

Sportello fisco**Doppia prima casa, vale solo per un anno****Oliviero Franceschi**

Non sarà di certo sfuggito ai nostri lettori che già da tempo l'agevolazione "prima casa" è stata estesa anche a chi, già proprietario di un immobile acquistato con agevolazioni, intende acquistare un nuovo immobile, a condizione che venda la casa posseduta entro un anno. Si tratta di un'agevolazione di non poco conto. Innanzitutto potere applicare la agevolazione prima casa quando si acquista un immobile consente di abbattere notevolmente il carico fiscale (l'imposta di registro scende dal 9% al 2% e le imposte ipotecaria e catastale si ap-

plicano nella misura fissa di 50 euro ciascuna). A questo si aggiunge il grande vantaggio di poter prima comprare una nuova casa e poi vendere quella acquistata in precedenza con le agevolazioni; cosa assolutamente vietata in passato (prima del 2016). Sembrerebbe, dunque, una nuova "apertura" rivoluzionaria... quando a riportare i contribuenti con i piedi per terra è intervenuta l'Agenzia delle Entrate. Con una circolare (8 aprile 2016, n.12/E) l'Agenzia ha infatti chiarito un punto molto importante, da tenere bene a mente per evitare errori: è sì vero che l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa può essere ven-

duto dopo aver acquistato il nuovo appartamento, ma è anche vero, dice il Fisco, che l'estensione dell'agevolazione prima casa non spetta se si possiede nello stesso Comune un immobile non acquistato con le agevolazioni prima casa. In tal caso torna in vigore la vecchia regola: prima si deve vendere la casa e poi se ne può comprare un'altra con le agevolazioni. Ma, per fortuna, almeno una buona "notizia" c'è: le Entrate hanno aggiunto che in ogni caso già all'atto d'acquisto del nuovo immobile con le agevolazioni prima casa il contribuente potrà fruire del credito di imposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La domanda**Quando si acquista quali sono i requisiti?**

Ho letto di recente sulle vostre pagine che è stata modificata una delle condizioni per beneficiare delle agevolazioni per l'acquisto della cosiddetta prima casa. E' possibile avere un riassunto delle condizioni generali prima della modifica? Il credito d'imposta può essere "speso" già all'atto di acquisto del nuovo immobile, senza aspettare di aver venduto quello vecchio?

G. P. - Frosinone**La risposta****Molte le richieste e le agevolazioni ecco un elenco delle più importanti**

Rispondiamo in sintesi: l'abitazione non deve avere caratteristiche di lusso; l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula o nel Comune in cui ha sede o svolge la propria attività principale; nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune dove si trova l'immobile da acquistare; di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge. Alla domanda sul credito di imposta la risposta è sì.

