

6. RISPOSTE AI QUESITI PIÙ FREQUENTI

Ho acquistato casa, richiedendo l'applicazione della regola del prezzo-valore. L'Agenzia delle entrate può accertare un valore dell'immobile diverso da quello indicato nell'atto?

La regola del prezzo-valore prevede la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo effettivamente pattuito e indicato nell'atto. La sua applicazione limita il potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate, che non può accertare un maggior valore ai fini dell'imposta di registro. Questa regola è ammessa, però, solo per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze) acquistate da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Quali criteri utilizza l'Agenzia delle entrate per rettificare il valore dell'immobile acquistato se non è stato richiesto il prezzo-valore?

Se, all'atto della compravendita, non è stata richiesta l'applicazione della regola del prezzo-valore, o quando, per legge, non è applicabile, l'Agenzia delle entrate può procedere ad "accertamento di valore", rideterminando la base imponibile su cui calcolare le imposte dovute. L'ufficio, per procedere all'eventuale rettifica, deve utilizzare i criteri indicati dalla legge, mettendo a confronto il valore indicato nell'atto con i seguenti parametri:

- i trasferimenti a qualsiasi titolo e le divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto (o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo), che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni (criterio comparativo)
- il reddito netto di cui l'immobile è suscettibile, capitalizzato al tasso mediamente applicato a detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, per esempio, il valore del canone di locazione (criterio della capitalizzazione)
- ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.

Tenendo conto di questi criteri, se ritiene che l'immobile acquistato abbia un valore venale (valore di mercato) superiore a quello dichiarato o al corrispettivo pattuito, l'ufficio rettifica e liquida la maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.

Ho ricevuto un avviso di rettifica e liquidazione dell'imposta di registro su una compravendita immobiliare. Come mi devo comportare?

La legge offre diversi strumenti al contribuente che riceve un avviso di rettifica e liquidazione e che ritiene l'accertamento non corretto. Se ci sono i presupposti, si può giungere anche all'annullamento totale o parziale dell'accertamento o alla rideterminazione del valore accertato.

In ogni caso è necessario attivarsi **entro 60 giorni** dalla data in cui l'avviso è stato notificato.

Nella parte finale dell'avviso sono comunque indicate tutte le informazioni utili per far valere le proprie ragioni.

A seconda dei casi, il contribuente può:

- presentare ricorso alla Commissione tributaria provinciale competente (cioè quella del capoluogo della provincia in cui ha sede l'ufficio che ha emesso l'atto). Se il valore dell'avviso non è superiore a 50.000 euro, il ricorso produce anche gli effetti di un reclamo e può contenere una proposta di mediazione (in tal modo, si avvia una fase amministrativa, della durata di 90 giorni, entro cui deve svolgersi e concludersi il procedimento finalizzato al riesame dell'atto impugnato e alla valutazione, da parte dell'amministrazione, dell'eventuale proposta di mediazione. Se non si raggiunge un accordo con l'ufficio, il giudizio prosegue dinanzi alla Commissione tributaria provinciale)
- presentare istanza di accertamento con adesione all'ufficio che ha emesso l'atto. In questo modo è possibile dialogare in contraddittorio con l'amministrazione, fornendo tutti gli elementi utili alla rideterminazione del valore accertato. L'istanza di accertamento con adesione sospende il termine per la presentazione del ricorso per un periodo di 90 giorni.
- presentare istanza di annullamento in autotutela all'ufficio che ha emesso l'atto. L'istanza non sospende i termini per la presentazione del ricorso. Pertanto, il contribuente può valutare di presentare l'istanza di accertamento con adesione o il ricorso qualora, prima dello scadere dei termini previsti per questi istituti, non sia pervenuta risposta favorevole all'istanza di annullamento in autotutela.

Sono proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" e vorrei acquistarne un secondo. Posso richiedere le stesse agevolazioni anche sul secondo acquisto?

Dal 1° gennaio 2016, chi ha già acquistato un'abitazione con i benefici "prima casa" può acquistare, sia a titolo oneroso sia gratuito (successione o donazione), un altro immobile abitativo e beneficiare, anche sul secondo acquisto, dell'agevolazione, a condizione, però, che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. Nell'atto di trasferimento del secondo immobile (compravendita, donazione, successione) deve risultare l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno.

Ho la dimora, ma non la residenza, nel Comune in cui intendo acquistare casa. Posso usufruire ugualmente delle agevolazioni "prima casa" senza dover trasferire la residenza?

No. Infatti, la legge prevede che per beneficiare delle agevolazioni "prima casa" l'immobile che si acquista deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha stabilito o stabilirà, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza.

Se concedo in locazione l'abitazione che ho acquistato con le agevolazioni "prima casa", perdo i benefici?

No, la locazione non implica la decadenza dai benefici in quanto non si verifica la perdita del possesso dell'immobile.

Posso usufruire delle imposte agevolate sull'acquisto di una casa che si trova nello stesso Comune in cui già possiedo la nuda proprietà su un'altra abitazione?

