



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it
visita il sito www.fna-confappitreviso.it

Circolare 12/2015 dell'1/12/2015

“Prima casa” e “Abitazione principale”: quali le differenze?

I concetti di “Prima casa” e “Abitazione principale” spesso vengono confusi, soprattutto per i non addetti ai lavori.

E' invece assai importante conoscere le differenze poiché a seconda che si tratti di prima casa o seconda casa o si tratti di abitazione principale o abitazione a disposizione sono previste agevolazioni fiscali e normative diverse.

Se è vero che in alcuni casi prima casa e abitazione principale possono coincidere (è il caso di una persona che possiede un solo immobile, nel quale risiede anche con la propria famiglia), è però possibile che in altri casi si tratti di immobili diversi (è il caso di un soggetto possessore ad esempio di due immobili dove uno dei due è “prima casa” e l'altro è “abitazione principale”).

La prima casa – Il concetto di prima casa è di carattere prettamente fiscale, poiché all'atto di stipula del rogito (compravendita, donazione, ecc.) consente di beneficiare di una serie di agevolazioni, quali ad esempio:

- il pagamento di un'aliquota ridotta per le imposte ipotecaria e catastale in caso di compravendita di un immobile (es. imposta di registro del 2% in luogo del 9%);
- il pagamento di un'aliquota ridotta per le imposte ipotecaria e catastale in caso di donazione di un immobile;
- il pagamento di un'aliquota ridotta per le imposte ipotecaria e catastale in caso di successione ereditaria.

In particolare, affinché l'immobile oggetto del rogito possa essere considerato “prima casa”, per l'acquirente, è necessario che siano rispettate le seguenti condizioni (contemporaneamente):

1. L'immobile deve essere di tipo residenziale e non di lusso (es. categoria A2).
2. Non 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;
3. E' necessario essere residenti o lavorare nel comune dell'immobile, o provvedere a trasferirvi la residenza entro 18 mesi dall'acquisto;
4. Non 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. Il soggetto acquirente deve essere una persona fisica.

È proprio al punto 3) dell'elenco di condizioni sopra riportate che possiamo individuare la differenza fondamentale tra prima casa e abitazione principale: **il fatto stesso che sia sufficiente lavorare nel comune in cui si acquista la casa o avere in esso la residenza ma non è necessario abitare nella casa da acquistare, ci fa capire come la prima casa possa essere qualcosa di diverso dall'abitazione principale, che è invece quella dove si ha la proprio dimora abituale (cioè la residenza).**

È infatti previsto che nel caso in cui, per l'acquisto dell'abitazione, si facesse un mutuo, per poter poi detrarre fiscalmente gli interessi passivi, la casa che si acquista dovrà diventare abitazione principale (pertanto occorre portarci la residenza) entro 12 mesi e non 18 mesi.



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it
visita il sito www.fna-confappitreviso.it

L'abitazione principale – Il concetto di abitazione principale è di carattere prettamente residenziale. In particolare l'abitazione principale coincide con l'immobile in cui il soggetto ha la propria residenza o meglio dimora abituale.

Anche all'abitazione principale sono legate una serie di agevolazioni fiscali, quali ad esempio:

1. l'esenzione IMU se l'immobile è di categoria catastale non di lusso (es. A/2);
2. l'applicazione di un'aliquota agevolata IMU e di una detrazione IMU se l'immobile è di categoria catastale di lusso (es. A/1);
3. la possibilità di detrarre gli interessi passivi del mutuo stipulato per l'acquisto;
4. altre agevolazioni previste dal comune, come quelle per la stipula dei nuovi contratti relativi alle utenze domestiche (acqua, luce, gas).

Esempio - Si supponga che il sig. Mario sia residente nel comune di Treviso e l'immobile (cat. A/2) in cui ha la residenza è di sua proprietà in seguito a successione per decesso del padre (l'immobile non è stato oggetto di precedente agevolazione prima casa). Tale immobile, dunque, rappresenta la sua "abitazione principale".

Il sig. Mario decide di acquistare un secondo immobile (cat. A/2) situato nel comune di Pordenone (intestandolo interamente a se stesso). Il Sig. Mario lavora nel comune di Pordenone. In tale ipotesi, lasciando la residenza nell'attuale immobile di Treviso, ne consegue che il secondo immobile acquistato può essere considerato "prima casa" e quindi beneficiare delle relative agevolazioni fiscali mentre l'immobile in cui lascia la residenza continua ad essere la sua "abitazione principale".

Il sig. Mario è pertanto proprietario di due immobili: uno è "prima casa" e l'altro "abitazione principale".

CONFAPPI-Confederazione piccola proprietà immobiliare e FNA-Federamministratori
Delegazione di Treviso
31046 ODERZO (TV), Via Corazzin nr.3/11-12
t. 0422.713990
f. 0422.207035
fna.tv@studioelettra.it;
confappi.tv@studioelettra.it;