

L'incremento delle compravendite immobiliari registrato negli ultimi anni e la forte valenza sociale collegata all'acquisto dell'abitazione hanno comportato la necessità di intervenire con idonei provvedimenti normativi volti a disciplinare la tassazione immobiliare e agevolare, in via primaria, l'acquisto della "prima casa".

In particolare, la legge n. 266 del 2005 (finanziaria per il 2006) ha previsto per la cessione onerosa di immobili l'introduzione di un nuovo sistema di tassazione più vantaggioso per i contribuenti, potenziando nello stesso tempo l'attività di contrasto all'evasione fiscale nello specifico settore delle vendite immobiliari con la destinazione di significative quote delle risorse dell'Agenzia delle Entrate e del corpo della Guardia di Finanza all'attività di accertamento.

Il recente decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni nella legge n. 248 del 4 agosto 2006, è ancora una volta intervenuto sulla disciplina impositiva delle compravendite introducendo alcune previsioni aventi lo scopo di scoraggiare operazioni evasive o elusive. Tra queste, come vedremo, è stato previsto l'obbligo di indicare nel rogito le modalità di pagamento per l'acquisto di un immobile e l'eventuale intervento di mediatori immobiliari.

Nella presente pubblicazione, oltre alle suddette novità sull'attuale sistema di tassazione delle compravendite immobiliari, saranno illustrate in dettaglio le diverse agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della casa.

Acquisto della Casa

Quali sono le imposte dovute dall'acquirente

Quando si acquista una casa, l'acquirente è tenuto sia al pagamento dell'imposta di registro, o alternativamente dell'Iva, che delle imposte ipotecaria e catastale. Più precisamente,

A. Quando chi vende la casa è:

-

un privato

-

un'impresa "non costruttrice"

-

un'impresa "costruttrice" (o che ha ristrutturato l'immobile) ed ha ultimato i lavori da più di 4 anni

le imposte da pagare sono le seguenti:

-

imposta di registro (7%)

-

imposta ipotecaria (2%)

-

imposta catastale (1%)

B. Quando il venditore è:

-

un'impresa "costruttrice" (o un'impresa che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita avviene entro

4 anni dall'ultimazione dei lavori;

le imposte dovute dall'acquirente sono le seguenti:

-

Iva al 10% (o 20% se fabbricato di lusso)

-

imposta di registro (nella misura fissa di 168 euro)

-

imposta ipotecaria (nella misura fissa di 168 euro)

-

imposta catastale (nella misura fissa di 168 euro)

Per l'acquisto della "prima casa" e delle sue pertinenze sono previste aliquote agevolate.

Acquisto di immobile ad uso abitativo (non "prima casa"): Le imposte dovute dall'acquirente

VENDITORE

IMPOSTE

privato

registro

7%

impresa "non costruttrice"

ipotecaria

2%

impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori

catastale

1%

impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori

iva

10%*

registro

168 euro

ipotecaria

168 euro

catastale

168 euro

* 20% se il fabbricato è di lusso.

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della

registrazione dell'atto.

Come si calcolano le imposte

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale

La compravendita di immobili ad uso abitativo tra privati è assoggettata alle imposte di registro, ipotecaria e catastale. A seguito degli ultimi interventi legislativi (legge finanziaria per il 2006 e legge n. 248 del 2006), per le compravendite di immobili ad uso abitativo poste in essere tra privati (vale a dire tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal valore catastale dell'immobile, anziché dal corrispettivo pagato.

L'agevolazione spetta, però, a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione. Infatti, l'occultamento del corrispettivo o la dichiarazione nell'atto di compravendita di una somma inferiore a quella concordata determina la perdita del beneficio con le seguenti conseguenze:

1.

le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate sul corrispettivo effettivamente pattuito;

2.

sarà dovuta una sanzione che va dal 50% al 100% delle minori imposte versate.

