

Differenza tra prima casa e abitazione principale



Qual è la differenza tra prima casa e abitazione principale? In questo articolo mettiamo in luce le reali differenze tra due concetti spesso confusi.

Molto spesso i concetti di **prima casa** e **abitazione principale** vengono confusi o utilizzati come sinonimi. In realtà così non è: sono due concetti profondamente differenti che fanno riferimento ad ambiti diversi.

Cerchiamo di fare chiarezza, fornendo le definizioni ed evidenziando i vantaggi fiscali previsti dalla legge.

Prima casa

Il concetto di **prima casa** viene utilizzato generalmente nel momento in cui una persona fisica entra in possesso (mediante compravendita, donazione, etc.) del suo “primo” immobile destinato ad abitazione. In tal caso sono previsti vantaggi fiscali che si applicano, appunto, alla “**prima dimora**”.

Pertanto, la prima casa è la prima abitazione di proprietà di una persona. Tutti gli immobili acquistati successivamente, come ad esempio la casa al mare, la casa in montagna o le altre residenze sono spesso definite impropriamente “**secondo case**”. In realtà sono immobili acquistati successivamente, sui quali non è possibile ottenere i benefici prima casa.

Da sottolineare che il concetto di prima casa viene richiamato **solo al momento dell’acquisto dell’immobile**, in quanto consente all’acquirente di accedere a una serie di **benefici e agevolazioni** (le cosiddette agevolazioni prima casa).

Requisiti prima casa

I **requisiti** affinché un immobile sia considerato **prima casa** sono i seguenti:

1. l'acquirente deve essere una **persona fisica**
2. l'immobile deve essere **residenziale** e **non deve essere di categoria catastale**
 - **A1**, abitazioni di tipo signorile
 - **A8**, abitazioni in ville
 - **A9**, castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici
3. l'immobile deve essere ubicato nel **territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca**, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria **residenza**
4. l'acquirente **non deve essere titolare**, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su **altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile** oggetto dell'acquisto agevolato
5. l'acquirente **non deve essere titolare**, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, **su altro immobile** acquistato, anche dal coniuge, **usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa**

Da notare che il punto 5. prevede che l'acquirente non debba essere titolare di diritti (vari) su altri immobili **acquisiti con beneficio prima casa su tutto il territorio nazionale**, mentre il punto 4. consente di avere diritti (vari) su altri immobili, ma non nello stesso Comune.

Ad esempio, sarà possibile usufruire del beneficio prima casa su un immobile, anche se si possiede già un altro immobile ubicato in un Comune differente, a patto che su tale immobile non si sia già usufruito del beneficio.

Agevolazioni prima casa

La legge consente una serie di agevolazioni in caso di acquisto della prima casa. Ad esempio, le imposte relative alla compravendita sono scontate nel seguente modo:

1. nel caso di **acquisto da privato** (o da impresa, ma con vendita esente da Iva), l'imposta di registro è pari al 2% in luogo del 9%
2. nel caso di **acquisto da impresa** (compravendita soggetta a Iva), l'Iva è al 4% in luogo del 10%

Sempre nel caso di acquisto da privato, per determinare il valore catastale su cui calcolare le imposte, la rendita catastale va moltiplicata per un coefficiente pari a **110 in luogo di 120**.

Anche per le **imposte sui mutui** sono previste ulteriori agevolazioni in caso di acquisto prima casa, (ad esempio, imposta agevolata pari allo 0,25 dell'importo erogato).

Le **agevolazioni prima casa** si applicano anche per l'acquisto delle **pertinenze dell'abitazione** qualora le stesse siano destinate in **modo durevole a servizio e ornamento dell'abitazione** per il cui acquisto si è già beneficiato della tassazione ridotta (tali agevolazioni si applicano anche quando la pertinenza è acquistata con un atto separato).

Agevolazioni per pertinenze

Anche in caso di pertinenze, il beneficio prima casa spetta per le pertinenze classificate o classificabili nelle categorie:

- **C/2**, magazzini e locali di deposito (cantine e soffitte disgiunte dall'abitazione e con rendita autonoma)
- **C/6**, box o posti auto
- **C/7**, tettoie

ed è fruibile limitatamente ad una pertinenza per categoria

catastale.

Successioni

Anche in caso di successione, sono previste agevolazioni: le **imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa, pari a 200 euro** per ciascuna imposta (in luogo del 2% del valore dell'immobile per l'imposta ipotecaria e 1% per l'imposta catastale), indipendentemente dal valore dell'immobile caduto in successione, quando il beneficiario ha i requisiti necessari per fruire delle **agevolazioni prima casa**.

Considerazioni sul concetto di prima casa

Tornando al concetto di **prima casa**, la legge specifica che per ottenere i benefici è necessario **possedere la residenza o lavorare nel Comune in cui è ubicata la casa da acquistare e non nell'immobile stesso**. Non è, quindi, strettamente necessario che sia la propria dimora (a differenza dall'abitazione principale); occorre invece risiedere o lavorare nello stesso Comune in cui si trova l'immobile.

Il concetto di **prima casa** non si applica a nessun altro contesto se non appunto al **momento dell'acquisto**.

Abitazione principale

Il concetto di **abitazione principale** si riferisce specificamente all'ambito di **gestione dell'immobile** ed è legato al luogo in cui un soggetto ha **la propria residenza**, o meglio la **propria dimora abituale** (concetto introdotto per la determinazione delle imposta municipale unica, **l'IMU**).

Agevolazioni abitazione principale

Anche per l'abitazione principale si può usufruire di diverse agevolazioni, come ad esempio:

- **l'esenzione dal pagamento IMU** (in passato si poteva

- avere analoga esenzione dal pagamento dell'ICI)
- la possibilità di detrazione al 19% degli interessi passivi in caso di mutui stipulati per l'acquisto di una casa
 - la rendita catastale non è imponibile in sede di calcolo IRPEF
 - altre **agevolazioni previste da alcune amministrazioni comunali**, come quelle per la stipula dei nuovi contratti relativi alle utenze domestiche (**acqua, luce, gas**)
 - altre agevolazioni **per imposte locali (TASI, TARI, etc.) e tariffe locali**

Differenza prima casa e abitazione principale

I benefici per abitazione principale non possono essere richiesti per immobili aventi i requisiti di prima casa ma nei quali **non si ha la propria residenza**, mentre **possono essere goduti per immobili per l'acquisto dei quali non si è goduto dell'agevolazione prima casa**, ma in cui si dimora abitualmente.

In definitiva, la prima casa potrebbe non essere la propria abitazione principale e non dar diritto alle relative agevolazioni.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it".