

CAPITOLO I

L'EVOLUZIONE DEL QUADRO NORMATIVO SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"

1.1. Il concetto di "prima casa"	17
1.2. Il vantaggio derivante dall'applicazione dell'agevolazione "prima casa" e la penalizzazione degli atti imponibili a Iva	20
1.3. L'introduzione dell'agevolazione "prima casa" nell'ordinamento tributario italiano	22
1.4. L'evoluzione della normativa sull'agevolazione "prima casa"	24
1.4.1. La norma originaria: la legge 168/1982	24
1.4.2. Dalla legge 22 aprile 1982, n. 168 al d.l. 7 febbraio 1985, n. 12	36
1.4.3. Il d.l. 7 febbraio 1985 n. 12	36
1.4.4. Gli interventi normativi successivi al d.l. 7 febbraio 1985 n. 12	44
1.4.5. La legge 31 dicembre 1991 n. 415 (la Legge Finanziaria per il 1992)	46
1.4.6. Dalla legge 415/1991 al d.l. 16/1993	55
1.4.8. Il d.l. 22 maggio 1993 n. 155	68
1.4.9. La legge 28 dicembre 1995 n. 549 (la Legge Finanziaria per il 1996)	74
1.4.10. Gli interventi legislativi successivi alla legge 28 dicembre 1995, n. 549	83
1.4.10.1. Il credito d'imposta per il caso di riacquisto infrannuale (articolo 7, legge 23 dicembre 1998, n. 448)	83
1.4.10.2. Le agevolazioni disposte per il personale delle Forze Armate e della Polizia (articolo 66, comma 1, legge 21 novembre 2000, n. 342)	83
1.4.10.3. L'agevolazione "prima casa" anche per donazioni e successioni	84
1.4.10.4. La decadenza dall'agevolazione "prima casa" e la sua revoca	84
1.5. L'evoluzione della normativa in materia di base imponibile degli atti soggetti a imposta di registro	85
1.5.1. Le regole generali	86
1.5.2. Il "prezzo-valore"	91
1.5.2.1. Il "valore catastale"	100
1.5.2.2. I fabbricati con rendita catastale "proposta" o senza rendita	113
1.5.2.3. Il prezzo-valore nelle vendite della SCIP	120
1.5.3. I trasferimenti a "prezzo imposto"	121
1.5.4. Il fabbricato rurale	123
1.5.5. Gli immobili "culturali"	140
1.6. Le cessioni di immobili soggette a Iva	146
1.6.1. La regola generale	146
1.6.2. Le aliquote	147
1.6.3. Le cessioni esenti da Iva	153
1.6.4. L'alternatività tra Iva e imposta di registro	159
1.6.5. La base imponibile	176

CAPITOLO II

LA NORMATIVA VIGENTE SULL'ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA"

2.1. Premessa	185
2.2. L'acquisto della "prima casa" soggetto all'imposta di registro	185
2.3. L'acquisto della "prima casa" imponibile a Iva	190
2.4. Il contratto recante un trasferimento in parte agevolato e in parte soggetto a tassazione ordinaria	192
2.5. L'agevolazione per la costruzione della "prima casa"	201

CAPITOLO III

I PRESUPPOSTI DELL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA": 1) IL PRESUPPOSTO "NEGOZIALE"

