degli interessi di mutuo.

Ricordate le condizioni, vediamo quali somme è possibile considerare ed entro quali limiti si applica la detrazione.

Le spese cui è commisurata la detrazione sono – in generale – tutte quelle che seguono:

- interessi passivi del mutuo;
- onorario notarile per la stipula dell'atto di mutuo;
- le spese richieste dalla banca per la predisposizione del mutuo quali le spese di istruttoria, perizia dell'immobile, ecc.
- gli oneri fiscali derivanti dal mutuo, quali l'imposta sostitutiva applicata dalla banca.

La detrazione – con la percentuale del 19% - si applica dall'anno 2008 entro il limite di 4.000,00 Euro delle spese indicate. In pratica, ricorrendo le condizioni ricordate in precedenza, **l'importo massimo della riduzione dell'IRPEF è pari a 760,00 Euro per ogni periodo d'imposta**. Naturalmente, se la somma delle spese ricordate in precedenza è superiore a 4.000,00 Euro, non si tiene conto dell'eccedenza ai fini del calcolo della detrazione. Se, invece, è inferiore, vale l'importo effettivamente corrisposto dal contribuente.

La detrazione è riconosciuta – ferme le altre condizioni – anche se il mutuo è intestato a più soggetti, per esempio marito e moglie in parti uguali. In questo caso, ognuno dei coniugi detraerà la sua quota di spese, considerando tuttavia che il limite di 4.000,00 di spese cui commisurare la detrazione degli interessi ed altri oneri del mutuo non può, in ogni caso, essere superato. Per esempio, se gli interessi passivi e le altre spese di un

mutuo cointestato in parti uguali al marito ed alla moglie ammontano a 6.000,00 Euro all'anno, i due contitolari al 50% potranno considerare ciascuno non la metà delle spese sostenute, ossia 3.000,00 Euro ma solo 2.000,00 Euro pro-capite perché in tal modo non è superato il limite complessivo di 4.000,00 Euro che riguarda il mutuo nella sua interezza.

Casi particolari: ne indichiamo tre.

- Coniuge – contitolare del contratto di mutuo con l'altro coniuge – fiscalmente a carico dell'altro coniuge: in questo caso la detrazione spetta all'altro coniuge, possessore di reddito, per intero, sempre nel limite complessivo di spesa appena ricordato.
- Acquisto dell'abitazione da parte di due coniugi e contratto di mutuo sottoscritto solo da uno di essi: la detrazione compete solo al coniuge titolare del mutuo in relazione a tutti gli interessi e spese pagati (e non in misura pari al 50%), sempre rispettando il limite di 4.000,00 Euro.
- Mutuo intestato a due o più persone, ma la proprietà della casa è solo di uno degli intestatari: in questo caso la detrazione spetta solo al proprietario dell'abitazione e in proporzione alla quota di mutuo da lui sottoscritta.

3. LE AGEVOLAZIONI FISCALI – La detrazione per le spese dell'agenzia immobiliare.

Dal 1° gennaio 2007 è possibile detrarre, nel senso illustrato al paragrafo precedente, un importo pari al 19% delle spese corrisposte all'agenzia immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale.

Lo "sconto" dall'imposta personale è determinato su un importo di spesa di mediazione non superiore a 1.000,00 Euro. In pratica, si tratta di **190,00 Euro** che riducono l'IRPEF dovuta.

Se l'acquisto è effettuato da due o più proprietari, per esempio marito e moglie, la detrazione deve essere ripartita tra loro in ragione delle quote di proprietà e rispettando sempre il limite massimo complessivo di spesa di 1.000,00 Euro. Ad esempio: marito e moglie che acquistano l'abitazione in quota uguali potranno ridurre la rispettiva IRPEF di 95,00 Euro a testa (1.000,00 : 2 x 19%).