Il nuovo regime di tassazione delle compravendite immobiliari prevede, quindi:

-

una deroga al principio generale in base al quale la base imponibile per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è data dal valore dell'immobile dichiarato nell'atto;

-

una riduzione del 30% dell'onorario del notaio che, come è noto, viene calcolato sul valore dell'immobile indicato nell'atto.

ATTENZIONE

Soltanto per le compravendite aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, comprese le relative pertinenze (box, garage, cantine) e poste in essere tra privati, si può assumere come base imponibile il valore catastale. Per tutte le altre compravendite in cui una delle parti non è un privato o che riguardano terreni, negozi o uffici, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale.

La base imponibile per l'Iva

Quando la vendita della casa è soggetta ad Iva, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale.

Relativamente a queste cessioni, le nuove disposizioni consentono all'ufficio di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva del venditore se il corrispettivo dichiarato è inferiore al "valore normale" del bene.

Cosa si intende per "VALORE NORMALE"

"il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari

in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi" (articolo 14 del D.P.R. n. 633 del 1972).

Se, però, per l'acquisto della casa l'acquirente ha contratto un [mutuo](#) o chiesto un finanziamento bancario, la base imponibile non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato.

In presenza di mutuo o di finanziamento bancario l'ufficio è obbligato a considerare quale "valore normale" un importo pari alla somma erogata.

La nuova dichiarazione sostitutiva

Nel rogito riguardante la compravendita della casa le parti devono inserire una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" in cui segnalare:

-

le modalità di pagamento (assegno, bonifico, ecc.)

-

se per l'operazione si è ricorso ad attività di mediazione e, in caso affermativo, la partita Iva o il codice fiscale dell'agente immobiliare

-

le spese sostenute per tale attività, con le modalità di pagamento.

L'omissione, la falsa o incompleta dichiarazione comporta, oltre all'applicazione della sanzione penale, l'assoggettamento ad accertamento di valore dei beni trasferiti.

In sostanza, l'ufficio applicherà le imposte sul valore di mercato dell'immobile, anche se le parti avevano richiesto la tassazione sulla base del valore catastale.

È prevista, inoltre, una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro.

L'agevolazione per le Commissioni Immobiliari

Dal 1° gennaio 2007, è possibile detrarre dall'Irpef il 19% degli oneri sostenuti per i compensi corrisposti ai soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. La detrazione è fruibile per un importo comunque non superiore a 1.000 euro e la possibilità di portare in detrazione questa spesa si esaurisce in un unico anno d'imposta. Se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1.000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

Come si determina il valore catastale degli immobili

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti:

-

110 per la prima casa;

-

120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1)

-

60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D

-

40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E

ATTENZIONE

Il decreto legge n. 262 del 2006 ha previsto che il coefficiente moltiplicatore da applicare alle rendite catastali dei fabbricati classificati nel gruppo catastale B deve essere rivalutato nella misura del 40%.

Immobili non censiti

Per i trasferimenti di immobili non censiti le parti possono utilizzare la rendita presunta (ovvero la rendita proposta) per determinare il valore catastale.

In questo caso è necessario manifestare espressamente nell'atto l'intenzione di avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 12 del D.L. n. 70 del 1988 convertito dalla legge n. 154 del 1988. La rendita catastale attribuita verrà notificata dall'ufficio dell'Agenzia del Territorio al contribuente.

Nel caso in cui il valore determinato sulla base della rendita attribuita sia superiore a quello dichiarato in atto, il contribuente dovrà pagare l'imposta dovuta e i relativi interessi, a partire dalla registrazione dell'atto.

Come sono classificati i fabbricati

—

Ciascuna unità immobiliare è classificata mediante alcuni parametri in relazione alle sue

caratteristiche e alla sua destinazione e alle tariffe d'estimo stabilite per ogni zona censuaria del Comune di appartenenza.

La Classe dei fabbricati

È un parametro che, nell'ambito di una stessa categoria, distingue gli immobili in funzione del livello delle rifiniture, della dotazione dei servizi, dell'ampiezza dei vani e della loro posizione.

Il numero delle classi può variare da comune a comune in base alle differenze che sussistono tra i valori del mercato delle locazioni all'interno della stessa categoria catastale.

