

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Per poter richiedere le agevolazioni per l'acquisto della prima casa devono essere rispettati i seguenti presupposti:

- **L'acquirente deve** rientrare in uno dei seguenti casi:
 - Essere residente nel Comune dove è situato l'immobile in acquisto;
 - Impegnarsi a trasferire, entro 18 mesi (12 mesi per la detrazione nella dichiarazione dei redditi degli interessi dell'eventuale mutuo), la propria residenza nel Comune dove è situato l'immobile in acquisto;
 - Prestare lavoro nel Comune dove è situato l'immobile in acquisto anche se residenti in altro Comune o all'estero;
- **L'acquirente non deve** essere titolare esclusivo di altro appartamento nello stesso Comune dove è situato l'immobile in acquisto;
- **L'acquirente non deve** essere titolare esclusivo di altro appartamento acquistato con le agevolazioni della prima casa su tutto il territorio nazionale.
- **L'immobile in acquisto non deve** avere le seguenti caratteristiche:
 - abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici (adottati od approvati) a "ville" o "parco privato";
 - costruzioni qualificate dagli strumenti urbanistici (adottati od approvati) come "di lusso";
 - abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici (adottati od approvati) prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
 - abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati in lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati;
 - abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.;
 - case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchina) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre 10 volte l'area coperta:
 - singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchina);
 - abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
 - case e singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra le seguenti (il computo delle caratteristiche elencate, agli effetti delle agevolazioni fiscali, va riferito ad ogni singolo appartamento):
 - superficie utile complessiva dell'appartamento superiore a 160 mq. (esclusi dal computo i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto auto);
 - terrazze a livello coperte e balconi di superficie utile complessiva superiore

- a mq. 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana;
- vi sia più di un ascensore per ogni scala; ogni ascensore in più conta per una caratteristica, se la scala serve meno di sette piani sopraelevati;
 - scala di servizio non prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi;
 - montacarichi o ascensore a servizio di meno di quattro piani;
 - scala principale con pareti rivestite di materiali pregiati per una altezza superiore a cm. 170 di media oppure di materiali lavorati in modo pregiato;
 - altezza libera netta del piano superiore a metri 3,30, salvo che i regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori;
 - porte di ingresso agli appartamenti da scala interna in legno pregiato o massello e lastronato, in legno intagliato scolpito o intarsiato, con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse;
 - infissi interni in legno pregiato o massello e lastronato ovvero in legno intagliato scolpito o intarsiato ovvero con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale;
 - pavimenti eseguiti, per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento, in materiale pregiato ovvero con materiali lavorati in modo pregiato;
 - pareti eseguite con materiali e lavori pregiati ovvero rivestite di stoffe od altri materiali pregiati per oltre il 30% della loro superficie complessiva;
 - soffitti a cassettoni decorati oppure con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco tra pareti e soffitti;
 - piscina coperta o scoperta, in muratura quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari;
 - campo da tennis a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari.

L'agevolazione spetta chi acquista contemporaneamente appartamento, cantina e box ma anche a chi acquista una cantina o un box dopo l'acquisto della prima casa, purché si tratti della prima cantina e del primo box posseduti.

CREDITO D'IMPOSTA

L'acquirente che abbia ceduto da meno di un anno un altro immobile acquistato con le agevolazioni della prima casa, ha diritto di usufruire di un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'IVA pagata per l'atto di acquisto, fino a concorrenza dell'imposta da pagare in sede di riacquisto.

Modalità di rimborso del credito d'imposta:

- se il riacquisto è soggetto ad imposta di registro si può usufruire del credito d'imposta detraendo dall'imposta di registro l'imposta pagata col primo atto;
- se il riacquisto è soggetto ad IVA (acquisto da impresa costruttrice o società) si può chiedere il rimborso dell'imposta in sede di dichiarazione dei redditi.