

**Sportello fisco**

# Doppia prima casa, vale solo un anno

**Oliviero Franceschi**

**D**a più di un anno 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 dal nuovo acquisto. 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 solo 2% e le imposte ipoteca-

ria e catastale si applicano nella misura fissa di appena 50 euro ciascuna). A questo si aggiunge il grande vantaggio (il grazie va alla legge di stabilità 2016) di poter prima comprare una nuova casa e poi vendere quella acquistata in precedenza con le agevolazioni; cosa assolutamente vietata in passato.

Sembrava, dunque, che la nuova agevolazione fosse veramente 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 delle Entrate ha infatti chiarito un punto molto im-

portante, da tenere bene a mente per evitare errori. E' vero che l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa può essere venduto dopo aver acquistato il nuovo appartamento: ma è anche vero 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, c'è anche una "buona notizia".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La domanda

### Quali sono i requisiti per l'abitazione principale?

Ho letto di recente sulle vostre pagine che è stata modificata una delle condizioni per beneficiare delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della cosiddetta prima casa. L'immobile in questione deve sempre essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza? È possibile avere un riassunto delle condizioni generali prima della modifica? Inoltre avrei un altro quesito che mi sta a cuore: è vero che il credito d'imposta può essere "speso" già all'atto di acquisto del nuovo immobile, senza aspettare di aver venduto quello vecchio?

**G. R. - Roma**

## La risposta

### L'elenco è piuttosto lungo, si parte dalla residenza e dalla proprietà unica

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, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa (a meno, appunto, di impegno alla rivendita); di impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi nel Comune dove è situato l'immobile da comprare.

