

# BENEFICI FISCALI PRIMA CASA COSA ACCADE SE SI CAMBIA RESIDENZA?



Se si acquistata un appartamento con i benefici “prima casa”, trasferendovi la residenza, è possibile dopo un po' di tempo trasferirla in un altro appartamento nello stesso comune senza perderne i benefici?

A chiarirlo l’Agenzia delle Entrate, rispondendo alla domanda di una contribuente tramite la posta di FiscoOggi.

L’Agenzia ha ricordato che tra le condizioni richieste dalla legge per usufruire dei benefici “prima casa”, vi è quella in base alla quale l’acquirente deve avere, o deve stabilire entro 18 mesi dall’acquisto, la propria residenza nel territorio del comune in cui è ubicato l’immobile.

Tuttavia, l’Agenzia ha specificato che “nel caso di successivo cambio di residenza all’interno dello stesso comune, non si determina la decadenza dai benefici”.

Si tratta di una serie di agevolazioni fiscali finalizzate a favorire l'acquisto di immobili da destinare ad abitazione principale. Per esempio, con i benefici "prima casa" sono ridotte sia l'imposta di registro, se si acquista da un privato, sia l'Iva, se si acquista da un'impresa.

Inoltre, non sono dovuti imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie sugli atti assoggettati all'imposta di registro e quelli necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari.

Queste agevolazioni interessano chi acquista un'abitazione principale e, in generale, si applicano quando:

- il fabbricato che si acquista appartiene a determinate categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile); A/3 (abitazioni di tipo economico); A/4 (abitazioni di tipo popolare); A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare); A/6 (abitazioni di tipo rurale); A/7 (abitazioni in villini); A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi). Le agevolazioni prima casa non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici);
- il fabbricato si trova nel comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la residenza o lavora;
- l'acquirente rispetta determinati requisiti (non essere titolare di un altro immobile nello stesso comune e non essere titolare su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su un altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa). Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono riconosciuti anche all'acquirente già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni, a condizione che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto.

Uboldo, 11 Settembre 2018