La prima classe individua gli immobili a reddito inferiore, l'ultima quelli a reddito più alto.

La Consistenza dei fabbricati

Rappresenta la grandezza dell'immobile, ed è espressa con unità di misura diverse per ciascuna categoria:

|

CATEGORIA

CONSISTENZA

A

(abitazioni e uffici)

vani catastali

C

(negozi, laboratori, box, magazzini)

Somma delle superfici (mq)

La rendita catastale dei fabbricati

È il valore fiscale attribuito ad un immobile in base alle tariffe d'estimo. La rendita catastale si ottiene moltiplicando la tariffa per la consistenza dell'immobile (vani, mq). Le tariffe d'estimo sono pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale e sono consultabili presso gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio (ex uffici catastali) che le determinano. Per tener conto dell'andamento del costo della vita, le rendite catastali possono "essere rivalutate", ossia aumentate di una determinata percentuale, incrementando così la base per l'applicazione delle imposte.

Dal 1997 le rendite catastali sono state rivalutate del 5%.

La classificazione delle principali unità immobiliari urbane

CATEGORIA

TIPOLOGIA

A/1

abitazioni di tipo signorile

A/2

abitazioni di tipo civile

A/3

abitazioni di tipo economico

A/4

abitazioni di tipo popolare

A/5

abitazioni di tipo ultra popolare

A/6

abitazioni di tipo rurale

A/7

abitazioni in villini

A/8

abitazioni in ville

A/9

castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico

A/10

uffici e studi privati

A/11

abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

B/1

collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

B/2

case di cura e ospedali

B/3

prigioni e riformatori

B/4

uffici pubblici

B/5

scuole, laboratori scientifici

B/6

biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9

B/7

cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti

B/8

magazzini sotterranei per depositi di derrate

C/1

negozi e botteghe

C/2

magazzini e locali di deposito

C/3

laboratori per arti e mestieri

C/4

fabbricati e locali per esercizi sportivi

C/5

stabilimenti balneari e di acque curative

C/6

stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

C/7

tettoie chiuse o aperte

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa

Quando si acquista la "prima casa" si può godere di un regime fiscale agevolato che consente di pagare le imposte in misura inferiore rispetto a quelle ordinariamente dovute.

Acquisto da privato non soggetto ad Iva

In particolare, se la parte che cede la casa è un privato non soggetto ad Iva, l'agevolazione consiste nella possibilità di versare:

-

l'imposta di registro con aliquota ridotta del 3% (invece che 7%)

-

le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna) in luogo, rispettivamente, del 2% e dell'1%

Acquisto da imprese

Chi, invece, compra casa da un venditore con partita Iva, dovrà tener conto delle recenti modalità di tassazione introdotte dal decreto legge n. 223 del 2006 (convertito nella legge n. 248 del 2006).

-

A partire dal 4 luglio 2006, per la compravendita della "prima casa" in cui la parte venditrice è un'impresa, l'acquirente è chiamato a versare le seguenti imposte:

-

Iva al 4%, più le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 168 euro ciascuna), se la cessione è effettuata da impresa "costruttrice" (o da impresa che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita si conclude entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori

-

imposta di registro con aliquota del 3%, più imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna), se la cessione è effettuata da impresa "non costruttrice", oppure quando il venditore è un'impresa costruttrice (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita avviene dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori

Ovviamente, in assenza dei requisiti per fruire delle agevolazioni previste per la "prima casa", l'aliquota Iva aumenta al 10% (20% se fabbricato di lusso), l'imposta di registro al 7% e le imposte ipotecaria e catastale al 2% e 1%.

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa" non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari.

Le agevolazioni fiscali sull'acquisto della "prima casa" sono riconosciute in sede di registrazione dell'atto. Esse competono non soltanto per gli atti a titolo oneroso che comportano l'acquisto della proprietà, ma anche quando l'atto comporta l'acquisto della nuda proprietà, del diritto d'abitazione, uso e usufrutto.

