

Attualità

Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali

Nella nuova pubblicazione dell'Agenzia, tutto quello che occorre sapere prima di comprare l'abitazione: le verifiche da fare, i tributi da pagare, i possibili "sconti" da fruire



L'acquisto della casa è il tema trattato nell'ultima [guida "l'Agenzia informa"](#), da oggi on line sul sito delle Entrate. Un pratico manuale per chi si accinge a compiere l'importante passo e vuole evitare problemi con il Fisco. In evidenza, l'estensione dei benefici "prima casa" a chi è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni e i vantaggi derivanti dall'applicazione del "prezzo valore", il sistema che prevede il calcolo delle imposte in base al valore catastale del fabbricato e non al corrispettivo pagato.

I primi passi che portano al rogito: controlli sull'immobile e contratto preliminare

Come suggerisce la guida, prima di effettuare l'acquisto è consigliabile informarsi sulla situazione dell'immobile e, soprattutto, accertarsi che si stia comprando dal legittimo proprietario. Agli accertamenti fatti, a tale scopo, dal notaio, si aggiungono i controlli che ogni cittadino può liberamente effettuare, grazie ad alcuni servizi disponibili sul sito dell'Agenzia, in particolare quello della consultazione della banca dati catastale e ipotecaria.

Per esempio, effettuando un'ispezione ipotecaria si possono consultare i registri immobiliari e verificare chi risulta essere proprietario dell'immobile che si vuole acquistare o se su di esso sono state iscritte ipoteche o sono presenti pendenze, anche giudiziarie.

La consultazione può farla chiunque (persona fisica o non), ma è gratuita solo se a richiederla è il proprietario dell'immobile o il titolare di altro diritto reale di godimento.

Una volta verificato che sia tutto in regola, può accadere che non sia possibile, per motivi di varia natura, stipulare subito il contratto di compravendita.

In tale situazione, acquirente e venditore possono comunque impegnarsi giuridicamente a concludere l'affare in un momento successivo, attraverso un contratto preliminare di acquisto, redatto in forma scritta, noto anche come "compromesso". Il preliminare deve essere registrato entro venti giorni dalla sottoscrizione (trenta giorni se stipulato da un notaio) e le imposte pagate con la registrazione saranno poi scalate da quelle dovute sul contratto definitivo di compravendita.

Per una maggiore tutela dell'acquirente, raccomanda la guida, è importante chiedere al notaio di trascrivere il compromesso nei registri immobiliari. Solo con la trascrizione, difatti, eventuali

vendite dello stesso immobile o la costituzione di altri diritti a favore di terze persone non pregiudicheranno i diritti del compratore.

Le imposte e l'importanza del sistema del "prezzo valore"

È con la stipula del contratto di compravendita che avviene il trasferimento della proprietà dell'immobile. Questo è anche il momento in cui si conoscono quali, ma soprattutto quante, imposte sono dovute per l'acquisto.

La guida segnala subito che le imposte da pagare dipendono da vari fattori. Sono diverse, per esempio, se a vendere è un "privato" o un'impresa, sono di importo minore se l'acquirente ha i requisiti per usufruire dei benefici prima casa.

In sintesi, per l'acquisto di un'abitazione senza le agevolazioni prima casa, sono dovute:

- l'imposta di registro al **9%** e le imposte ipotecaria e catastale (50 euro ciascuna), quando si acquista da un privato o da un'impresa che vende in esenzione Iva
- l'Iva al **10%** (o 22% per gli immobili di categoria catastale A/1, A/8 e A/9) più l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale (200 euro ciascuna), quando a vendere è un'impresa e la vendita è soggetta a Iva.

La base imponibile su cui calcolare l'Iva è sempre costituita dal prezzo della cessione.

Per le vendite assoggettate all'imposta proporzionale di registro, invece, vi è l'opportunità di chiedere al notaio, al momento dell'acquisto, l'applicazione della cosiddetta regola del "prezzo valore". Si tratta di un particolare meccanismo di calcolo della base imponibile, che viene determinata sulla base del valore catastale dell'immobile, indipendentemente dalla somma pagata e indicata nell'atto. Il valore catastale dell'immobile si ottiene moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5%, per il coefficiente 120.

Tuttavia, il sistema del prezzo valore può essere richiesto solo per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze) e se l'acquirente è una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Non trascurabili i vantaggi per l'acquirente che ne chiede l'applicazione: riduzione del 30% degli onorari del notaio e limitazione del potere di controllo dell'Agenzia delle Entrate che, salvo i casi di occultamento del prezzo pattuito, non potrà accertare un maggior valore ai fini dell'imposta di registro.

Quanto si risparmia sulla "prima casa"

Il Fisco italiano, come del resto accade in quasi tutti i principali Paesi europei, pone particolare attenzione alla tassazione della prima casa, prevedendo importanti agevolazioni sia per l'acquisto che per il semplice possesso.

Quando si compra da un privato o da un'impresa che vende in esenzione Iva, l'imposta di registro scende dal 9 al **2 per cento**. Si applica l'aliquota ridotta del **4%** (invece del 10%), se il venditore è un'impresa e la vendita è soggetta a Iva.

Ragguardevoli, quindi, le somme che si risparmiano. Attenzione, però, gli sconti sono concessi solo se l'acquirente possiede precisi requisiti e l'immobile presenta caratteristiche ben definite.

Anzitutto, l'abitazione che si acquista non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (non deve trattarsi, in sostanza, di un'abitazione di tipo signorile, di una villa, di un castello o di un palazzo di pregio artistico e storico). Inoltre, deve trovarsi nel territorio del comune in cui l'acquirente risiede o svolge la propria attività. Se residente altrove, per non perdere i benefici dovrà trasferire la residenza, entro diciotto mesi dall'acquisto, nel comune in cui si trova l'immobile.

Anche quando si acquista con le agevolazioni prima casa si potrà richiedere, se la vendita non è soggetta a Iva, l'applicazione del sistema del prezzo valore e usufruire degli stessi vantaggi indicati sopra. Il valore catastale dell'immobile sarà determinato, in questo caso, moltiplicando la rendita catastale rivalutata per il coefficiente 110.

Un'importante novità segnalata nella guida, infine, è quella introdotta dalla legge di stabilità 2016, che prevede la possibilità, per chi possiede già un'abitazione acquistata con i benefici prima casa, di acquisire una nuova casa, sia a titolo oneroso che gratuito (successione o donazione) e richiedere ugualmente le agevolazioni. L'unica condizione da rispettare, per non perdere questa opportunità, è vendere l'abitazione già posseduta entro un anno dal nuovo acquisto.

Le risposte ai dubbi più frequenti

A chiudere la pubblicazione una serie di quesiti, con le relative soluzioni, sui casi in cui l'Agenzia delle Entrate può notificare un avviso di rettifica per accertare un maggior valore dell'immobile acquistato, rispetto a quanto dichiarato nel contratto, e sulla corretta applicazione dei benefici prima casa in situazioni particolari. Tra queste: l'acquisto di due appartamenti contigui, quello di una casa che si trova nello stesso comune in cui si possiede già la nuda proprietà su altra abitazione, l'eventuale perdita delle agevolazioni quando si cede in locazione l'immobile o se non si trasferisce la residenza nel comune in cui si trova l'abitazione, anche se in esso si ha la dimora.

Paolo Calderone

pubblicato Mercoledì 19 Aprile 2017
