

### b) Credito d'Imposta per riacquisto 1<sup>a</sup> Casa

Si ha diritto ad un credito d'impresa pari all'impresa di registro, o IVA, versate per il primo acquisto agevolato che non può essere maggiore dell'impresa di registro o IVA dovuta per il secondo acquisto. Spetta a chi abbia ceduto la 1<sup>a</sup> Casa, ed entro un anno dalla vendita ne riacquista una.

#### Il credito d'impresa spetta a condizione:

- aver acquistato (o con permuta o contratto d'appalto) fruendo di agevolazioni prima casa;
- l'acquisto è stato effettuato entro un anno dalla vendita di altro immobile acquistato, usufruendo delle agevolazioni prima casa (o acquistato con aliquota IVA agevolata da imprese costruttrici in base alla normativa vigente al 22.5.93);
- non si sia decaduti dal beneficio prima casa

### c) Agevolazioni Imu

I Comuni deliberano annualmente IMU agevolate. L'abitazione principale (residenza anagr.) è esente.

### d) Deduzioni IRPEF 1° casa

Il reddito dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale non è assoggettato ad Irpef; è prevista una deduzione dal reddito pari all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e pertinenze.

### e) Detrazione interessi sui mutui

La detrazione riguarda gli interessi passivi relativi ai Mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale o di altre abitazioni o per ristrutturazioni, ma anche gli oneri accessori come le spese per l'accensione del mutuo, e le quote di rivalutazione (clausole di indicizzazione).

Sui mutui per l'acquisto della prima casa, vi è una detrazione del 19%, sugli interessi, calcolata su un importo massimo di € 4.000,00.

#### La detrazione è riconosciuta se:

- l'immobile viene adibito ad abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto;
- l'acquisto viene effettuato nell'anno precedente o successivo alla stipula del mutuo.

## MUTUI: CASI PARTICOLARI

**Immobili locati** - L'acquisto di un immobile locato non fa perdere il diritto alla detrazione degli interessi passivi del mutuo a condizione che:

- entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione;
- entro un anno dal rilascio dell'immobile lo stesso sia adibito ad abitazione principale.

**Immobili oggetto di ristrutturazione** – La detrazione per gli interessi pagati non viene perduta se l'immobile acquistato è oggetto di ristrutturazione edilizia, purché vi sia Concessione edilizia o altro titolo. In tal caso la detrazione spetta dalla data in cui l'immobile è adibito a dimora abituale; (deve avvenire entro 18 mesi dall'acquisto).

**Mutui cointestati** – Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione, per la propria quota di interessi; in caso di coniuge a carico, la detrazione spetta per entrambe le quote e solo a chi abbia il carico. Se il mutuo è stato stipulato da più persone, ad esempio marito e moglie, il limite di € 4.000 in dichiarazione deve dividersi tra loro, se il mutuo è stato acceso dopo il 1° gennaio 1993, mentre se il mutuo è stato acceso prima, la detrazione del 19% su un importo massimo di € 4.000 spetta a ciascuna persona che ha stipulato il mutuo.

## ACQUISTO PRIMA CASA

### LE 12 DOMANDE FONDAMENTALI



Inquadra il QR  
e scarica gratis  
il depliant!



**Il futuro abita qui**

[www.abacoimmobiliare.com](http://www.abacoimmobiliare.com) - [www.grandimmobili.it](http://www.grandimmobili.it)

**Abaco**  
GRANDI IMMOBILI  
Gli specialisti del cambio Casa



Agenzia Rieti Centro  
Piazza Marconi  
0746 270180



Agenzia Rieti Est  
Via S. Pertini 488  
0746 762775

Chiama subito

## CHI SIAMO

Abaco - l'Agenzia Buoni Affari Case e Occasioni, fondata a Rieti nel 1992, si occupa del mercato residenziale, commerciale e di grandi immobili per le imprese. Si occupa di vendite, locazioni, vendite rateali, locazioni con opzione e patti d'acquisto e di assistenza ai mutui.

È specializzata nel Cambio Casa.

## 1<sup>a</sup> CASA: LE 12 DOMANDE FONDAMENTALI

### 1. Cos'è la 1<sup>a</sup> Casa?

È la casa acquistata o ricevuta in donazione o successione con agevolazioni previste dalla legge. Nell'atto, si dichiara di adibirla ad abitazione principale ed a portarvi la residenza, lì o in altra casa nel Comune entro 18 mesi. L'agevolazione spetta una sola volta, si ottiene ancora in caso di cambio della 1<sup>a</sup> casa.

### 2. Quali sono i requisiti per l'Acquisto 1<sup>o</sup> Casa?

- Requisito principale: no abitazione di lusso (DM LLPP. 2-8-1969). È norma ancora valida. È "Prima casa" se ci sono tutte queste condizioni;
- l'Acquirente deve avere residenza nel Comune in cui si trova la casa, o portarla entro 18 mesi dall'atto;
- l'Acquirente non deve risultare titolare esclusivo anche in regime di comunione legale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione di altra casa di abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile;
- l'Acquirente non deve essere titolare neanche per quote anche in regime di comunione legale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione, in Italia, acquistata da lui o dal coniuge usufruendo delle attuali o precedenti agevolazioni 1<sup>a</sup> casa.