Acquisto della "prima casa": le imposte dovute dall'acquirente

Acquisto da privato

registro

3%

ipotecaria

168 euro

catastale

168 euro

Acquisto da impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori

iva

4%

registro

168 euro

ipotecaria

168 euro

catastale

168 euro

Acquisto da impresa "non costruttrice" Acquisto da "impresa costruttrice" (o di ristrutturazione) oltre 4 an

iva

esente

registro

3%

ipotecaria

168 euro

catastale

168 euro

I requisiti per fruire dei benefici

Il primo requisito indispensabile per fruire delle agevolazioni è che l'acquisto riguardi una casa di abitazione non "di lusso". Per verificare se un immobile è considerato di lusso, occorre far riferimento ai criteri individuati dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969).

Accertato che si acquisti un'abitazione considerata non "di lusso", i benefici spetteranno, a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile, solo in presenza di determinate condizioni:

1.

l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale

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 i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all' AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

1.

l'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare

2.

non bisogna essere titolari, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

In presenza dei requisiti sopra elencati l'agevolazione "prima casa" spetta anche se il bene viene acquistato da un minore non emancipato o da altre persone incapaci, quali interdetti e inabilitati.

Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.

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

L'acquisto delle pertinenze

Al verificarsi delle condizioni prima elencate, le agevolazioni per la prima casa competono allo stesso modo per l'acquisto delle sue pertinenze, anche se effettuato con atto separato, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

-

C/2 (cantina o soffitta)

-

C/6 (garage o box auto)

-

C/7 (tettoia o posto auto)

Le unità immobiliari classificate (o classificabili) nelle citate categorie catastali possono anche trovarsi in prossimità dell'abitazione principale (comunque non in un punto distante o addirittura in un altro Comune) ma, di fatto, devono essere destinate in modo durevole a servizio della casa di abitazione.

Casi particolari

Coniuge in regime di comunione legale

Nel caso in cui due coniugi in comunione legale acquistino un appartamento da adibire ad

abitazione principale ma solo uno dei due possiede i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" (in quanto, ad esempio, l'altro ha già fruito dell'agevolazione in relazione ad un immobile acquistato prima del matrimonio ovvero in regime di separazione dei beni), il beneficio si applica nella misura del 50%, cioè limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti.

Titolari di nuda proprietà su altra abitazione

L'agevolazione "prima casa" è riconosciuta anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, sempre che ricorrano le altre condizioni previste dalla legge.

Il beneficio spetta però solo se la nuda proprietà sia stata acquistata senza fruire in precedenza dell'agevolazione prima casa.

Acquisti di ulteriori quote dello stesso immobile

Si può fruire dell'agevolazione "prima casa", in presenza di tutti gli altri requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge, anche quando si acquistano quote di un immobile di cui si è già proprietari di una parte.

Sulla stessa casa di abitazione l'agevolazione spetta anche nei seguenti casi:

-

quando chi ha il diritto di usufrutto, uso o abitazione acquista la nuda proprietà dell'immobile;

-

quando il nudo proprietario acquista il diritto di usufrutto, uso o abitazione.

Acquisto di abitazione contigua

L'agevolazione "prima casa" spetta anche nelle seguenti due ipotesi:

-

quando si acquistano due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso;

-

quando si acquista un immobile contiguo ad altra casa di abitazione già acquistata fruendo dei benefici "prima casa" (ad esempio quando si acquista una stanza contigua).

Acquisto di abitazione in corso di costruzione

Anche quando si acquista un immobile non ultimato si può beneficiare dell'agevolazione fiscale, sempre in presenza di tutti i requisiti previsti dalla legge e ammesso che l'immobile assuma le caratteristiche di abitazione non di lusso.

Cittadino italiano non residente

Chi è emigrato all'estero può acquistare un immobile in regime agevolato a prescindere dalla sua ubicazione sul territorio nazionale.

Ovviamente, l'agevolazione spetta qualora sussistano gli altri requisiti e, in particolare, a condizione che l'immobile sia acquistato come "prima casa". Non è necessario per l'acquirente stabilire entro 18 mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato.

