

L'agevolazione prima casa è compatibile con la nuda proprietà

29 Agosto 2018

Le agevolazioni prima casa valgono anche per l'acquisto di un'abitazione situata nello stesso Comune in cui già si possiede la nuda proprietà di un'altra abitazione.

A chiarirlo l'Agenzia delle Entrate tramite la posta di FiscoOggi.

Benefici prima casa e nuda proprietà

L'Agenzia ha spiegato che è possibile usufruire dell'agevolazione prevista per l'acquisto della prima casa in quanto il **nudo proprietario non ha il possesso dell'immobile**, che spetta, invece, all'usufruttuario.

Tuttavia, le Entrate specificano che i benefici spettano solo se la **nuda proprietà non sia stata acquistata usufruendo delle agevolazioni** "prima casa".

I benefici spettano anche quando **l'acquirente ricongiunge la piena proprietà** (usufruttuario che acquista la nuda proprietà o viceversa).

Agevolazione acquisto prima casa: cos'è

Ricordiamo che l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consente di **pagare imposte ridotte sull'atto di acquisto di un'abitazione** in presenza di determinate condizioni.

Chi acquista da un privato (o da un'azienda che vende in esenzione Iva) deve versare **un'imposta di registro del 2%, anziché del 9%**, sul valore catastale dell'immobile, mentre le imposte ipotecaria e catastale si versano ognuna nella misura fissa di 50 euro.

Se invece il venditore è un'impresa con vendita soggetta a Iva, l'acquirente dovrà versare l'imposta sul valore aggiunto, calcolata sul prezzo della cessione, **pari al 4% anziché al 10%**. In questo caso le imposte di registro, catastale e ipotecaria si pagano nella misura fissa di 200 euro ciascuna.