### 3. Cos'è l'abitazione principale? Che succede se non porto la residenza nella casa acquistata?

L'abitazione principale è la residenza anagrafica (ritenuta la dimora abituale). Sono esonerati dall'obbligo di residenza solo le forze di polizia.

Se non viene portata la residenza anagrafica, si decade

dal beneficio e la stessa risulterà 2<sup>a</sup> casa ai fini dell'IMU (nei Comuni le abitazioni principali non pagano normalmente l'IMU per esistenza di detrazioni).

### 4. Posso avere più volte le agevolazioni?

No. Non si può usufruire più volte. Spetta di nuovo soltanto in caso di vendita dell'immobile acquistato in precedenza con i benefici fiscali per la 1<sup>a</sup> casa se vi è riacquisto. (La vendita della precedente 1<sup>a</sup> Casa può avvenire anche dopo il nuovo acquisto, purché entro 2 anni.)

### 5. Posso ricomprare una 1<sup>a</sup> Casa, prima di aver venduto la precedente?

Sì. Nell'atto di acquisto del nuovo immobile 1<sup>a</sup> casa (vendita, donazione o successione) deve risultare l'impegno a vendere l'immobile precedente entro due anni.

### 6. Posso comprare anche il garage o una cantina con sconto 1<sup>o</sup> casa? Anche dopo?

Sì. Le agevolazioni per l'acquisto spettano anche con atto separato e successivo, di pertinenze, se destinate a servizio della casa di abitazione oggetto di agevolazione (C/2-C/6-C/7) non più di 2 e di diversa categoria;

### 7. Posso comprare una 1<sup>a</sup> casa affittata?

Sì. Si può comprare una 1<sup>a</sup> casa ancora affittata.

### 8. Quanto si paga per acquistare la 1<sup>a</sup> Casa?

Per acquisto 1<sup>a</sup> casa da privati, l'imposta di registro è del 2%; ipotecarie e catastali sono fisse e pari a € 50 ciascuna. L'imposta si calcola sul valore catastale e non sul prezzo:

1<sup>o</sup> casa: Valore catast. = Rend. Catast. x 115,50

2<sup>o</sup> casa: Valore catast. = Rend. Catast. x 126,00

Se si compra la 1<sup>a</sup> casa da un'Impresa si paga l'IVA al 4% sul prezzo effettivo.



### 9. È vero che debbo restare proprietario per 5 anni?

No, non è vero. Si può sempre vendere e non c'è recupero di imposte se riacquistiamo un'altra 1<sup>a</sup> casa entro 18 mesi. Qualora si venga prima di 5 anni senza riacquisto, si dovranno pagare le differenze di imposte scontate in precedenza al 2% fino al 9%, con versamento anche di soprattassa e sanzione.

### 10. Cos'è la plusvalenza? Che succede se rivendo la 1<sup>a</sup> casa ad un prezzo più alto?

La plusvalenza è la differenza tra il prezzo di rivendita ed il prezzo di acquisto aumentato delle spese o migliorie documentate. Viene tassata.

Si può decidere se pagare dal notaio in misura fissa (26%) o portare il reddito nella dichiarazione dei redditi successiva. Si paga se si rivende prima di 5 anni; tuttavia non si paga, anche prima dei 5 anni, se per la maggior parte del periodo tra acquisto e rivendita è stata usata come abitazione principale (residenza anagrafica).

Oltre i 5 anni dall'acquisto non bisogna pagare nulla in nessun caso.

### 11. Se vendo la 1<sup>a</sup> casa e non riacquisto entro 18 mesi, potrò ricomprare in futuro la 1<sup>a</sup> casa?

No. Se non si riacquista entro 18 mesi si decade dai benefici. Si decade anche in caso di mancato trasferimento della residenza nei 18 mesi.

Non sarà mai più possibile riacquistare una 1<sup>o</sup> casa. (Corte Cassazione, Ordinanza 04 marzo 2022, n. 7198)

"...non potrà essere richiesta una nuova agevolazione "prima casa" dal contribuente che precedentemente abbia già fruito del beneficio e poi vi sia decaduto per mancato trasferimento della residenza."

### 12. Quali sono le altre agevolazioni per la 1<sup>a</sup> Casa?

#### a) Mutui con garanzia Statale (Consap)

Sono mutui agevolati fino al 100% con garanzia pubblica, destinati particolarmente a giovani Under 36 anche con lavoro atipico, a conduttori di alloggi Ater o famiglie monogenitoriali con figli minori, richiesto ISEE inferiore ai 40.000 euro. Richiedono specifica istruttoria bancaria.