Ai contribuenti che non hanno la cittadinanza italiana, l'agevolazione spetta solo in presenza di tutte le condizioni previste e, in particolare, quando l'acquirente ha la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato (o la stabilisce entro 18 mesi).

Quando si perdono le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa"

L'acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell'immobile se:

-

le dichiarazioni rese nell'atto di acquisto sono false

-

non trasferisce la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto

-

vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non riacquista un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Le agevolazioni non si perdono se entro un anno dalla vendita o dalla donazione il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale.

La decadenza dall'agevolazione comporta il recupero della differenza di imposta non versata e degli interessi nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'imposta stessa.

L'accertamento dell'ufficio

L'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate, qualora entro 3 anni accerti l'assenza anche di una sola delle condizioni previste dalla legge, emetterà avviso di liquidazione per recuperare le maggiori imposte dovute dal contribuente che ha indebitamente usufruito dell'agevolazione.

Riguardo alla data dalla quale inizia a decorrere detto termine triennale, essa è diversa a seconda delle situazioni. Nel caso, ad esempio, di false dichiarazioni rese in sede di registrazione dell'atto, il termine triennale di decadenza inizia a decorrere dalla stessa data della registrazione. Un caso diverso è, invece, quello in cui il contribuente dichiara che intende entro 18 mesi trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato e poi non si trasferisce. In questa ipotesi, nella quale la dichiarazione non è falsa sin dall'origine, il termine di decadenza di 3 anni non può ovviamente iniziare a decorrere dalla data di registrazione dell'atto, ma dal giorno di scadenza del diciottesimo mese. Prima di questa data, infatti, nessuna contestazione sulla spettanza dell'agevolazione può essere fatta al contribuente, dal momento che poteva essere veritiero il proposito di trasferire la residenza.

Vendita della casa

Quando il venditore paga le imposte

—

Il guadagno che si realizza con la vendita della casa rientra nella categoria dei "redditi diversi" ed è quindi soggetto a tassazione.

Infatti, quando dalla cessione della casa deriva una plusvalenza, che equivale ad una differenza positiva tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato dei costi inerenti il bene stesso, si realizza un valore.

Questo valore, se derivante da una cessione a titolo oneroso di una casa acquistata o costruita da non più di 5 anni, è considerato come uno dei redditi appartenenti alla categoria "redditi diversi" e, come tale, assoggettato a tassazione con le normali aliquote Irpef.

Fanno eccezione a tale regola:

-

gli immobili pervenuti per successione

-

quelli ricevuti in donazione, se, con riferimento alla persona che ha donato l'immobile, sono trascorsi 5 anni dall'acquisto o costruzione dello stesso

-

le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

L'imposta sostitutiva sulla plusvalenze

In materia di tassazione di queste plusvalenze, a partire dal 2006 è stato introdotto un sistema alternativo a quello vigente. Infatti, il venditore ha ora la facoltà di chiedere all'atto della cessione, con dichiarazione resa al notaio, che sulle plusvalenze realizzate sia applicata un'imposta sostitutiva di quella sul reddito.

ATTENZIONE

Sulle plusvalenze realizzate con le cessioni poste in essere fino al 2 ottobre 2006, si applica l'aliquota dell'imposta sostitutiva del 12,5%. Il decreto legge n. 262 del 3 ottobre 2006 ha elevato tale aliquota al 20%.

Il notaio stesso provvederà all'applicazione ed al versamento dell'imposta sostitutiva, ricevendo

immediatamente dal venditore il relativo pagamento, e comunicherà all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla compravendita.

Le nuove regole per gli immobili acquisiti per donazione

Sulle cessioni effettuate dall'entrata in vigore del decreto legge n. 223 del 2006 (4 luglio 2006), quando oggetto della vendita è una casa ricevuta in donazione, l'eventuale plusvalenza realizzata va assoggettata a tassazione se non sono trascorsi 5 anni dal momento in cui il donante ha acquistato l'immobile a quello della sua cessione.