Sì. Infatti, al ricorrere di tutte le altre condizioni previste dalla legge, l'agevolazione "prima casa" spetta anche nel caso in cui l'acquirente sia titolare della sola nuda proprietà su un'abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che si intende acquistare con i benefici. Il nudo proprietario, infatti, non ha il possesso dell'immobile, che fa capo all'usufruttuario. L'agevolazione spetta purché la nuda proprietà non sia stata acquistata usufruendo delle agevolazioni "prima casa". Infine, si ha sempre diritto all'agevolazione nel caso in cui si proceda alla ricongiunzione della proprietà (titolare del diritto di usufrutto che acquista la nuda proprietà o viceversa).

Se acquisto due appartamenti contigui posso beneficiare delle agevolazioni "prima casa"?

Nel caso di acquisto di unità immobiliari contigue, l'agevolazione spetta se l'abitazione risultante presenta, dopo la fusione degli immobili, le caratteristiche catastali indicate dalla normativa di favore e in presenza di tutte le altre condizioni previste. Si ha diritto all'agevolazione sia nel caso di acquisto contemporaneo delle unità immobiliari contigue sia nel caso in cui venga acquistata un'unità immobiliare confinante alla casa già posseduta, allo scopo di creare un'unica unità abitativa. Inoltre, il beneficio spetta a prescindere dalla circostanza che l'immobile già posseduto sia stato acquistato con le agevolazioni "prima casa" o senza averne usufruito.

Si può beneficiare delle agevolazioni "prima casa" quando si è titolari in comunione, con persone diverse dal coniuge, di un'altra abitazione?

Sì, a condizione che l'abitazione di cui si è comproprietari non sia stata acquistata con i benefici "prima casa". L'agevolazione spetta anche se l'abitazione già posseduta si trova nello stesso Comune in cui si vuole effettuare il nuovo acquisto.

Quali controlli effettua l'Agenzia sulle compravendite effettuate con l'agevolazione "prima casa"?

Gli uffici dell'Agenzia delle entrate controllano gli atti per i quali è stata richiesta l'applicazione dei benefici "prima casa" per verificare la presenza di tutti i requisiti e il rispetto delle condizioni previste dalla legge. Per effettuare questo controllo, gli uffici devono rispettare precise scadenze. In particolare, la verifica va fatta, entro i seguenti termini:

- tre anni dalla data di registrazione dell'atto
- tre anni dalla scadenza dei 18 mesi a disposizione dell'acquirente per il trasferimento della residenza nel Comune dove si trova l'immobile

- tre anni dalla scadenza dei 12 mesi a disposizione del contribuente per acquistare un nuovo immobile, nel caso di cessione prima dei 5 anni della casa in precedenza comprata con i benefici
- tre anni dalla scadenza dei 12 mesi a disposizione del contribuente per vendere la casa preposseduta, nel caso di riacquisto di altra casa di abitazione usufruendo delle agevolazioni prima casa.

In mancanza dei requisiti, gli uffici revocano l'agevolazione, recuperando le imposte dovute nella misura ordinaria e applicando la sanzione del 30% sulla differenza.

Ho ricevuto un avviso di revoca delle agevolazioni "prima casa". Posso rateizzare l'importo dovuto?

Sì, l'avviso di revoca delle agevolazioni è rateizzabile. L'importo dovuto può essere versato in un massimo di **8** rate trimestrali di pari importo o, se la maggiore imposta dovuta è superiore a 50.000 euro, in un massimo di **16** rate trimestrali.

In entrambi i casi, il versamento della prima o unica rata deve essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione del ricorso (60 giorni dalla notifica dell'avviso). Le rate successive alla prima, invece, devono essere versate entro l'ultimo giorno di ciascun trimestre.

Considerata l'importanza di versare le rate in maniera corretta, sia per quanto riguarda l'importo sia per quanto concerne le scadenze, è consigliabile contattare l'ufficio che ha emanato l'avviso per la predisposizione del piano di rateazione.

Sto acquistando una casa che sarà intestata a me, che ho 34 anni e Isee inferiore a 40.000 euro, e ad altra persona over 36. Posso usufruire delle agevolazioni under 36, almeno per la mia quota?

Quando due persone acquistano un immobile a uso abitativo, ma solo uno degli acquirenti ha i requisiti per richiedere le agevolazioni "prima casa under 36" (decreto legge n. 73/2021 - articolo 64), l'Agenzia delle entrate ha chiarito che la persona avente diritto potrà beneficiare delle agevolazioni per la quota di sua spettanza (circolare n. 12/2021). Pertanto, usufruirà dell'esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e, se l'acquisto è soggetto a Iva, anche del credito d'imposta pro quota.

Per quanto riguarda, invece, l'altra persona (over 36):

- se ha diritto, comunque, solo all'agevolazione "prima casa", beneficerà degli effetti della relativa disciplina, pagando sulla sua quota l'imposta di registro agevolata (2% sul valore dell'immobile, con un importo minimo di 1.000 euro) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna. Se l'acquisto è soggetto a Iva, invece, saranno dovute l'Iva agevolata al 4% e le imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna
- se non ha diritto ad alcuna agevolazione, sulla sua quota pagherà le imposte in misura ordinaria (imposta di registro del 9%, con un importo minimo di 1.000 euro, e imposte ipotecarie e catastali nella misura di 50 euro ciascuna; se

l'acquisto è soggetto a Iva, invece, saranno dovute l'Iva ordinaria al 10% e le imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura fissa di 200 euro ciascuna).

