

Cambiare casa, agevolazioni fiscali e aspetti finanziari

Nuova casa per nuove esigenze

Nel corso della vita di una persona, le esigenze abitative possono cambiare per molte ragioni. Ci può essere la necessità di una casa più grande se la famiglia cresce, o più semplicemente il desiderio di una casa più bella, se le proprie condizioni economiche lo consentono. Può presentarsi la necessità di trasferirsi in un'altra città per esigenze lavorative. Ma anche l'opportunità di spostarsi in un'abitazione più piccola quando i figli sono cresciuti e non vivono più con i genitori.

In tutte queste situazioni, e in molte altre, si presenta l'esigenza di vendere la vecchia casa e comprarne una nuova.

Negli anni del boom immobiliare, questo non era mai un problema. Si trovava rapidamente un acquirente per la vecchia casa, e non restava che scegliere la nuova, facendo attenzione soltanto a far coincidere i tempi dei rogiti con le esigenze del trasloco. Oggi, invece, chi vuole comprare una casa si trova di fronte a molte alternative, ma la vendita della vecchia casa può richiedere tempi piuttosto lunghi, che non sempre siamo disposti ad attendere.

Finanziare l'operazione

L'aspetto finanziario può essere gestito con un mutuo "ponte", cioè stipulando un mutuo per finanziare l'acquisto della nuova casa, destinato ad essere estinto (in tutto o in parte) con il ricavato della vendita della vecchia abitazione, non appena si troverà un acquirente. Il mutuo può essere garantito da ipoteca da iscrivere sulla nuova casa, oppure anche sulla vecchia, se abbiamo intenzione di cancellarla, estinguendo interamente il mutuo, al momento della vendita.

Acquisto di "prima casa" e alienazione dell'abitazione precedentemente agevolata

La legge di stabilità per il 2016 ha eliminato un problema per chi possiede già un'abitazione acquistata come "prima casa" e intende sostituirla con un'altra. Fino al 31 dicembre 2015, per godere delle agevolazioni "prima casa" sull'acquisto della nuova abitazione era indispensabile vendere la vecchia casa prima di stipulare l'atto di compravendita della nuova casa, e ciò spesso risultava difficile, anche a causa della situazione del mercato immobiliare.

Ricordiamo che per godere delle agevolazioni sull'acquisto della prima casa è necessario, tra l'altro, non essere titolare (esclusivo o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione situata nello stesso Comune di quella che intende acquistare, e non essere titolare, 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 con le agevolazioni per la prima casa.

Dal primo gennaio 2016, però, l'agevolazione "prima casa" è concessa anche a chi possiede ancora un'abitazione agevolata, a condizione che questa **sia trasferita entro un anno dal nuovo acquisto.**

La nuova normativa prevede infatti che l'aliquota agevolata prevista per l'acquisto della "prima casa" si applichi anche agli atti di compravendita nei quali l'acquirente è proprietario di un'altra abitazione acquistata con le agevolazioni, a condizione che tale abitazione sia alienata (e quindi venduta, ma anche donata) entro un anno dalla data dell'atto. In caso di mancata alienazione, viene recuperata l'imposta non pagata, con applicazione delle sanzioni e degli interessi.

Devono naturalmente essere presenti tutti gli altri requisiti previsti dalla legge per l'agevolazione "prima casa", ma dalla formulazione della nuova norma sembra potersi ricavare che non impedisce l'applicazione dell'agevolazione la proprietà di un'altra abitazione nello stesso Comune di quella che si sta acquistando, se si tratta della precedente "prima casa" che sarà alienata entro l'anno. Una diversa interpretazione risulterebbe infatti irragionevole.

Se invece non c'è l'intenzione di vendere la vecchia casa, oppure si ritiene che un anno non sia sufficiente per essere sicuri di vendere alle condizioni desiderate, rimangono sempre le soluzioni alternative già utilizzabili in passato.

L'intestazione a un familiare

Fino al 31 dicembre 2015, una soluzione utilizzata era quella di intestare provvisoriamente la vecchia casa a un familiare, in attesa di venderla, in modo di ottenere le agevolazioni sul nuovo acquisto. Il costo del trasferimento risultava, di solito, molto più basso rispetto al risparmio ottenuto grazie alle agevolazioni ottenute sulla nuova casa, dunque l'operazione poteva essere conveniente. Si doveva evitare, naturalmente, di trasferire la vecchia casa utilizzando la forma della donazione, che sarebbe stata fonte di problemi al momento della futura rivendita. La donazione può essere presa in considerazione soltanto se abbiamo intenzione di tenere anche la vecchia casa, magari per destinarla ai figli, o per concederla in affitto. Se abbiamo intenzione di venderla, anche il trasferimento al familiare deve avvenire nella forma di compravendita, eventualmente con pagamento dilazionato del prezzo.

In alternativa si utilizzava il mandato ad alienare senza rappresentanza.

Il mandato ad alienare senza rappresentanza

Il mandato ad alienare senza rappresentanza comporta il trasferimento dell'immobile a un soggetto di fiducia, il quale si intesta l'immobile con l'incarico di venderlo. Questo soggetto, di solito un familiare, viene incaricato di provvedere alla futura vendita dell'immobile, ma non in nome del mandante (come avviene di solito quando si utilizza una semplice procura a vendere), bensì in nome dello stesso mandatario. Per consentire al mandatario di vendere la casa in nome proprio (anche se per conto del mandante), il mandante gli trasferisce contestualmente la proprietà dell'immobile. Si tratta, dunque, di una forma di intestazione fiduciaria. Dopo la vendita dell'immobile, il mandatario dovrà corrispondere al mandante il prezzo incassato.

Il trasferimento della proprietà dal mandante al mandatario non integra né una compravendita né una donazione, quindi non presenta i problemi dell'una o dell'altra. Dal punto di vista fiscale, inoltre, questa soluzione risulta particolarmente vantaggiosa quando il mandante e il mandatario (come normalmente avviene) sono marito e moglie, oppure genitore e figlio. Il trasferimento, infatti, è tassato come atto a titolo gratuito, e

come tale beneficia della franchigia prevista per la donazione in linea retta o al coniuge, che si traduce in un'esenzione dall'imposta fino al valore di un milione di euro. Anche tra fratelli o sorelle l'operazione risulta conveniente, poiché la franchigia di 100 mila euro è sufficiente a coprire il valore catastale di molte abitazioni.

In tutti questi casi, il mandato ad alienare senza rappresentanza consente di trasferire l'immobile con un costo ragionevole (si pagano soltanto le imposte ipocatastali e le spese dell'atto), ampiamente giustificato di fronte al risparmio fiscale che si può ottenere sull'acquisto della nuova abitazione.

Ricordiamo però che questa soluzione può essere adottata solo se c'è l'effettiva volontà di vendere l'immobile entro qualche anno (di solito si considera un termine di cinque anni). In caso contrario, infatti, l'operazione potrebbe essere considerata elusiva dall'Agenzia delle entrate, essendo lo strumento utilizzato per finalità diverse da quelle sue proprie.