La plusvalenza tassabile è pari alla differenza tra il corrispettivo della cessione e il costo di costruzione o di acquisto sostenuto dal donante.

Questa nuova previsione è stata adottata per evitare manovre elusive da parte dei proprietari di immobili acquistati (o costruiti) da meno di 5 anni. In precedenza, infatti, questi potevano donare l'immobile a una terza persona che, successivamente, lo vendeva senza pagare imposte sulla plusvalenza realizzata.

ESEMPIO

Il proprietario di un immobile decide di vendere a 300.000 euro l'immobile acquistato 2 anni prima ad un prezzo di 200.000 € e mai utilizzato come abitazione principale.

In base alla normativa precedente, per evitare la tassazione della plusvalenza di 100.000 euro, poteva semplicemente effettuare una donazione dell'immobile (ad un parente) e farlo vendere dal donatario e, di conseguenza, nessuna tassazione era prevista, dal momento che si cedeva un immobile pervenuto in donazione.

Con la nuova previsione, la plusvalenza conseguita dall'operazione di cessione sarà comunque tassata, anche in caso di donazione.

Credito d'imposta per riacquistare la prima casa

Chi può usufruire del credito d'imposta per riacquistare la prima casa

A favore di coloro che vendono l'immobile per il quale al momento dell'acquisto hanno fruito dei benefici previsti per la "prima casa" (descritti al capitolo 2), la normativa vigente riconosce un credito d'imposta se entro un anno dalla vendita acquistano un'altra abitazione non di lusso costituente "prima casa".

Il credito d'imposta spetta ai contribuenti che non sono decaduti dal beneficio "prima casa", ed è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato. In ogni caso, non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto.

Il credito d'imposta compete anche quando si acquisti un'altra abitazione mediante appalto o permuta. Nel caso del contratto di appalto, per fruire del beneficio è richiesto che lo stesso sia redatto in forma scritta e registrato.

Può usufruire del credito d'imposta anche chi ha acquistato l'abitazione con atto soggetto ad Iva anteriormente al 22 maggio 1993 (che quindi non ha formalmente usufruito delle agevolazioni "prima casa") ma comunque non prima dell'entrata in vigore della legge n. 168 del 1982.

In tal caso è però richiesto che l'acquirente, già allora, fosse in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della "prima casa".

Come si utilizza il credito d'imposta

Il contribuente può utilizzare il credito d'imposta in vari modi:

-

in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto

-

in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito

-

in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentarsi successivamente al nuovo acquisto, ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso

-

in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602)

Per fruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

Se, per errore, la citata dichiarazione è stata omessa, è comunque prevista la possibilità di poter integrare l'atto originario di acquisto con la stessa. In tal caso, non è preclusa la spettanza del credito d'imposta, sempre che il contribuente sia in possesso della documentazione comprovante l'effettiva sussistenza dei requisiti.

Quando non spetta il credito d'imposta

Oltre al caso in cui il contribuente sia decaduto dall'agevolazione "prima casa" in relazione al precedente acquisto, il credito d'imposta per il riacquisto non spetta nelle seguenti ipotesi:

-

se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa"

-

se il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa"

-

se l'immobile alienato è pervenuto al contribuente per successione o donazione, salvo il caso in cui sul trasferimento siano state pagate le relative imposte

Acquisto di un immobile ristrutturato

Anche quando si acquista una casa che è stata oggetto di ristrutturazione immobiliare sono previste delle agevolazioni fiscali.

In particolare, è concessa una detrazione dall'Irpef a favore di chi acquista un'unità abitativa che si trovi in un fabbricato su cui sono stati eseguiti interventi di recupero edilizio da parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie.

Le condizioni per fruire della detrazione irpef

La detrazione Irpef, salvo ulteriori proroghe, si applica alle seguenti condizioni:

-

l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il 30 giugno 2007

-

i lavori di ristrutturazione devono essere ultimati dall'impresa entro il 31 dicembre 2006

-

gli interventi edilizi eseguiti devono aver riguardato l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante) del quale fa parte l'unità immobiliare che si acquista

È consentito beneficiare della detrazione anche per l'importo versato in acconto a condizione che venga stipulato un compromesso di vendita degli immobili, debitamente registrato presso il competente ufficio locale.