3.1. Premessa	207
3.2. Gli atti traslativi a titolo oneroso	208
3.2.1. La compravendita	210
3.2.1.1. La vendita con riserva di proprietà	211
3.2.1.2. La vendita obbligatoria (di cosa altrui e di cosa futura)	216
3.2.2. Gli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari.....	216
3.2.2.1. Usufrutto, uso e abitazione e corrispondente "nuda proprietà"	218
3.2.2.1.1. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita del beneficiario	219
3.2.2.1.2. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita degli aventi diritto con diritto di accrescimento	221
3.2.2.1.3. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita degli aventi diritto ma con clausola di cessazione in caso di morte di uno di essi	222
3.2.2.1.4. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per tutta la vita degli aventi diritto senza diritto di accrescimento	222
3.2.2.1.5. Usufrutto, uso e abitazione costituiti per un tempo determinato	223
3.2.2.1.6. La riserva del diritto di usufrutto (del diritto di uso e del diritto di abitazione)	229
3.2.2.1.7. L'usufrutto "successivo"	230
3.2.2.1.8. La sub concessione del diritto di usufrutto	231
3.2.2.1.9. L'estinzione dell'usufrutto	232
3.2.2.2. La proprietà superficaria	233
3.2.2.3. L'enfiteusi di fondi urbani	233
3.2.2.4. La rinuncia a diritti reali	235
3.2.3. La permuta	237
3.2.3.1. La permuta con conguaglio	244
3.2.4. L'assegnazione di beni ai soci	245
3.2.4.1. L'assegnazione ai soci di cooperativa di abitazione	246
3.2.4.2. L'assegnazione ai soci in sede di riduzione di capitale sociale, recesso e liquidazione	247
3.2.5. La costituzione di rendita fondiaria	248
3.2.6. La transazione portante trasferimento di diritti immobiliari	253
3.2.7. Il contratto a favore di terzo	254
3.2.8. Il contratto per persona da nominare	260
3.2.9. La cessione del contratto	268
3.2.10. L'atto traslativo sottoposto a condizione sospensiva	271
3.2.11. L'atto traslativo sottoposto a condizione risolutiva	277
3.2.11.1. La risoluzione per "mutuo dissenso"	282
3.2.12. Gli atti traslativi tra coniugi in sede di separazione e divorzio.....	286
3.3. La divisione	288
3.3.1. Le masse plurime	297
3.4. Il contratto preliminare	302
3.5. L'acquisto per usucapione	314
3.6. I trasferimenti "coattivi"	321
3.7. La presunzione di liberalità	327
3.8. L'atto "integrativo"	331

CAPITOLO IV

I PRESUPPOSTI DELL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA": 2) IL PRESUPPOSTO "OGGETTIVO"

4.1. Premessa	337
---------------------	-----

4.2. L'acquisto di piena proprietà , proprietà superficaria, nuda proprietà e diritti reali di godimento	338
4.2.1. La concessione del diritto di costruire	342
4.3. L'acquisto pro quota	345
4.4. L'acquisto step by step (o "a tappe")	349
4.5. La "connessione territoriale" tra l'acquirente e l'ubicazione della casa acquistata	352
4.6. Il concetto di "casa di abitazione"	357
4.7. L'acquisto di intero edificio nel cui ambito vi sia la "prima casa" dell'acquirente	364
4.8. La casa "non di lusso"	366
4.9. Il fabbricato rurale abitativo	380
4.10. La casa in corso di costruzione o di ristrutturazione	385
4.11. L'acquisto contemporaneo di due unità immobiliari e l'acquisto di una unità immobiliare contigua	395
4.12. Il problema delle pertinenze	405
4.12.1. Il concetto di pertinenza	405
4.12.2. Le aliquote d'imposta ordinariamente applicabili alle pertinenze	410
4.12.3. La presunzione di trasferimento di accessioni e di pertinenze	414
4.12.4. Le pertinenze e l'agevolazione "prima casa"	421
4.12.4.1. L'acquisto della pertinenza con "atto separato"	425
4.12.4.2. L'area di pertinenza dell'abitazione	433
4.13. L'acquisto del lastrico solare	437
4.14. L'agevolazione "prima casa" e l'abusivismo edilizio	438

CAPITOLO V

I PRESUPPOSTI DELL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA": 3) IL PRESUPPOSTO "SOGGETTIVO"