Fino a quando sono stati sospesi, a causa del Covid-19, i termini relativi agli adempimenti previsti dalla legge per non perdere le agevolazioni "prima casa" o per avere il credito d'imposta per il riacquisto della nuova abitazione?

Per evitare la decadenza dai benefici "prima casa", l'art. 24 del decreto legge n. 23/2020 ha sospeso **dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020** i termini entro i quali effettuare gli adempimenti necessari per mantenere le agevolazioni o per usufruire del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

È stato sospeso, per esempio, il termine dei 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'abitazione. Così come è stato sospeso il termine di dodici mesi entro cui il contribuente che ha acquistato l'immobile da destinare a propria abitazione principale con le agevolazioni fiscali deve procedere alla vendita della casa posseduta.

Il decreto "Milleproroghe" (decreto legge n. 183/2020, articolo 3, comma 11-quinquies) ha poi sospeso questi termini per altri dodici mesi e, precisamente, **fino al 31 dicembre 2021**.

Infine, il decreto legge n. 228/2021 (articolo 3, comma 5-septies) ha ulteriormente prorogato la sospensione al **31 marzo 2022**.

Pertanto, i termini entro i quali bisogna porre in essere gli adempimenti necessari per non perdere le agevolazioni prima casa sono ripresi a decorrere dal 1° aprile 2022.

Compirò 36 anni a marzo 2023. Entro quale data dovrò stipulare l'atto di acquisto della prima casa per avere diritto alle agevolazioni per gli under 36. Posso farlo entro il mese di febbraio 2023?

Le agevolazioni in materia di imposte indirette in favore di giovani acquirenti di una prima casa di abitazione sono state introdotte dall'articolo 64 del decreto legge n. 73/2021 e si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso **tra il 26 maggio 2021** (data di entrata in vigore del decreto legge) **e il 31 dicembre 2023** (data stabilita dalla legge di bilancio 2023).

I requisiti soggettivi per poter usufruire dei benefici fiscali sono due:

- non aver ancora compiuto l'età di 36 anni nell'anno in cui viene stipulato l'atto
- avere un ISEE (valore dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente) non superiore a 40.000 euro annui.

Pertanto, il giovane acquirente avrebbe potuto usufruire delle agevolazioni, al ricorrere degli altri requisiti previsti dalla norma, se avesse stipulato un atto di acquisto di un immobile a uso abitativo entro il 31 dicembre 2022.

Al contrario, non potrà richiederle se l'atto è rogitato nel 2023, cioè nello stesso anno solare nel quale compie 36 anni di età.

Se compro la mia prima casa, pagando l'Iva, nei primi mesi del 2023, posso utilizzare il credito d'imposta riservato agli "under 36", avendone tutti i requisiti, nella prossima dichiarazione dei redditi (in diminuzione dell'Irpef risultante dal 730/2023 con riferimento all'anno 2022), senza aspettare la dichiarazione del prossimo anno? In quali campi della dichiarazione devo inserirlo?

Come chiarito nella circolare n. 12/E del 14 ottobre 2021, il credito di imposta "prima casa under 36" può essere fatto valere in sede di presentazione della prima dichiarazione dei redditi successiva all'acquisto o della dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui è stato effettuato l'acquisto.

Pertanto, nel caso in esame il credito d'imposta può essere utilizzato per la prima volta, a scelta del contribuente, nel 730/2023, relativo all'anno d'imposta 2022 o nel 730/2024, relativo all'anno d'imposta 2023.

Se il contribuente sceglie di indicare il credito d'imposta nel 730/2023 (o nel modello Redditi Persone fisiche 2023) relativo all'anno d'imposta 2022, può indicare l'importo del credito maturato nel corso del 2023 nella colonna 2 del rigo G8 del modello 730/2023 (o nella colonna 2 del rigo CR13 del Modello Redditi Persone fisiche fascicolo 1), valorizzando gli altri campi del rigo in coerenza a tale indicazione (come da tabella seguente).

MODELLO 730/2023 (RIGO G8) O MODELLO REDDITI PF 2023 (RIGO CR13)	
Colonna 1 (Residuo precedente dichiarazione)	indicare 0 (zero)
Colonna 2 (Credito anno 2022)	riportare il credito d'imposta maturato nel 2023 fino alla data di presentazione del modello di dichiarazione
Colonna 3 (Credito compensato nel modello F24)	indicare il credito d'imposta utilizzato in compensazione nel modello F24 fino alla data di presentazione del modello
Colonna 4 (Credito compensato in atto)	riportare il credito d'imposta utilizzato in compensazione negli atti stipulati successivamente all'acquisto della prima casa assoggettata a Iva fino alla data di presentazione del modello