



Venerdì 03/01/2025

## Acquisto prima casa e legge di bilancio 2025

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

La legge di bilancio 2025 (Legge 30 dicembre 2024, n. 207 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.305 del 31-12-2024 - Suppl. Ordinario n. 43, in vigore dal 01/01/2025) conferma che non esiste problema di lavoro per noi Commercialisti: ben lontana dal fornire norme chiare e stabili, anche la finanziaria 2025 riserva tante modifiche alle norme fiscali e del lavoro (alcune significative, altre meno), non immediatamente comprensibili, che pertanto richiedono la consulenza di esperti per essere utilizzate.

Un esempio Ã l'art. 1 comma 116, che trascriviamo:

"Al fine di incentivare il mercato immobiliare e agevolare il cambio della prima casa di abitazione, all'articolo 1, nota II-bis), comma 4-bis, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, le parole: *«entro un anno»* sono sostituite dalle seguenti: *«entro due anni»*."

Cosa vuol dire?

Lo Stato enuncia la volontà di incentivare il mercato immobiliare ed agevolare il cambio della prima casa di abitazione e a tal fine sposta da uno a due anni il termine entro il quale, chi acquista una nuova "prima casa di abitazione" deve vendere la vecchia, al fine di non perdere l'agevolazione (chiesta in occasione del nuovo acquisto).

Ecco il testo modificato dell'articolo 1, nota II-bis), comma 4-bis, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro:

"4-bis. 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 (nota 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 due anni dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4." (nota 2)

Pertanto, a partire dall'1.1.2025, chi compra la prima casa essendo ancora titolare di un immobile che aveva acquistato col beneficio, avrà due anni di tempo (e non più<sup>1</sup> solo 1 anno) per alienarlo, senza perdere il beneficio sul nuovo acquisto.

Occorre inoltre tenere presente il comma 4 che prevede che l'immobile acquistato con i benefici prima casa non possa essere alienato prima del decorso del termine di cinque anni dalla data dell'acquisto, pena recupero minori imposte pagate e aggiunta di sovrattassa e interessi di mora.

Tali disposizioni penalizzanti non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

L'agevolazione si perpetua ed in questo caso il termine Ã rimasto di un anno il termine per il riacquisto.

Ma chi può<sup>2</sup> beneficiare dell'agevolazione prima casa?

L'agevolazione Ã sia soggettiva che oggettiva: ha diritto al beneficio di pagare l'imposta di registro ad aliquota ridotta 2% (o IVA 4%) il soggetto che acquista (o riacquista) la prima casa di abitazione che appartiene ad una categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, ove ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis): 2%

TUTTO CHIARO?

No, assolutamente no.

L'argomento Ã ancora più<sup>1</sup> complesso e non risolvibile in poche righe.

Non ci resta che fornire il link del sito dell'Agenzia delle Entrate certi che, prima di acquistare, vendere, permutare o chiedere benefici relativi alla prima casa vi rivolgerete al vostro Commercialista.



Buon anno!

Â

NOTA 1)

c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, 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 dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto-legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

NOTA 2)Â

4. In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.