

Le tasse per chi compra casa

Dal primo gennaio 2014 al via le novità per chi acquista un immobile.

REQUISITI

La prima casa

Ricordiamo quali sono i requisiti necessari per poter beneficiare delle riduzioni d'imposta per l'acquisto di una prima casa:

- l'immobile deve essere a uso abitativo e non essere di lusso (vedi box a pag. 37);

- l'immobile deve trovarsi nel comune in cui il compratore ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula del contratto d'acquisto, oppure deve trovarsi nel comune in cui l'acquirente svolge la sua attività principale. Non è necessario che l'immobile venga adibito ad abitazione principale;

- il compratore non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione su altra casa di abitazione situata nel comune in cui si trova l'immobile oggetto dell'acquisto;

- al momento della compravendita, l'acquirente non deve essere titolare, su tutto il territorio italiano, in esclusiva o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, uso, usufrutto o abitazione, su altri immobili acquistati con l'agevolazione prima casa.

Tra le varie modifiche fiscali che hanno interessato le tasse sulla casa, quella che ha toccato l'imposta di registro è passata piuttosto in sordina. Sostanzialmente, le regole entrate in vigore il primo gennaio scorso comportano una riduzione dell'imposizione in caso di compravendite tra privati, mentre c'è un leggero aumento delle imposte quando il venditore è un'impresa.

Imposta di registro o Iva?

Se i cambiamenti portati dal fisco sull'acquisto degli immobili riguardano le imposte di registro, quelle ipotecarie e quelle catastali, rimangono invece invariati i criteri di applicazione dell'Iva. Allo stesso modo, non è cambiata la regola dell'alternanza tra Iva e imposta di registro a seconda delle caratteristiche del venditore. Riassumiamo:

- si paga l'imposta di registro se chi ci vende la casa è un privato, un'impresa "non costruttrice" che non ha eseguito lavori di



- restauro, risanamento o ristrutturazione oppure un'impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori;

- si paga l'Iva se chi ci vende la casa è

COSA È CAMBIATO PER CHI COMPRA LE MODIFICHE FISCALI DAL 1° GENNAIO 2014

Tipo di immobile	Venditore	Iva%	Imposte	
			registro	ipotecaria + catastale
DAL 1° GENNAIO 2014				
Prima casa	Impresa costruttrice	4	200 euro	200 euro + 200 euro
	Privato o altri	-	2%	50 euro + 50 euro
Seconde case	Impresa costruttrice	10	200 euro	200 euro + 200 euro
	Privato o altri	-	9%	50 euro + 50 euro
FINO AL 31 DICEMBRE 2013				
Prima casa	Impresa costruttrice	4	168 euro	168 euro + 168 euro
	Privato o altri	-	3%	168 euro + 168 euro
Seconde case	Impresa costruttrice	10	168 euro	168 euro + 168 euro
	Privato o altri	-	7%	2% + 1%



CASA DA 150 MILA EURO CON RENDITA CATASTALE DI 500 EURO QUANTO SI PAGA, IN PIÙ O IN MENO, RISPETTO ALLE VECCHIE REGOLE

➤ Cosa è cambiato dall'inizio di quest'anno per chi compra casa? Qui sopra riportiamo le variazioni fiscali, rispetto alle regole previste fino al 31 dicembre 2013, per l'acquisto di una casa con rendita catastale di 500 euro e un prezzo di vendita di 150.000 euro. Come si vede dallo schema, con l'introduzione delle nuove regole, si pagano meno tasse se si compra da un privato, mentre le imposte sono cresciute se si acquista da un'impresa.

■ Acquisto prima casa		■ Acquisto seconda casa	
■ dal costruttore	■ da privato o altri	■ dal costruttore	■ da privato o altri
■ spese registro superiori di 32 euro	■ spese registro inferiori di 578 euro	■ spese registro superiori di 32 euro	■ spese registro superiori di 1.260 euro
■ spese ipotecaria e catastale superiori di 64 euro	■ spese ipotecaria e catastale inferiori di 236 euro	■ spese ipotecaria e catastale superiori di 64 euro	■ spese ipotecaria e catastale inferiori di 1.790 euro
■ spesa totale superiore di 96 euro	■ spesa totale inferiore di 814 euro	■ spesa totale superiore di 96 euro	■ spesa totale inferiore di 531 euro

un'impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori (o successivamente, nel caso in cui entro tale termine l'immobile sia stato locato per almeno 4 anni in regime di edilizia residenziale convenzionata).

La base imponibile

La normativa sembrerebbe (nel prossimo paragrafo vi spieghiamo il motivo del verbo al condizionale) non aver modificato neppure le regole per calcolare la base imponibile su cui applicare l'Iva o l'imposta di registro:

> l'Iva si applica al prezzo d'acquisto dell'immobile dichiarato nell'atto notarile;

> l'imposta di registro mantiene l'agevolazione che prevede che il calcolo di quanto si debba pagare sia effettuato sul cosiddetto "prezzo valore", basato sulla rendita catastale. Il "prezzo valore" si calcola rivalutando la rendita catastale del 5% e moltiplicando quanto ottenuto per 110 (acquisto "prima casa") o 120 (acquisto "seconde case").

In pratica, se un immobile con rendita catastale di 500 euro viene comprato come prima casa a un prezzo di 150.000 euro, per applicare l'Iva si considera quest'ultimo importo, mentre per applicare l'imposta di registro

dovremo fare la seguente operazione $500 \times 1,05 \times 110 = 57.750$ euro. Ovviamente, questo secondo valore risulta notevolmente più basso, perché il fisco vuole favorire, in termini di imposte, gli acquisti tra privati rispetto a quelli effettuati da imprese.

Agevolazioni: un comma da chiarire

Al momento in cui scriviamo, non è stato ancora chiarito il significato di un comma inserito all'interno della normativa, che prevede l'eliminazione di tutte le esenzioni e agevolazioni tributarie previste dalla normativa sull'imposta di registro. L'impatto di questa precisazione ricadrà quasi sicuramente su tutte quelle situazioni che col tempo erano state agevolate, come la compravendita di immobili con pregi storico artistici o i passaggi di proprietà tra ex coniugi in caso di separazione o divorzio. In particolare, nulla è stato detto in merito all'agevolazione dell'utilizzo del "prezzo valore" al posto del prezzo d'acquisto. Ci auguriamo che il legislatore sia consapevole che la soppressione di questo meccanismo comporterebbe un tale aumento dell'imposizione per le compravendite tra privati che paralizzerebbe il mercato immobiliare, già fortemente in crisi negli ultimi anni. ■

CATASTO

Le abitazioni di lusso

■ Fino al 2013 venivano definite "abitazioni di lusso" gli immobili con specifiche caratteristiche "di pregio", come la presenza di una piscina grande almeno 80 mq, la superficie interna di almeno 240 mq o l'utilizzo di particolari materiali di rivestimento.

■ A partire da quest'anno vengono definiti come immobili di lusso gli stessi che vengono individuati come tali ai fini Imu, cioè tutti quelli accatastati come A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli o palazzi storico artistici).

■ Ai fini fiscali, se si compra un immobile di lusso, non è possibile ottenere le riduzioni d'imposta. Se la compravendita avviene tra privati si applica sempre la tassazione prevista per le seconde case; nel caso si debba pagare l'Iva, l'aliquota applicata è quella ordinaria del 22%.