5.1. Premessa	443
5.2. La necessità che il soggetto acquirente sia una persona fisica	444
5.3. Le dichiarazioni richieste all'acquirente	444
5.3.1. La data di riferimento delle dichiarazioni richieste all'acquirente	450
5.4. La rilevanza penale delle dichiarazioni mendaci	453
5.5. La residenza dell'acquirente	458
5.5.1. L'utilizzo come abitazione della casa oggetto di acquisto agevolato	463
5.5.2. "Prima casa" e "abitazione principale"	465
5.5.3. Il mancato trasferimento della residenza per causa di "forza maggiore"	467
5.6. L'acquisto nel Comune ove l'acquirente svolge la propria attività	475
5.7. L'acquisto del dipendente trasferito all'estero per ragioni di lavoro	477
5.8. L'acquisto del cittadino italiano emigrato all'estero	480
5.9. L'acquisto del cittadino straniero	483
5.10. L'acquisto del minore e di altri soggetti legalmente incapaci	484
5.11. L'acquisto dei coniugi	486
5.11.1. La residenza dei coniugi	501
5.12. L'acquisto degli appartenenti alle Forze di Polizia e alle Forze Armate	503

CAPITOLO VI

I PRESUPPOSTI DELL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA": 4) IL PRESUPPOSTO DELLA "IMPOSSIDENZA" DI ALTRA ABITAZIONE

6.1. Premessa	507
6.2. Il presupposto della "impossidenza" di altra abitazione nel Comune ove e' ubicato l'immobile oggetto del nuovo acquisto	507

6.3. Il presupposto della “impossidenza” di altra abitazione acquistata con l’agevolazione “prima casa”	513
6.3.1. Applicabilità della regola “last in first out”?	517
6.3.2. La titolarità di una abitazione acquistata per donazione o successione con l’agevolazione di cui all’articolo 69, commi 3 e 4, legge 21 novembre 2000, n. 342	518
6.4. La “prepossidenza” di una casa “inidonea” ad uso abitativo	520
6.5. L’alienazione finalizzata a realizzare il presupposto di “impossidenza”: abuso del diritto?	528

CAPITOLO VII

L’AGEVOLAZIONE “PRIMA CASA” NEI TRASFERIMENTI PER DONAZIONE E SUCCESSIONE A CAUSA DI MORTE

7.1. Premessa	533
7.2. Gli effetti dell’agevolazione	535
7.3. L’oggetto dell’agevolazione	535
7.3.1. La rinuncia a diritto reale a titolo gratuito	537
7.3.2. L’acquisto delle pertinenze	539
7.3.3. Il trust	540
7.4. Le condizioni e i requisiti per beneficiare dell’agevolazione	545
7.4.1. L’acquisto a titolo oneroso agevolato in presenza di diritti acquistati con l’agevolazione di cui alla legge 342/2000	551
7.5. La decadenza dall’agevolazione e la sua revoca	553
7.5.1. La perdita dell’agevolazione da parte dei beneficiari “per estensione”	561
7.5.2. Il “riacquisto” infrannuale a titolo gratuito	563
7.6. Il credito d’imposta	565
7.6.1. L’alienazione dell’acquisto a titolo gratuito agevolato e spettanza del credito d’imposta	566
7.6.2. Il credito d’imposta a seguito di “riacquisto” a titolo gratuito.....	566

CAPITOLO VIII

IL CREDITO D’IMPOSTA PER IL “RIACQUISTO” DELLA “PRIMA CASA”

8.1. Premessa	567
8.2. I presupposti del credito d’imposta	570
8.2.1. La vendita della casa ereditata e l’acquisizione per eredità del credito d’imposta	580
8.2.2. Se oggetto del nuovo acquisto debba essere una “prima casa” oppure una “abitazione principale”	582
8.2.3. L’alienazione della casa acquistata con atto imponibile a Iva	586
8.2.4. L’alienazione della casa costruita mediante appalto	598
8.2.5. L’alienazione della casa acquistata con assegnazione da cooperativa	599
8.2.6. Il “riacquisto” mediante appalto	599
8.2.7. Il calcolo del termine di un anno per il “riacquisto”	605
8.2.8. Credito d’imposta per “riacquisto” e perdita dell’agevolazione “prima casa”	606
8.2.8.1. La decadenza dall’agevolazione per mancato trasferimento della residenza	610
8.3. Il calcolo del credito d’imposta	611
8.3.1. Gli atti di acquisto soggettivamente o oggettivamente disomogenei	613
8.3.2. Il calcolo in caso di permuta	614
8.3.3. Il “riacquisto a catena”	616
8.4. L’utilizzo del credito d’imposta	620
8.4.1. L’utilizzo del credito d’imposta per il pagamento dell’imposta di successione	626
8.5. Le formalità da compiere per avvalersi del credito d’imposta	627

