



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Acquisto casa: adempimenti fiscali

Autore: Edizioni Simone | 17/08/2018



Gli adempimenti fiscali: panoramica generale delle imposte sull'acquisto della casa.

Acquistare casa non vuol dire pianificare soltanto le attività di ricerca dell'appartamento idoneo alle proprie esigenze, verificare i documenti più importanti e i costi per l'acquisto, ma anche avere un quadro, quanto più realistico, delle imposte e tasse sull'abitazione, nonché delle eventuali detrazioni e possibili

contributi.

Le tasse sull'abitazione sono, comunque, un costo necessario ed obbligatorio da sostenere che si va a sommare al costo reale del bene che si andrà ad acquistare.

Il capitolo degli adempimenti fiscali è piuttosto complesso poiché periodicamente soggetto a modifiche da parte dello Stato (il che si verifica spesso con la legge finanziaria), e all'interpretazione, mediante importanti circolari, emanate dall'Agenzia delle Entrate.

Riprova di tutto ciò è il D.L. 27 maggio 2008, n. 93, convertito in L. 24 luglio 2008, n. 126, che ha previsto l'eliminazione dell'ICI sulla prima casa.

Gli adempimenti fiscali: panoramica generale delle imposte sull'acquisto della casa

Quando si compra una casa le imposte da pagare sono diverse:

- l'**imposta di registro**, se il venditore è un privato;
- l'**IVA** (al contrario), se il venditore è soggetto ad IVA (come, ad esempio, il costruttore);
- l'imposta catastale;
- l'imposta ipotecaria.

Se il **venditore** è un soggetto che opera nel campo dell'edilizia ed è, quindi, tenuto al pagamento dell'IVA, acquistando una casa c.d. non di lusso (le caratteristiche di lusso sono indicate nel D.M. 2 agosto 1969), l'**acquirente** dovrà pagare:

- l'IVA al 10% calcolata sul corrispettivo pattuito tra venditore ed acquirente;
- l'imposta di registro in misura fissa € 168;
- l'imposta ipotecaria in misura fissa di € 168;
- l'imposta catastale in misura fissa di € 168.

Se il venditore non è soggetto IVA perché, ad esempio, è un privato, le imposte da pagare per l'acquirente attualmente saranno:

- l'imposta di registro del 7%;
- l'imposta ipotecaria del 2%;
- l'imposta catastale del 1%.

La base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro è quella del valore dell'immobile dichiarato nell'atto.

La prima casa

Affinché si configuri il concetto di «**prima casa**» (nota II bis all'art.1, tariffa I, del D.P.R. 131/1986) è necessario che:

1. nell'abitazione situata sul territorio del Comune l'acquirente stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza;
2. l'acquirente non deve possedere altre abitazioni nello stesso Comune. L'acquirente, all'atto dell'acquisto, deve dichiarare nel rogito di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa nel territorio del comune ove è situato l'immobile da acquistare. Di conseguenza la **comproprietà** di un abitazione con altri soggetti diversi dal coniuge non ostacola la richiesta delle agevolazioni;
3. l'acquirente, in precedenza, non deve essere stato titolare di diritti su altre abitazioni usufruendo delle agevolazioni prima casa.

IL CAVILLO

Il tema delle **agevolazioni tributarie** per l'acquisto della «prima casa», è alquanto difficile e spinoso e, specie con riferimento agli ormai datati requisiti di «lusso», vi sono controversie. In particolare, sulle piscine, la giurisprudenza ha stabilito che l'esistenza di piscine e campi da tennis non è né insolita, né impossibile per dimore residenziali (anche se non è peculiare di tali dimore). Il d.m. 2 agosto 1969 - espressamente richiamato dal D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito in L. 5 aprile 1985, n. 118 - prevede infatti che le case di abitazione possano essere dotate di simili accessori e precisa che solo a determinate condizioni essi possano attribuire all'immobile le caratteristiche «di lusso». In particolare, l'art. 4 prevede siano considerate di lusso «le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.», mentre l'art. 8 prevede che piscine

e campi da tennis posti al servizio di un edificio o di un complesso di edifici possano concorrere a determinare la qualità «di lusso» di case e «singole unità immobiliari» (Cass., 27617/2005).

Le imposte sulla «prima casa»

Alle condizioni suddette si possono così fruire delle agevolazioni fiscali che sono le seguenti:

a) se il venditore è un soggetto che opera nel campo dell'edilizia ed è quindi tenuto al pagamento dell' IVA, acquistando una **casa c.d. non di lusso**, l'acquirente dovrà pagare:

- l'IVA al 4% calcolata sul corrispettivo pattuito tra venditore ed acquirente;
- l'imposta di registro in misura fissa di € 168;
- l'imposta ipotecaria in misura fissa di € 168;
- l'imposta catastale in misura fissa di € 168;

b) se il venditore non è soggetto IVA perché, ad esempio, è un privato, le **imposte da pagare** per l'acquirente saranno:

- l'imposta di registro del 3%;
- l'imposta ipotecaria in misura fissa di € 168;
- l'imposta catastale in misura fissa di € 168.

La base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro è quella del valore dell'**immobile** dichiarato nell'atto.

Le suddette agevolazioni valgono per le pertinenze anche se acquistate con atto separato, ma con il limite di una sola pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

- C/2, cantina o soffitta;
- C/6, garage o box;
- C/7, tettoia o posto auto.

F.A.Q.

Le agevolazioni prima casa sono previste anche se la casa è in corso di costruzione?

Si. Secondo l' Agenzia delle Entrate l'abitazione acquistata può anche essere in corso di costruzione, e i lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla registrazione dell'atto di acquisto.

