

Sportello fisco

Prima casa, le agevolazioni sono servite

Oliviero Franceschi

Chi non conosce le imperdibili agevolazioni che accompagnano l'acquisto dell'abitazione principale. Ma, come sempre, le novità non mancano: facciamo allora il punto. Sono in vigore le disposizioni per usufruire dell'agevolazione per l'acquisto della prima casa (con il 2% di imposta di registro invece che il 9%, oltre alle imposte ipocatastali in misura fissa) anche quando al momento dell'atto se ne possiede un'altra per la quale si è fruito della stessa agevolazione.

In ogni caso rimane come condizione il fatto che la "vecchia"

abitazione venga venduta entro un anno dal nuovo acquisto. Attenzione però al termine: nell'ipotesi che l'impegno a vendere il precedente immobile non venga rispettato, scatterà la decadenza dalle agevolazioni e saranno recuperate le imposte nella misura ordinaria più i relativi interessi di mora e una sanzione pari al 30%.

Se la compravendita scontasse l'Iva, l'Agenzia delle Entrate richiederà la differenza tra l'Iva calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata (cioè il 4%), sempre più gli interessi e la sanzione pari al 30% della diffe-

renza Iva.

Non deve sfuggire, però, che la Corte di Cassazione ha recentemente sancito che il fatto di possedere un altro immobile deve essere valutato caso per caso e che la proprietà è di ostacolo alle agevolazioni solo se "il precedente acquisto è idoneo a soddisfare le esigenze abitative del compratore e della sua famiglia". Laddove, dunque, l'immobile non fosse idoneo alle esigenze abitative del nucleo familiare, le agevolazioni dovrebbero essere comunque riconosciute (al momento si tratta solo di un indirizzo della giurisprudenza).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La domanda

Immobile in leasing, quali i parametri?

Ho letto che la nuova formula di acquisto di un immobile mediante leasing è stata estesa anche alle persone fisiche e questa sarebbe una bella novità. Vorrei sapere come funziona nel dettaglio la detrazione dei canoni pagati dato che mi sembra di aver letto che dovrebbe essere progressiva in base all'età dell'acquirente. È vero che è la banca a comprare l'immobile, mentre il cliente deve pagare i canoni e alla scadenza riscattare il bene? A tal fine è stata inserita una nuova detrazione Irpef del 19% dei canoni di leasing "abitativo" e relativi oneri accessori?

U. T. - Roma

La risposta

L'età condiziona il massimale, detrazione per tutti al 19 per cento

In alternativa all'acquisto con il tradizionale mutuo ipotecario, è sempre in vigore, anche per le persone fisiche, la formula del leasing immobiliare per acquistare l'abitazione principale. La detrazione cui si riferisce il lettore è per tutti pari al 19% dei canoni di leasing ma si applica fino a un importo massimo, rispettivamente, di 8 mila euro per gli under 35 e di 4 mila euro se si superano i 35 anni di età. Sulla "rata finale", quella che consente di esercitare l'opzione per l'acquisto e che generalmente è più alta delle rate ordinarie, la detrazione si applica su un importo massimo rispettivamente di 20 mila euro per coloro che hanno meno di 35 anni e di 10 mila euro per i contribuenti con almeno 35 anni. È la banca a comprare l'immobile, il cliente invece deve pagare i canoni e alla scadenza riscattare il bene: a tal fine è stata "inserita" una nuova detrazione Irpef del 19% dei canoni di leasing "abitativo" e relativi oneri accessori.

