STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA: QUANDO SPETTANO E COME BENEFICIARNE

Pubblicato il20 Maggio 2024 di Sabatino Pizzano

L'acquisto della prima casa rappresenta un traguardo significativo nella vita di molte persone, ma spesso si rivela un percorso complesso e ricco di sfumature burocratiche. Una delle questioni cruciali riguarda le agevolazioni fiscali, note come "agevolazioni prima casa", che possono consentire di risparmiare una somma considerevole di denaro. Tuttavia, per poter usufruire di tali benefici, è necessario soddisfare determinati requisiti e presentare apposite dichiarazioni. In questa guida approfondita, esploreremo nel dettaglio le norme relative alle dichiarazioni per l'acquisto della prima casa, cercando di dissipare ogni dubbio e fornendo esempi pratici per una migliore comprensione.

Le Agevolazioni Prima Casa

Prima di addentrarci nelle specifiche delle dichiarazioni, è fondamentale comprendere i vantaggi offerti dalle agevolazioni prima casa. Queste prevedono:

IVA ridotta

Aliquota IVA ridotta del 4% invece del 10% standard per gli acquisti soggetti a IVA (ad esempio, da imprese costruttrici o enti commerciali).

Imposte di registro, ipotecaria e catastale

- Se si acquista da privati, l'imposta di registro è ridotta al 2% (anziché 9%) calcolata sul valore catastale dell'immobile.
- Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa di 50€ ciascuna
- In caso di acquisto da imprese con IVA, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa di 200€ ciascuna.

Detrazione IRPEF mutui

- È prevista una detrazione IRPEF del 19% degli interessi passivi pagati sui mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale, fino a un massimo di 4.000€ annui

Per beneficiare di questi vantaggi, è necessario soddisfare determinati requisiti, tra cui non essere già proprietari di altra abitazione principale nel comune di acquisto, non aver fruito dell'agevolazione negli ultimi 5 anni, acquistare un immobile che rientri nelle categorie catastali agevolabili e destinare l'immobile ad abitazione principale entro 18 mesi dall'acquisto.

Dichiarazioni Prima Casa: Quando e Dove

Le dichiarazioni agevolative per l'acquisto della prima casa devono essere rese al momento del contratto definitivo di compravendita immobiliare. Questo perché è solo in quel momento che si realizza l'effetto traslativo della proprietà, ovvero il trasferimento effettivo dell'immobile.

Tuttavia, la normativa fiscale prevede un'eccezione per gli atti soggetti a IVA. In questi casi, la nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, stabilisce che le dichiarazioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa possono essere effettuate non solo nell'atto di acquisto definitivo, ma anche in sede di contratto preliminare (comunemente noto come "compromesso").

Questa disposizione mira a semplificare le procedure per gli acquirenti che versano acconti già in fase di preliminare, permettendo loro di beneficiare immediatamente dell'aliquota IVA agevolata del 4%.

> ***Esempio pratico:*** *Luca e Sara stanno acquistando un appartamento da un'impresa costruttrice. Poiché l'acquisto è soggetto a IVA, possono scegliere di rendere le dichiarazioni agevolative già in sede di compromesso, consentendo così l'applicazione dell'aliquota IVA del 4% sugli acconti versati. In alternativa, potrebbero decidere di rendere le dichiarazioni solo al momento del contratto definitivo, ma in questo caso dovrebbero pagare l'IVA al 10% sugli acconti, per poi richiedere la rettifica delle fatture una volta rese le dichiarazioni agevolative.*

Conseguenze in caso di mancate dichiarazioni al preliminare

Può accadere che gli acquirenti non rendano le dichiarazioni agevolative in fase di preliminare, ma solo al momento del contratto definitivo. In questo caso, si possono verificare due situazioni distinte:

- Gli acquirenti hanno emesso fatture con IVA al 10% per gli acconti versati al preliminare. In questa circostanza, una volta rese le dichiarazioni agevolative al definitivo, le fatture relative agli acconti potranno essere rettificate ai sensi dell'art. 26 del DPR 633/72, applicando l'aliquota IVA agevolata del 4% sull'intero corrispettivo, anche oltre un anno dalla loro emissione. Questo perché, in tal caso, non trova applicazione il limite temporale di rettifica di cui all'art. 26, comma 3, del DPR 633/72 (R.M. n. 187/2000).
- Gli acquirenti hanno applicato l'IVA al 4% sugli acconti versati al preliminare, pur non avendo ancora reso le dichiarazioni agevolative. In questo caso, una recente sentenza della Corte di Cassazione (n. 9084 del 4 maggio 2024) ha stabilito che non è possibile applicare sanzioni per irregolare fatturazione, purché gli acquirenti abbiano effettivamente diritto all'agevolazione prima casa e rendano le dichiarazioni richieste al momento del contratto definitivo.

