

## **Agevolazioni fiscali sull'acquisto della prima casa**

Se acquistate un immobile per adibirlo ad abitazione principale avete diritto ad alcune agevolazioni fiscali. Ecco quali.

### **Vantaggi fiscali**

La normativa in tema di agevolazioni fiscali per chi acquista un immobile destinato ad abitazione principale, o prima casa, sono diverse e si applicano all'acquisto e sugli interessi pagati per restituire il debito contratto con la banca nell'accesso al credito.

Se nell'atto d'acquisto dichiarate che la destinazione d'uso sarà di prima casa pagherete al rogito:

- l'imposta di registro del 3% se acquistate da privato e 129,11 € se acquistate da impresa. L'imposta sarà del 7% del valore dichiarato per la seconda casa;
- l'imposta ipotecaria fissa di 129,11€ sia che acquistiate da privato che da impresa. Per le seconde case è del 2% e resta di 129,11 € in caso di acquisto da impresa;
- l'imposta catastale di 129,11 € da privato e impresa, che diventa del 1% del valore dichiarato in caso di seconde case acquistate da privati, mentre resta di 129,11 per acquisto da imprese;
- 4% di IVA in aggiunta alle citate voci per acquisto da imprese.

Il risparmio fiscale è notevole. Per un acquisto fatto da un privato con un importo dichiarato di 120.000 € paghereste 3.600 € di imposta di registro (8.400 € senza agevolazione); 129,11 € di imposta ipotecaria (2.400 € senza agevolazione); 129,11 € di imposta catastale (1.200 € senza agevolazione).

Le agevolazioni fiscali sono estendibili anche ad acquisti di pertinenze dell'immobile – box, cantine, posti auto – fatti nello stesso atto o in atti diversi se destinati come servizi all'abitazione principale. Nel contratto (rogito) sottoscriverete una clausola – documentata da un certificato di residenza da consegnare all'agenzia delle entrate tramite notaio – con cui vi impegnate a trasferire la residenza nel comune dell'immobile entro 18 mesi dall'acquisto. Vi consigliamo di calcolare bene i tempi di trasferimento di residenza per non incorrere in ritardi e successive sanzioni economiche (perdita dell'agevolazione prima casa e conseguente multa con interessi).

Un'altra agevolazione di cui potrete godere è nella dichiarazione dei redditi: una detrazione del 19% sulla quota interessi passivi pagata durante l'anno precedente, che non può in nessun caso superare la cifra di 3.615,20 €. Per poter usufruire di questa agevolazione il mutuo deve essere garantito da ipoteca – accertatevi preventivamente di questa condizione – la cui durata è di 20 anni. Per mutui di durata superiore l'ipoteca va reiterata alla scadenza, se il mutuo ha durata inferiore l'ipoteca resta un fatto virtuale non avendo più alcun debito con la banca.

