



## Tasse per acquisto seconda casa

**Autore :** Redazione

**Data:** 11/04/2018

*Se stai decidendo di comprare la tua seconda casa devi conoscere tutte le spese notarili e le imposte a cui vai incontro: tali costi gravano sull'acquirente e non sul venditore.*

Acquistare la prima casa è più economico grazie alle agevolazioni (meglio note come «bonus prima casa») che consentono, in caso di acquisto dalla ditta costruttrice, di versare l'Iva al 4% o, in caso di acquisto da privato, l'imposta di registro al 2%. Più



salato è il conto quando si acquista la **seconda casa**. In questa ipotesi, infatti, non sono previsti sconti fiscali e l'acquirente è tenuto a pagare le imposte in misura piena. Non è possibile neanche usufruire delle detrazioni fiscali del 19% sugli interessi passivi del mutuo (garantite solo sulla prima casa). Ma procediamo con ordine e vediamo quali sono le **tasse per l'acquisto della seconda casa**.

## Chi paga le tasse sulla vendita della casa?

Quando si firma un contratto di compravendita immobiliare, bisogna pagare le imposte. Queste ricadono tutte sull'acquirente e non sul venditore, il quale tutt'al più dovrà poi dichiarare l'incasso nella denuncia dei redditi.

Le tasse vengono versate, attraverso il notaio, all'atto del rogito e non prima. Esse si sommano al prezzo di vendita indicato nel compromesso (che, pertanto, non va considerato al lordo delle imposte). Ecco perché è necessario che chi acquista casa si informi in anticipo del peso fiscale che ha la compravendita. L'informazione potrà essergli fornita da un commercialista o dallo stesso notaio incaricato della vendita. In questo articolo, spiegheremo comunque come calcolare le **tasse per l'acquisto della seconda casa** senza dover ricorrere al sostegno di un professionista. Si tratta di un calcolo molto agevole per come avremo modo di vedere più avanti.

## Quali sono le tasse sulla seconda casa?

Le **imposte da pagare sull'acquisto della seconda casa** variano a seconda che il venditore sia un soggetto privato o un'impresa. Nel primo caso, infatti, l'atto è soggetto all'imposta di registro, nel secondo invece si sconta quasi sempre l'Iva (tranne alcune eccezioni). Peraltro, se ad acquistare è un privato, l'Iva non può essere neanche recuperata e grava su di lui come qualsiasi altro costo.

## Acquisto di seconda casa da un'impresa

Le tasse da pagare quando si compra da un'impresa costruttrice sono le seguenti:

- **Iva al 10%** del prezzo totale dell'immobile per le abitazioni classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9 (immobili di lusso). Invece per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9 si sconta l'Iva al 22% (per la prima casa, invece, l'Iva è al 4%);
- **imposta di registro fissa** di 200 euro
- **imposta ipotecaria fissa** di 200 euro
- **imposta catastale fissa** di 200 euro.



L'acquisto della seconda casa da una ditta è soggetta a Iva però solo se:

- il venditore è una impresa costruttrice o di ripristino dei fabbricati entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; oppure anche dopo i 5 anni se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare);
- oppure si tratta di vendita di immobili abitativi destinati ad alloggi sociali, per i quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

In tutti gli altri casi, la vendita della seconda casa da impresa è **Iva esente**. In tale ipotesi bisognerà pagare:

- l'**imposta di registro** in misura proporzionale del 9% del prezzo totale dell'immobile e comunque mai in misura inferiore a mille euro (tuttavia, l'importo effettivamente da versare potrebbe risultare inferiore per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra quando è stato registrato il contratto preliminare);
- l'**imposta ipotecaria** fissa di 50 euro
- l'**imposta catastale** fissa di 50 euro.

### **Acquisto di seconda casa da privato**

Se invece il venditore è un privato, la vendita è sempre Iva esente e bisognerà invece pagare:

- l'**imposta di registro** in misura proporzionale del 9% del prezzo totale dell'immobile e comunque mai in misura inferiore a mille euro (tuttavia, l'importo effettivamente da versare potrebbe risultare inferiore per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra quando è stato registrato il contratto preliminare);
- l'**imposta ipotecaria** fissa di 50 euro
- l'**imposta catastale** fissa di 50 euro.

Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'**imposta di bollo**, dai tributi speciali catastali e dalle **tasse ipotecarie**.



## Spese notarili acquisto seconda casa

Come abbiamo accennato, il pagamento delle tasse avviene nelle mani del notaio. È questo che, con la registrazione dell'atto di vendita e la relativa trascrizione, provvede a corrispondere le imposte per conto dell'acquirente.

Oltre però alle tasse, quest'ultimo deve anche pagare l'onorario del notaio, ossia la parcella per l'attività svolta. Anche questa voce di spesa è a carico dell'acquirente che non potrà dividerla col venditore salvo diverso accordo.

## Imposta sui rifiuti sulla seconda casa

Sulla seconda casa, anche se disabitata, si paga l'imposta sui rifiuti a meno che non si dimostri che non è ammobiliata e che non sono state attivate le utenze.

L'assoggettamento della seconda abitazione alla tassa rifiuti, anche se occupata per pochi mesi all'anno, è perfettamente legittimo, perché il presupposto sorge con il possesso o la detenzione di locali "susceptibili" di produrre rifiuti, com'è appunto la casa in questione.

## Bonus prima casa

Sull'acquisto della prima casa è invece possibile usufruire del cosiddetto **bonus prima casa** che prevede un risparmio di imposta notevole (leggi la guida [Agevolazione fiscale sulla prima casa](#)). Ma per ottenerlo è necessario non essere proprietario:

- di altri immobili o quote di immobili nello stesso Comune ove si intende acquistare la casa;
- di altro immobile o quote di altro immobile sull'intero territorio nazionale già acquistati con il bonus prima casa a meno che non lo si venda entro 12 mesi dal secondo rogito.

Nell'ipotesi di mancata vendita entro un anno dal nuovo acquisto della casa già precedentemente posseduta e acquistata con i benefici "prima casa", è prevista la decadenza dai benefici sull'acquisto della seconda prima casa, con pagamento delle sanzioni previste: maggiore imposta pari al 6%, aumentata delle sanzioni pari al 30% della differenza di aliquota pagata (cioè la differenza tra 9% e 3%, per gli acquisiti soggetti a imposta di registro; o tra 10% e 4%, per gli acquisti soggetti a Iva).

Nell'ipotesi di impossibilità a stipulare - per cause non imputabili al contribuente - in sede di contenzioso sarà comunque possibile dimostrare la causa di forza maggiore chiedendo il rimborso, se si ottiene conferma giudiziale, della maggiore imposta



pagata.

**Note:**

**[1]** L'articolo 1, comma 55, della legge 208/2015 prevede una particolare disposizione in materia di applicabilità dei benefici fiscali (imposta di registro al 2%; Iva al 4%) per l'acquisto della "prima casa". Nello specifico, viene stabilito che le agevolazioni si applicano anche al riacquisto di una nuova abitazione, a condizione che la "prima casa" già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. Tra le condizioni per fruire dei benefici "prima casa", ai fini dell'imposta di registro, è infatti richiesto che nell'atto di acquisto dell'alloggio l'acquirente dichiari di non essere proprietario di un'altra abitazione per cui abbia già beneficiato delle medesime agevolazioni (comma 1, lettera c, della nota II-bis, dell'articolo 1, della tariffa parte prima, allegata al Dpr 131/1986). La deroga a questo principio - introdotta dalla legge 208/2015 - prevede che i benefici siano ulteriormente applicabili per l'acquisto di una nuova "prima casa", a condizione che l'abitazione già posseduta (comprata a suo tempo con l'agevolazione) venga ceduta entro un anno dal nuovo acquisto. Tale modifica - in forza del rimando normativo contenuto ai n. 21 e 39, della tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/1972 - produce effetti anche ai fini Iva, in caso di acquisto o costruzione di una nuova abitazione (aliquota Iva al 4%).