

Cuneo, li 23 marzo 2023

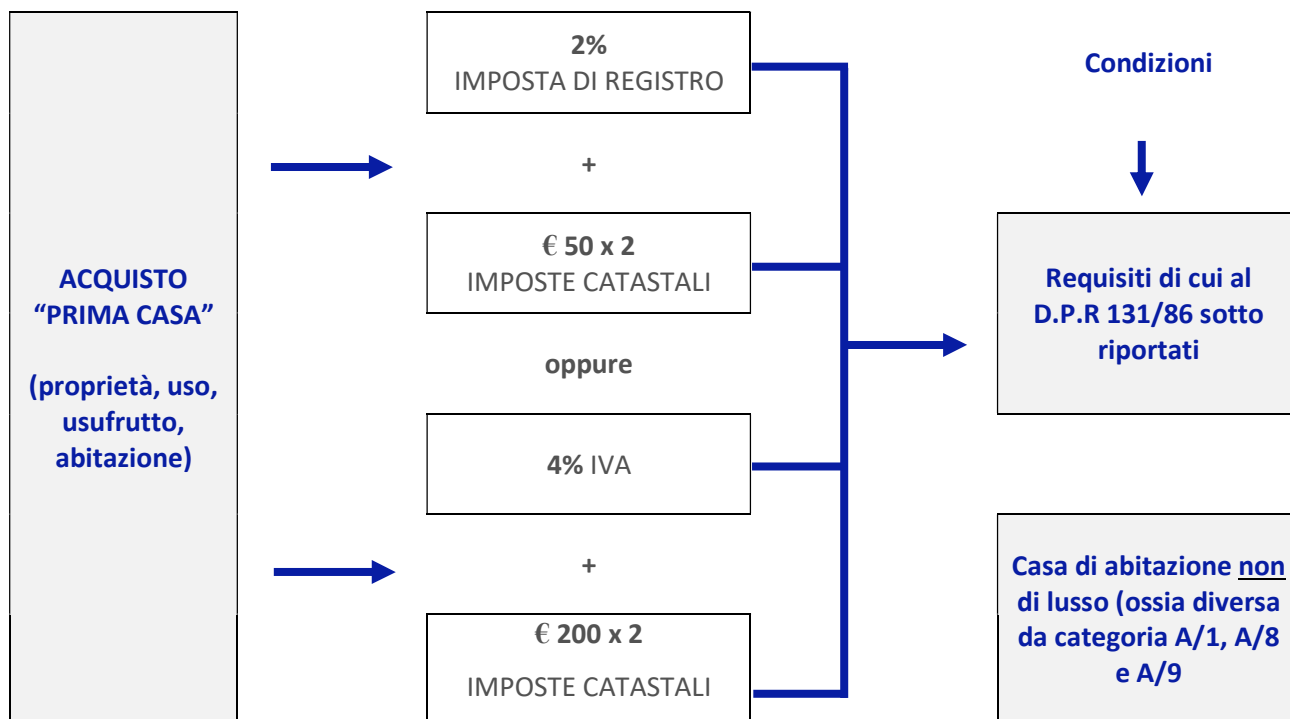
Egr.

CLIENTE

Prot. n. 17/23/FISC

QUALI IMPOSTE SI PAGANO PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA?

Per l'acquisto della "prima casa" sono previste le seguenti aliquote agevolate ai fini delle imposte sui trasferimenti:



In caso di acquisto **sogetto ad IVA** (acquisto dal costruttore) spetta l'**aliquota IVA al 4%**.

I requisiti sono:

A) COMUNE DI UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui:

1. l'acquirente ha oppure stabilirà la residenza entro 18 mesi dall'acquisto;
2. l'acquirente svolge la propria attività, se diverso da quello di residenza;
3. ha sede l'attività del datore di lavoro, se l'acquirente è un **sogetto trasferito all'estero per motivi di lavoro**.

Non è necessario che la residenza sia fissata nell'immobile oggetto di acquisto ma è **sufficiente sia stabilita nello stesso comune**. In pratica l'immobile non deve necessariamente costituire l'abitazione principale. In caso di **acquisto di un immobile sottoposto ad un intervento "trainante" di efficienza energetica**, è disposta l'estensione **da 18 a 30 mesi** del termine in esame.



Per espressa previsione i termini sopra indicati per il trasferimento della residenza (18 mesi ovvero 30 mesi) **sono sospesi dal 23.2.2020 al 31.3.2022 e dall'1.4.2022 al 30.10.2023**, e riprendono a **decorrere dal 31.10.2023**. Pertanto, se l'immobile è acquistato nel periodo di sospensione (23.2.2020 - 30.10.2023), il termine di 18 mesi scade comunque il 30.4.2025.

B) REQUISITO DI NON POSSIDENZA

Il requisito in esame prevede che l'acquirente **non** debba essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, ecc. di **altra casa di abitazione nel comune dell'immobile da acquistare**. La titolarità del diritto si verifica, per il requisito in esame, soltanto nelle ipotesi di **titolarità esclusiva** o in **comunione legale con il coniuge**.

C) NOVITÀ NEL GODIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE

L'acquirente **non** può essere titolare, **neppure per quote**, di diritti su un'altra casa di abitazione **su tutto il territorio nazionale acquistata con i benefici prima casa**. A differenza del requisito di non possidenza nel comune, in base a tale condizione **anche una quota minima di diritti** (proprietà, usufrutto, ecc.) **preclude l'accesso all'agevolazione**.

"SOSTITUZIONE" DELLA PRIMA CASA

Le condizioni di cui alle lettere b) e c), ossia il requisito di non possidenza e novità nel godimento dell'agevolazione devono essere soddisfatte **senza tener conto della "prima casa" che si intende sostituire con la nuova**.

È infatti possibile richiedere l'applicazione delle agevolazioni prima casa per l'acquisto della nuova abitazione **anche quando la "vecchia prima casa" non è ancora stata ceduta, a condizione che quest'ultima sia ceduta entro 1 anno dal nuovo acquisto**, termine la cui decorrenza è comunque sospesa dal 23.2.2020 al 31.3.2022 e dall'1.4.2022 al 30.10.2023.