



# **Federazione Lavoratori Pubblici e Funzioni Pubbliche**

## **Centro Studi e Documentazione**

00187 ROMA – Via Piave 61  
tel. 06/42000358 – 06/42010899  
fax. 06/42010628

sito internet: [www.flp.it](http://www.flp.it) Email: [flp@flp.it](mailto:flp@flp.it)

*Segreteria Generale*

Prot. n. 2157/FLP2005

Roma, 05 settembre 2005

### **NOTIZIARIO N° 63**

Ai Coordinamenti Nazionali FLP  
Alle OO.SS. federate alla FLP  
Alle Strutture periferiche FLP  
Ai Responsabili FLP  
Ai Componenti delle RSU  
LORO SEDI

## **BENEFICI FISCALI PER LA PRIMA CASA**

**Agenzia delle Entrate: Circolare n°38 del 12 agosto 2005**

L'Agenzia delle Entrate con la circolare n°38 del 12 agosto 2005 ha emanato un **vademecum normativo sui requisiti** per fruire delle agevolazioni fiscali nell'acquisto della prima casa.

L'Agenzia ha precisato che i **benefici** valgono anche per chi è emigrato all'estero, per i trasferimenti di immobili rurali idonei all'uso abitativo, per gli edifici in costruzione e quelli caduti in successione.

L'**agevolazione** prevista dal Legislatore consente di pagare un'imposta di registro ridotta al 3% del valore dell'acquisto, rispetto al 7% ordinario, nonché di corrispondere le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa e non proporzionale (rispettivamente del 2 e dell'1%).

I **criteri** da rispettare per poter godere dell'agevolazione sono molti: l'immobile non deve essere di lusso; chi lo acquista deve risiedere nel Comune in cui si trova l'immobile ( la condizione non è necessaria per chi si è trasferito all'estero per lavoro) o trasferirvi la residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, e, in generale, l'acquirente, non deve possedere sul territorio nazionale, neppure per quote, altri immobili acquistati con i benefici prima casa. Il Fisco precisa che è possibile richiedere lo sconto anche dopo il rogito, con un atto integrativo.

La circolare contiene le chiavi di lettura dell'applicazione dello sconto nelle più disparate situazioni: dall'appartamento in nuda proprietà all'acquisto da parte di immigrati ed emigrati, dalla compravendita di fabbricati rurali a quella di una casa non ancora ultimata.

**Si riportano in dettaglio alcuni contenuti.**

- **CONIUGI IN COMUNIONE DEI BENI**: I benefici 'prima casa' potranno essere utilizzati anche 'pro quota', cioè al 50%, nel caso in cui uno dei due coniugi non abbia i requisiti richiesti per l'agevolazione e applicati al solo coniuge che ne può usufruire.
- **EMIGRANTI**: Gli emigranti italiani che vivono all'estero possono usufruire degli sconti per l'acquisto della prima casa senza che debbano stabilire la propria residenza nell'immobile entro i 18 mesi dall'acquisto. Per provare di essere emigrati all'estero non



sarà necessaria l'iscrizione all'Aire, cioè all'associazione degli italiani residenti all'estero, ma basta una semplice autocertificazione.

- **IMMIGRATI:** A differenza dei cittadini italiani residenti all'estero, i contribuenti che non hanno la cittadinanza e che vogliono acquistare un immobile in Italia usufruendo dei benefici prima casa dovranno rispettare anche il criterio della residenza.
- **ABITAZIONI CONFINANTI:** È possibile usufruire per due volte del trattamento agevolato per l'acquisto della prima casa, se gli immobili acquistati sono 'contigui', cioè confinanti e quindi possono essere uniti. L'agevolazione spetta sia in caso di acquisto contestuale dei due beni (ma possono essere anche di più), sia nel caso in cui il secondo appartamento viene acquistato successivamente. Ovviamente l'unione dei diversi immobili non deve portare alla realizzazione di una abitazione 'di lusso'.
- **I TERRENI NON SONO PRIMA CASA:** il terreno non è un immobile e il fisco non tradisce questa logica: l'agevolazione prima casa è così esclusa per l'acquisto di terreni.
- **FABBRICATI RURALI:** Lo sconto non vale solo per le case di città. L'agevolazione prima casa si applica anche per i fabbricati cosiddetti rurali. È però necessario che siano idonei all'utilizzo abitativo, non possono cioè essere delle stalle.
- **CASA NON ULTIMATA:** È possibile usufruire dell'agevolazione anche se l'abitazione non è ancora stata ultimata. Ma in questo caso il Fisco ci vuole veder chiaro e si prende i suoi tempi. La casa - stabilisce l'Agenzia delle Entrate - dovrà comunque essere stata realizzata entro 3 anni dalla data di registrazione dell'atto e l'Agenzia delle Entrate a sua volta avrà tre anni dalla data di ultimazione per verificare l'effettiva sussistenza dei requisiti.
- **L'ACQUISTO A 'TRANCHE':** E' consentito usufruire degli sconti prima casa anche nel caso di più acquisti successivi di una quota dello stesso immobile. È il caso di acquisto di quote di proprietà o di usufrutto.
- **NUDA PROPRIETÀ:** L'agevolazione prima casa vale anche se si acquista un immobile in nuda proprietà. Deve però essere situato nello stesso comune nel quale si abita.
- **VENDITA CASA ENTRO 5 ANNI:** I proprietari che vendono l'immobile entro i cinque anni perdono i benefici fiscali se non acquistano una nuova prima casa entro un anno dalla vendita. L'agevolazione non decade anche se si acquista un terreno, ma è necessario che entro un anno debba essere edificata la nuova casa.
- **SUCCESSIONE O DONAZIONE:** In entrambe i casi è possibile applicare l'agevolazione per la prima casa. Per la successione (sempre che l'erede abbia i requisiti) l'agevolazione si traduce in applicazione di tasse in misura fissa. Per le donazioni il regime dipende a seconda del grado di parentela.

In allegato:

- [La circolare dell'Agenzia delle Entrate n°38/E del 12.08.2005;](#)
- [La circolare dell'Agenzia delle Entrate n°19/E del 01.03.2001;](#)
- [La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 25 /E del 25 febbraio 2005;](#)
- [La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 29 /E del 25 febbraio 2005;](#)
- [La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 69 /E del 14 agosto 2002.](#)

**L'UFFICIO STAMPA**