CAPITOLO IX

LA PATOLOGIA DELL’AGEVOLAZIONE “PRIMA CASA”

9.1. La distinzione tra “mancanza dei presupposti”, “revoca” e “decadenza”	633
9.2. La decadenza dall’agevolazione per mancato trasferimento della residenza nel Comune entro diciotto mesi	640
9.2.1. Il trasferimento della residenza dopo l’alienazione della casa acquistata con l’agevolazione	641
9.2.2. Mancato trasferimento della residenza e acquisto infrannuale di “abitazione principale”	641
9.3. La revoca dell’agevolazione per dichiarazione mendace	643
9.3.1. La mendacità che provoca la perdita non sanzionata dell’agevolazione	645
9.4. La revoca dell’agevolazione per alienazione infraquinquennale	648
9.4.1. La morte dell’acquirente della “prima casa”	650
9.4.2. Il trasferimento in sede di separazione coniugale o di divorzio.....	651
9.4.3. L’alienazione qualitativamente o quantitativamente parziale	652
9.4.4. La trasformazione della casa acquistata con l’agevolazione in edificio a destinazione non abitativa	655
9.4.5. L’alienazione effettuata dall’erede	656
9.4.6. Il calcolo del quinquennio	657
9.4.7. Il “riacquisto” infrannuale con effetto esimente dalla revoca dell’agevolazione	659
9.4.7.1. La destinazione ad “abitazione principale” della casa oggetto di “riacquisto”	666
9.4.7.2. L’alienazione e il “riacquisto” di pertinenze	672
9.4.7.3. Il “riacquisto” mediante costruzione o ristrutturazione	673
9.4.7.4. Il “riacquisto” effettuato dall’erede	676
9.4.7.5. Il mancato “riacquisto” a causa di “forza maggiore”	676
9.4.7.6. Il “riacquisto” rilevante per evitare la revoca dell’agevolazione e il “riacquisto” rilevante per la formazione del credito d’imposta	677
9.4.7.7. Le formalità da espletare per conseguire l’effetto esimente dalla revoca dell’agevolazione	680
9.5. Obbligo di denuncia in caso di verifica dei presupposti per la decadenza dall’agevolazione o per la sua revoca ?	680
9.6. La rinuncia volontaria all’agevolazione	684
9.7. Le conseguenze della revoca dell’agevolazione	686
9.7.1. La revoca dell’agevolazione ottenuta su atti imponibili a Iva	690
9.7.2. Le procedure di recupero della maggiore imposta e di irrogazione della sanzione	693
9.7.2.1. Il calcolo e la definizione agevolata della sanzione	693
9.7.2.2. Gli interessi di mora	695
9.7.2.3. Il “ravvedimento”	696
9.8. Il termine per l’accertamento della perdita dell’agevolazione	697
9.9. Il privilegio speciale immobiliare in caso di perdita dell’agevolazione	705
9.9.1. Il privilegio in caso di revoca parziale dell’agevolazione	713

INDICE DELLE TAVOLE

Tav. 1 - L’agevolazione “prima casa” dopo la legge 22 aprile 1982, n. 168	34
Tav. 2 - L’agevolazione “prima casa” dopo il d.l. 7 febbraio 1985, n. 12	42
Tav. 3 - L’agevolazione “prima casa” dopo la legge 31 dicembre 1991, n. 415	50
Tav. 4 - L’agevolazione “prima casa” dopo il d.l. 23 gennaio 1993, n. 16	66
Tav. 5 - L’agevolazione “prima casa” dopo il d.l. 22 maggio 1993, n. 155	73
Tav. 6 - L’agevolazione “prima casa” dopo la legge 28 dicembre 1995, n. 549	81
Tav. 7 - Quadro sinottico dei presupposti per l’ottenimento dell’agevolazione “prima casa” ..	180
Tav. 8 - Quadro della tassazione applicabile all’acquisto della “prima casa”	183
Tav. 9 - L’agevolazione “prima casa” attualmente vigente	204