In caso di stipula di compromesso, per non perdere l'agevolazione occorre che il rogito si realizzi comunque entro il 30 giugno 2007.

Il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare. L'agevolazione, inoltre, non è connessa alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari che formano l'intero fabbricato. Pertanto, ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione, a prescindere dal fatto che gli altri immobili siano stati tutti venduti o assegnati.

ATTENZIONE

Il disegno della legge finanziaria per il 2007 prevede un'ulteriore proroga dell'agevolazione.

Quanto spetta per l'agevolazione

Per effetto delle nuove disposizioni contenute nel decreto legge n. 223 del 2006, che hanno prorogato fino al 31 dicembre 2006 l'applicazione dell'Iva al 10% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la misura dell'agevolazione spettante varia a seconda del momento di

sostenimento della spesa.

Acquisti effettuati prima del 1° ottobre 2006

In questo caso, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 41% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, sull'ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

Acquisti effettuati a decorrere dal 1° ottobre 2006

Dal 1° ottobre 2006 la percentuale della detrazione scende al 36% e si applica sempre sul 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile.

In entrambi i casi la spesa complessiva su cui calcolare la detrazione (del 36% o del 41% sul 25% del prezzo indicato nell'atto) non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Essa comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente dall'impresa di costruzione o dalla cooperativa.

ATTENZIONE

Per gli immobili acquistati dal 1° ottobre 2006 l'importo massimo di 48.000 € deve essere riferito alla singola unità immobiliare e non più ad ogni acquirente.

Come e quando chiedere la detrazione

Per beneficiare della detrazione occorre indicare la spesa effettuata in un apposito campo della dichiarazione dei redditi (modello 730 o modello Unico persone fisiche).

L'importo spettante va comunque ripartito in 10 rate annuali di pari importo.

I contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione rispettivamente in 5 e 3 quote annuali di pari importo.

Il requisito dell'età deve essere posseduto al 31 dicembre del periodo d'imposta in cui fruire della quota di detrazione spettante.

Non è necessario trasmettere alcun modulo di comunicazione all'Agenzia delle Entrate (obbligo previsto invece per fruire della detrazione dall'Irpef quando si ristruttura l'abitazione).

Non sono prescritte, inoltre, formalità particolari per effettuare il pagamento.

Per saperne di più

Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 Caratteristiche delle abitazioni di lusso Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 Approvazione del Testo unico delle imposte sui redditi Legge 23 dicembre 1998, n. 448 - art. 7, commi 1 e 2 Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia Legge del 30 dicembre 2004, n. 311 - art. 1, comma 336 Legge finanziaria 2005 Legge del 23 dicembre 2005, n. 266 - art. 1, commi 496, 497 e 498 Legge finanziaria 2006 Decreto legge del 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale Decreto legge del 3 ottobre 2006, n. 262 Disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria

-

Circolare del Ministero delle Finanze n. 73 del 27 maggio 1994

-

Circolare del Ministero delle Finanze n. 108 del 3 maggio 1996

-

Circolare del Ministero delle Finanze n. 122 del 1 giugno 1999

-

Circolare del Ministero delle Finanze n. 95 del 12 maggio 2000

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 7 del 26 gennaio 2001

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19 del 1° marzo 2001

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 50 del 12 giugno 2002

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24 del 10 giugno 2004

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 10 del 16 marzo 2005

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 15 del 20 aprile 2005

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19 del 9 maggio 2005

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 26 del 31 maggio 2005

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38 del 12 agosto 2005

-

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 128 del 23 settembre 2005

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27 del 4 agosto 2006

-

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 28 del 4 agosto 2006

-

Istruzioni per la compilazione del modello 730

-

Istruzioni per la compilazione del modello Unico persone fisiche

Tutti i provvedimenti sopra indicati sono reperibili sul sito internet dell' [Agenzia delle Entrate](#)