

## AGEVOLAZIONI

Sommario: 1) Agevolazioni "prima casa" in sede di acquisto a titolo oneroso; B) Per i trasferimenti soggetti ad Imposta sul Valore Aggiunto; imposte ipotecarie e catastali in caso di agevolazioni prima casa; C) Agevolazione 'prima casa' in sede di successione e donazione; 2) credito di imposta per il riacquisto della 'prima casa'; 3) Il c.d. 'prezzo-valore'; 4) Procedimenti in materia di separazione e divorzio; 5) Agevolazioni per la proprietà contadina.

### **1) Agevolazioni "prima casa" in sede di acquisto a titolo oneroso**

#### **A) acquisto effettuato da privati o comunque di acquisti effettuati in regime di esenzione da IVA:**

L'imposta di registro per l'acquisto della prima casa è dovuta nella misura del 2 per cento per i trasferimenti di case di abitazione, "ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota 11- bis dell'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR.

Tali condizioni sono:

- avere la residenza o voler stabilire la residenza nel

Comune ove è ubicato l'immobile acquistato atto entro diciotto mesi a far tempo dalla data di acquisto

ovvero: svolgere la propria attività nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato;

ovvero: essere trasferito/i all'estero per ragioni di lavoro e che l'immobile acquistato sia ubicato nel territorio del Comune in cui ha sede (ovvero: esercita l'attività) il datore di lavoro;

ovvero: di essere cittadino/i italiano/i emigrato/i all'estero e che l'immobile acquistato sia prima casa sul territorio italiano;

b) non essere titolare/i esclusivo/i (o in comunione con il coniuge/o in comunione tra loro) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

c) non essere titolare/i, neppure per quote, (anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata (dalla parte acquirente o dal coniuge) con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma I lettera c) della sopra citata nota II bis) all'art. 1

della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, quale modificata con Legge 28 dicembre 1995, n. 549.

Le agevolazioni 'prima casa' si applicano anche nel caso di trasferimento di immobile in corso di costruzione, in presenza dei requisiti previsti dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al TUR, sempreché l'immobile sia classificabile nelle categorie catastali da A/2 ad A/7.

Le agevolazioni 'prima casa', sussistendone le condizioni, si applicano, inoltre, anche per le ipotesi di acquisto contemporaneo di immobili contigui, destinati a costituire un'unica unità abitativa, ovvero di un immobile contiguo ad altra casa di abitazione già acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici 'prima casa', sempreché detto acquisto sia finalizzato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa.

Per poter fruire dell'agevolazione, l'immobile risultante dalla riunione delle unità immobiliari acquistate con le agevolazioni, dovrà essere accatastato, ricorrendone i presupposti, nelle categorie da A/2 ad A/7 che possono beneficiare dell'agevolazione, con esclusione, dunque delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

**B) Per i trasferimenti soggetti ad Imposta sul Valore**

### Aggiunto.

L'IVA per l'acquisto della prima casa è dovuta nella misura del 4 per cento per i trasferimenti di case di abitazione. Le previsioni agevolative 'prima casa', stabilite dal numero 21 della Tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 1972, stabiliscono che l'individuazione delle case di abitazione per le quali è possibile fruire delle agevolazioni sia ancorata ai criteri dettati dal citato DM 2 agosto 1969 a prescindere dalla categoria catastale nella quale l'immobile risulta censito.

Il DM 2 agosto 1969 individua le caratteristiche che qualificano come 'di lusso' le abitazioni alcune tipologie di unità immobiliari che presentano specifici requisiti (ad esempio, superficie superiore a 240 mq, esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchina, piscina superiore a 80 mq, ecc.) mentre l'articolo 8 del decreto stabilisce che sono considerate 'di lusso' le case e le singole unità immobiliari che presentano oltre 4 delle caratteristiche indicate nella Tabella allegata al decreto (superficie superiore a 160 mq (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchina), presenza di più di un ascensore per scala, (scala di servizio ecc.).

## Imposte ipotecarie e catastali in caso di agevolazioni

### prima casa

L'assoggettamento dell'atto di trasferimento o costituzione del diritto reale 'prima casa' ad imposta di registro piuttosto che ad IVA esplica effetti anche ai fini del trattamento fiscale applicabile per le imposte ipotecaria e catastale.

Per i trasferimenti soggetti all'imposta sul valore aggiunto, trovano, infatti, applicazione le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna (oltre che l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro, nonché l'imposta di bollo di euro 230,00, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali di euro 90,00), mentre per i trasferimenti soggetti ad imposta di registro, le imposte ipotecaria e catastale sono applicabili nella misura fissa di euro 50 ciascuna.

### C) Agevolazione 'prima casa' in sede di successione e

#### donazione

L'articolo 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, prevede che "Le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione non di lusso e per la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari

relativi alle stesse, derivanti da successioni o donazioni, quando, in capo al beneficiario ovvero, in caso di pluralità di beneficiari, in capo ad almeno uno di essi, sussistano i requisiti e le condizioni previste in materia di acquisto della prima abitazione dall'articolo 1, comma 1, quinto periodo, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131."

Il successivo comma 4 dell'articolo 69 della legge n. 342 del 2000 stabilisce, inoltre, che "le dichiarazioni di cui alla Nota II bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono rese dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione".

Per effetto del richiamo operato dall'articolo 69 alla Nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, l'agevolazione prevista, ai fini delle imposte ipotecaria e catastale, per i trasferimenti e per gli atti di costituzione di diritti immobiliari su fabbricati 'prima casa', derivanti da successione o donazione è applicabile anche in data successiva al 1° gennaio 2014 nella misura di 200 euro

ciascuna.

Sono inoltre dovuti l'imposta di bollo di euro 230,00, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali dell'importo complessivo di euro 90,00.

Il rinvio effettuato dal comma 3, alle case di abitazioni 'non di lusso', deve essere inteso come per l'imposta di registro, alle case di abitazione ad eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

## **2) Credito di imposta per il riacquisto della 'prima casa'**

L'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, prevede l'attribuzione di un credito d'imposta a favore di coloro che dopo aver alienato un immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni previste ai fini dell'imposta di registro o dell'IVA per l'acquisto della 'prima casa' provvedano ad acquisire a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione, altra casa di abitazione 'non di lusso', avente i requisiti previsti per fruire delle agevolazioni 'prima casa'.

Tale credito spetta fino a concorrenza dell'imposta di Registro o dell'IVA dovuta in relazione al precedente acquisto agevolato per un ammontare non superiore all'imposta di Registro o all'IVA dovuta per l'acquisto

agevolato della nuova casa di abitazione.

Per quanto attiene alla misura dell'imposta che può essere utilizzata in compensazione, deve essere computata anche l'imposta di registro corrisposta nella misura minima di 1.000 euro, nei casi in cui l'applicazione delle aliquote proporzionali di registro risultava inferiore a detto importo minimo.

Inoltre, laddove per effetto dello scomputo dall'imposta dovuta per il nuovo acquisto effettuato, risulti un importo di imposta di registro inferiore alla somma di 1.000 euro, dovrà essere versato per la registrazione dell'atto solo tale importo e non l'imposta minima di 1.000 euro.

Per quanto riguarda, infine, il riferimento all'acquisto di "un'altra casa di abitazione non di lusso" di cui al citato articolo 7 della legge n. 448 del 1998, tale locuzione deve essere riferita, per gli atti soggetti ad imposta di registro, in considerazione del rinvio operato dalla norma in commento alla Nota II-bis, alle case di abitazione ad eccezione di quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, così come previsto ai fini dell'applicazione delle agevolazioni 'prima casa'.

### **3) Il c.d. 'prezzo-valore'**



L'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 stabilisce che "in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del TUR, è fatta salva l'applicazione dell'articolo 39 del D.P .R. n. 600/1973, per le sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del citato TUR (valori catastali rideterminati con i coefficienti di legge), indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto. Le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito. Gli onorari notarili sono ridotti del 30".

#### **4) Procedimenti in materia di separazione e divorzio**

L'articolo 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74, dispone che "tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad

ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni di cui agli artt. 5 e 6 della legge 1° dicembre 1970, n. 898, sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa".

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare 21 giugno 2012, n. 27, tali disposizioni di favore si riferiscono a tutti gli atti, documenti e provvedimenti che i coniugi pongono in essere nell'intento di regolare i rapporti giuridici ed economici 'relativi' al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso.

Qualora nell'ambito di tali procedimenti, vengano posti in essere degli atti di trasferimento immobiliare, continuano ad applicarsi, anche successivamente al 1° gennaio 2014, le agevolazioni di cui alla citata legge n. 74 del 1987.

#### **5) Agevolazioni per la proprietà contadina**

Le agevolazioni per la proprietà contadina sono disposte dall'articolo 2, comma 4-bis del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25.

Tale disposizione stabilisce che: "Al fine di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, a

decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, nonché le operazioni fondiarie attraverso l'Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare (ISMEA), sono soggetti alle imposte di registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale nella misura dell'1 per cento".

I beneficiari "decadono dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla stipula degli atti, alienano volontariamente i terreni ovvero cessano di coltivarli o di condurli direttamente".

Per quanto attiene ai requisiti previsti dalla norma per fruire delle agevolazioni, possono beneficiare di tale agevolazione i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale tenuta presso l'INPS; sotto il profilo oggettivo risultano interessati solo gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base agli

strumenti urbanistici vigenti.

Le disposizioni agevolative spettano ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli professionali (sia persona fisica, sia IAP società; spetta inoltre alle società agricole e alle società di coltivazione diretta), purché iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale.

Le disposizioni agevolative spettano anche ai soggetti persone fisiche o società che abbiano presentato istanza di riconoscimento della qualifica di IAP alla Regione competente che rilascia apposita certificazione, nonché si siano iscritti all'apposita gestione dell'INPS. Entro ventiquattro mesi dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine stabilito dalle regioni, il soggetto interessato deve risultare in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 commi 1 e 3 del D.Lgs 99/2004, pena la decadenza degli eventuali benefici conseguiti. Le regioni e l'Agenzia delle entrate definiscono modalità di comunicazione delle informazioni relative al possesso dei requisiti relativi alla qualifica di IAP.

Gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, in presenza delle condizioni soggettive ed oggettive previste dal citato articolo 2, comma 4-bis sono soggetti alle imposte fisse di registro ed ipotecaria, nella misura di 200 euro, all'imposta

catastale nella misura dell'1 per cento, nonché ai tributi speciali catastali e alle tasse ipotecarie di euro 90,00.

Non è dovuta l'imposta di bollo.