Cosa si intende per immobile di lusso?

Secondo il D.M. 2 agosto 1969, per abitazioni di lusso si intendono quelle, per esempio, dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie, campi da tennis; i vani utili non debbono superare il limite metrico di 240 mq.

Quando decadono i benefici fiscali?

I benefici fiscali decadono quando le dichiarazioni «prima casa», previste nell'atto d'acquisto, sono false; l'acquirente non trasferisce entro i 18 mesi la residenza nell'immobile oppure vende l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda all'acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale.

La base imponibile su cui calcolare le imposte

La **base imponibile** su cui calcolare le imposte, dopo il D.L. 223/2006, convertito nella L. 248/2006, è quella catastale (se trattasi di vendita tra privato e privato), indipendentemente dal prezzo dichiarato nell'atto che le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'**atto di compravendita**.

L'obbligo di indicare il corrispettivo di compravendita nel rogito è stato introdotto dal comma 21 dell'art. 35 del citato D.L. 223/2006.

Questo sistema è comunemente definito come «**prezzo-valore**» e ciò porta alla conseguenza che le **parti** potranno indicare nel rogito notarile l'intero corrispettivo pattuito per la **vendita**, ma se il valore risultante dalla rendita catastale attribuita al bene dal fisco è inferiore, allora si potrà calcolare l'imposta dovuta per la cessione del bene sulla base del valore catastale dell'immobile che, comunque, deve essere dichiarato nell'atto.

Ciò risulta, quindi, vantaggioso quando il valore catastale sia inferiore al valore di mercato del bene.

Il valore fiscale si calcola moltiplicando per 110 (se prima casa) o per 120 (per altre abitazioni) la rendita catastale rivalutata dell'immobile.

Ad esempio:

acquisto di una prima casa da un privato per € 250.000

Valore catastale: € 100.000.

Base imponibile: € 100.000 * aliquota del 3% (imposta di registro) = € 3.000

Imposta ipotecaria+imposta catastale (€ 168 + € 168) = € 336

Totale imposte dovute: € 3.336

Quanto detto vale per l'acquisto della prima casa da un privato.

Al contrario quando il cedente dell'immobile è soggetto IVA, non si può più applicare la regola della valutazione automatica catastale e la base imponibile, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, torna ad essere costituita dal valore dichiarato nel contratto oppure dal corrispettivo pattuito qualora manchi la dichiarazione di valore oppure il corrispettivo pattuito sia superiore al valore dichiarato.

F.A.Q.

L' applicazione del sistema «prezzo-valore» vale anche per la permuta di appartamento in proprietà con altro che si andrà ad acquistare?

Si. L'**Agenzia delle Entrate**, con la risoluzione 320/E del 9 novembre 2007, ha espresso parere favorevole sull' applicabilità alla permuta delle **agevolazioni fiscali**. L'interpretazione per le differenti fattispecie in relazione all'eventuale conguaglio in denaro relativamente al diverso valore dei due immobili è, però, abbastanza complessa e sarà quindi necessario rivolgersi ad un professionista.

È possibile ottenere i benefici «prima casa» per due appartamenti contigui?

Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, le agevolazioni «prima casa», previste dall'art. 1, comma 6, della L. 22 aprile 1982, n.168, possono riguardare anche gli alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano

destinate dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un' unica unità abitativa, sicchè il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostativo alla fruizione di tali benefici, purchè l'alloggio non rientri per superficie, utili e tipologia di vani, nella categoria delle abitazioni di lusso.

Imposte per l'acquisto di abitazione con i requisiti «prima casa»

Venditore: Privato

Val. Immobile: Valore catastale

IVA: No

Registro: 3%

Tasse ipotecarie e catastali: € 168 + € 168

Venditore: Impresa non costruttrice, impresa costruttrice o che ristruttura (dopo **4** anni fine lavori)

Val. Immobile: Valore di mercato

IVA: No

Registro: 3%

Tasse ipotecarie e catastali: € 168 + € 168

Venditore: Impresa costruttrice o che ristruttura e vende entro **4** anni

Val. Immobile: Valore di cessione

IVA: 4%

Registro: € 168

Tasse ipotecarie e catastali: € 168 + € 168

IN PRATICA

**Riepilogo delle imposte per l'acquisto di abitazione senza i requisiti
«prima casa»**

Venditore: Privato

Val. Immobile: Valore catastale

IVA: No

Registro: 7%

Tasse ipotecarie e catastali: Ip. 2% + Cat. 1 %

Venditore: Impresa non costruttrice, impresa costruttrice o che ristruttura (dopo
4 anni fine lavori)

Val. Immobile: Valore di mercato

IVA: No

Registro: 7%

Tasse ipotecarie e catastali: Ip. 2% + Cat. 1 %

Venditore: Impresa non costruttrice, Impresa costruttrice o che ristruttura e
vende entro 4 anni

Val. Immobile: Valore di cessione

IVA: 10%

Registro: € 168

Tasse ipotecarie e catastali: € 168 + € 168

La legge finanziaria 2008, nell'intento di contrastare l'evasione, ha aggiunto nuovi obblighi per il privato che acquista una casa da un' impresa:

- se l'acquisto è finanziato con mutuo, il valore normale del bene è pari all'importo del finanziamento erogato dalla banca;
- l'acquirente è responsabile in solido con il cedente per l'eventuale evasione dell' IVA.

Il comma 164, comma 3 *bis*, dell'art. 1 della L. 244/07 dispone che dal 1° gennaio 2008, nel caso di cessione di immobile, qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione.