

di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o può essere autocertificata dall'interessato mediante autocertificazione resa nell'atto di acquisto (ai sensi dell'articolo 46 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445)

Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Per richiedere i benefici fiscali, inoltre, nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare:

- di 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
- di 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.

Se, per errore, nell'atto di compravendita queste dichiarazioni sono state omesse, è possibile rimediare mediante uno specifico atto integrativo, redatto secondo le stesse forme giuridiche del precedente, in cui dichiarare la sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi per usufruire delle agevolazioni fiscali.

L'agevolazione spetta allo stesso modo per l'acquisto delle pertinenze dell'abitazione qualora le stesse siano destinate in modo durevole a servizio e ornamento dell'abitazione principale per il cui acquisto si è già beneficiato della tassazione ridotta; questo, anche quando la pertinenza è acquistata con un atto separato.

In ogni caso, va ricordato che il beneficio spetta per le pertinenze classificate o classificabili nelle categorie C/2, C/6 e C/7, ed è fruibile limitatamente a una pertinenza per categoria catastale.

## >>Quando si perdono i benefici fiscali

Le agevolazioni ottenute quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" possono essere perse, con la necessità di versare le imposte "risparmiate", gli interessi e una sanzione del 30% dell'imposta stessa.

Questo può accadere se:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false
- l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi **cinque anni** dalla data di acquisto, a meno che, **entro un anno**, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale.  
Il requisito del riacquisto non si considera soddisfatto nel caso in cui venga stipulato, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, un contratto preliminare, in quanto questa fattispecie negoziale non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo
- non venga trasferita la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro **diciotto mesi** dall'acquisto.