

La Posta di Fiscooggi

casette
Image not found or type unknown

Nuda proprietà e agevolazioni “prima casa”

Ho la residenza con i miei genitori presso il Comune X e sarei interessata a comprare una nuda proprietà in un altro Comune Y con l'agevolazione fiscale prima casa. In questo caso è obbligatorio prendere la residenza entro 18 mesi nel Comune Y della nuda proprietà?

Alessandra

risponde **Paolo Calderone**

La risposta è affermativa. Le agevolazioni “prima casa” spettano, oltre che per l'acquisto della proprietà di case di abitazione diverse da quelle classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9, anche per gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse case.

Per usufruire dei benefici, tuttavia, la norma dispone che anche per questi atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento devono ricorrere le condizioni indicate nella **nota II-bis - Tariffa Parte prima articolo 1** del Testo unico n. 131/1986.

E precisamente:

1. l'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione col coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare
2. l'immobile deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui lo stesso svolge la propria

attività

3. l'acquirente non deve avere la titolarità, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da egli stesso o dal coniuge con i benefici "prima casa" (in caso contrario, è necessario vendere l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto).

La presenza di queste condizioni deve essere dichiarata dall'acquirente nell'atto di acquisto.

6 Dicembre 2021

URL: <https://www.fiscooggi.it/posta/nuda-proprieta-e-agevolazioni-prima-casa>