> ***Esempio pratico:*** *Mario e Giulia hanno versato acconti all'impresa costruttrice applicando l'IVA al 4%, pur non avendo ancora reso le dichiarazioni agevolative. Al definitivo, però, renderanno regolarmente le dichiarazioni richieste. In questa situazione, non saranno passibili di sanzioni per irregolare fatturazione sugli acconti, in quanto la Corte di Cassazione ha stabilito che le dichiarazioni agevolative sono rilevanti solo al momento del contratto definitivo.*

Il contenuto delle dichiarazioni

Ma cosa devono contenere esattamente le dichiarazioni agevolative per l'acquisto della prima casa? Secondo la normativa vigente, le dichiarazioni devono attestare:

- Che l'immobile acquistato sarà destinato ad abitazione principale entro 18 mesi dall'acquisto.
- Che l'acquirente non è già proprietario di altra abitazione principale nel comune di acquisto.
- Che l'acquirente non ha fruito dell'agevolazione prima casa negli ultimi 5 anni.

Inoltre, per usufruire dell'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali (in caso di acquisto da privati), è necessario dichiarare anche che l'acquirente non possiede altre abitazioni nel territorio nazionale, oltre a quella che si sta acquistando con le agevolazioni.

Conclusione

L'acquisto della prima casa è un passo importante nella vita di una persona o di una famiglia, e comprendere a fondo le norme relative alle dichiarazioni agevolative può fare una significativa differenza in termini di risparmio fiscale. Ricordiamo che le dichiarazioni devono essere rese al momento del contratto definitivo di compravendita immobiliare, a meno che non si tratti di un

acquisto soggetto a IVA, nel qual caso è possibile renderle anche in sede di contratto preliminare. Se le dichiarazioni non vengono rese al preliminare, ma solo al definitivo, non saranno applicate sanzioni per irregolare fatturazione, purché gli acquirenti abbiano effettivamente diritto all'agevolazione prima casa e rendano correttamente le dichiarazioni al momento del contratto definitivo.

Domande e Risposte

D: Quali sono i requisiti principali per usufruire dell'agevolazione prima casa?

R: I principali requisiti sono: 1) non essere già proprietari di altra abitazione principale nel comune di acquisto; 2) non aver fruito dell'agevolazione negli ultimi 5 anni; 3) acquistare un immobile che rientri nelle categorie catastali agevolabili; 4) destinare l'immobile ad abitazione principale entro 18 mesi dall'acquisto.

D: Cosa succede se non si rendono le dichiarazioni agevolative al preliminare, ma si applicano comunque gli sconti fiscali sugli acconti?

R: Se non si rendono le dichiarazioni al preliminare, ma si applica comunque l'IVA agevolata del 4% sugli acconti, non saranno applicate sanzioni per irregolare fatturazione, purché gli acquirenti abbiano effettivamente diritto all'agevolazione prima casa e rendano correttamente le dichiarazioni al momento del contratto definitivo.

D: Quali informazioni devono essere contenute nelle dichiarazioni agevolative per l'acquisto della prima casa?

R: Le dichiarazioni devono attestare che l'immobile acquistato sarà destinato ad abitazione principale entro 18 mesi, che l'acquirente non è già proprietario di altra abitazione principale nel comune di acquisto e che non ha fruito dell'agevolazione prima casa negli ultimi 5 anni. Inoltre, per l'esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali (in caso di acquisto da privati), è necessario dichiarare anche di non possedere altre abitazioni nel territorio nazionale.

D: È possibile rettificare le fatture relative agli acconti emesse con IVA al 10% se le dichiarazioni agevolative vengono rese solo al definitivo?

R: Sì, una volta rese le dichiarazioni agevolative al definitivo, le fatture relative agli acconti già emesse con l'aliquota IVA del 10% potranno essere rettificate ai sensi dell'art. 26 del DPR 633/72, applicando l'aliquota IVA agevolata del 4% sull'intero corrispettivo, anche oltre un anno dalla loro emissione.

D: Quali sono le principali agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa?

R: Le principali agevolazioni fiscali sono: 1) Aliquota IVA ridotta del 4% invece del 10% standard per gli acquisti soggetti a IVA; 2) Esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali per gli acquisti da privati; 3) Detrazioni fiscali sull'imposta di registro per gli acquisti da privati.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA