

Accesso alle agevolazioni “prima casa”

A decorre dal **1° gennaio 2016**, ai fini dell’applicabilità dell’imposta di registro ridotta per l’acquisto della “prima casa”, non è più ostativo il possesso di un’altra abitazione acquisita con i benefici fiscali, purché sia alienata entro un anno.

Pertanto, da quest’anno risulta più facile cambiare casa, in quanto il presupposto della **non titolarità contemporanea di più alloggi** acquistati con l’agevolazione potrà essere realizzato in un secondo tempo.

Tale novità è stata introdotta dall’articolo 1, comma 55, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208, rubricata “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)”, il quale ha integrato la disciplina dell’agevolazione contenuta nella nota II-bis di cui all’articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 (Testo unico imposta di registro).

In particolare, è stato previsto l’inserimento del comma 4-bis il quale dispone: *“L’aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l’acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell’immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest’ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell’atto. In mancanza di detta alienazione, all’atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4”*.

Ne discende che il proprietario di un immobile, nel momento in cui decide di **cambiare casa** comprandone una nuova, può nuovamente applicare lo **sconto fiscale**, a **condizione** che il vecchio immobile sia **venduto entro un anno dal rogito**. Tale immobile può anche essere ceduto a titolo non oneroso.

Nel caso in cui tale condizione non si realizzi, si renderà applicabile l’imposta di registro nella misura ordinaria, gli **interessi** e una **soprattassa pari al 30 per cento** sulla differenza dell’imposta stessa.

Non cambiano invece gli **altri requisiti previsti** ai fini dell’agevolazione per l’acquisto della “prima casa”:

- l’abitazione deve essere situata nel **territorio del Comune** in cui l’acquirente ha o stabilisca **entro 18 mesi dall’acquisto la propria residenza**, oppure nel territorio del Comune in cui egli svolge la propria attività o, se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l’attività il soggetto da cui dipende; nel caso in cui l’acquirente sia cittadino italiano emigrato all’estero, deve trattarsi della “prima casa” sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune in cui è situata l’abitazione acquistata deve essere resa, a pena di decadenza, nell’atto di acquisto (lett. a) della nota II-bis di cui all’articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986);
- nell’atto di acquisto l’acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l’immobile da acquistare (lett. b) della nota II-bis di cui all’articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986).