

LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO DELLA CASA

L'acquisto della casa comporta il pagamento di alcune imposte, che variano a seconda della destinazione dell'immobile e del soggetto venditore. 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.

Se oggetto dell'acquisto è la **prima casa** l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:

quando il venditore è un privato

- imposta di registro del 2%
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- imposta catastale fissa di 50 euro

Nel caso l'immobile sia registrato al catasto come immobile di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9) l'imposta di registro ha un valore del 9% sul valore dell'immobile

quando si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) entro 5 anni dall'ultimazione lavori

- IVA del 4%
- imposta di registro fissa di 200 euro
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro

quando si acquista da impresa non costruttrice che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione oppure si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 5 anni all'ultimazione dei lavori

- IVA esente
- imposta di registro del 2%
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro

Se oggetto dell'acquisto è un immobile ad uso abitativo **non prima casa** l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:

quando il venditore è un privato oppure un'impresa "non costruttrice" e 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

- imposta di registro del 9%
- imposta ipotecaria 50 euro
- imposta catastale 50 euro

quando il venditore è un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) che vende entro 5 anni dall'ultimazione lavori

- IVA del 10% (22% se immobile di lusso)
- imposta di registro fissa di 200 euro
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Dal 1° gennaio 2007 soltanto per le compravendite di immobili ad uso abitativo, comprese le

relative pertinenze (box, garage, cantine) a favore di un privato (acquirente), si può assumere come base imponibile il valore catastale, anziché dal corrispettivo pagato.

Per tutte le altre compravendite in cui l'acquirente non è un privato e/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.

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.

L'acquirente può chiedere al notaio che la base imponibile ai fini dell'applicazione delle imposte (registro, ipotecaria e catastale) sia costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal prezzo dichiarato dalle parti. In tal caso il rogito deve riportare anche il valore catastale dell'immobile. **L'agevolazione spetta a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione.**

Nel caso in cui la compravendita sia tassata sulla base del valore catastale la legge stabilisce, inoltre, che le tariffe notarili devono essere ridotte del 30%.

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.** Allo stesso tempo, non è possibile detrarre ai fini Irpef interessi passivi derivanti da importi di mutuo superiori al prezzo di acquisto.

Dal 2007 è possibile detrarre fiscalmente ai fini Irpef (nella misura del 19%) i compensi corrisposti agli intermediari immobiliari 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.

L'acquirente, per poter fruire dell'applicazione delle imposte (di registro, ipotecaria, catastale) sul valore catastale dell'immobile, deve farne esplicita richiesta al notaio.

LE IMPOSTE SUL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'imposta di registro è commisurata al **canone pattuito** ed è dovuta da chi registra il contratto, solitamente il proprietario, il quale può rivalersi sull'inquilino, se il contratto lo prevede, nella misura del 50% di quanto pagato.

L'importo dovuto è il seguente:

fabbricati ad uso abitativo, **2%**. Se il locatore è una impresa ed applica l'**IVA sulla locazione**, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa di €200,00

fabbricati strumentali per natura (ad esempio, un edificio industriale, uno studio professionale, ecc.), **1%**;

altri fabbricati, **2%**;

fondi rustici, **0,5%**.

L'imposta è dovuta con un minimo di € 67,00 al momento della registrazione (il rinnovo per le annualità successive non prevede alcun importo minimo) ed ogni anno, al rinnovo del contratto. E' tuttavia possibile versare l'imposta di registro per più annualità in un'unica soluzione fruendo, in tal caso, di una riduzione degli importi dovuti.

Anche la risoluzione del contratto è soggetta ad imposta di registro, nella misura fissa di € 67,00.

Per le abitazioni concesse in locazione è possibile scegliere il regime di tassazione definito "**CEDOLARE SECCA**" sugli affitti che prevede l'applicazione di un'imposta che sostituisce, oltre che l'Irpef e le addizionali regionale e comunale, anche le imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione. L'opzione per l'applicazione della cedolare secca comporta che i canoni tassati con l'imposta sostitutiva sono esclusi dal reddito complessivo e, di conseguenza, non rilevano ai fini della progressività delle aliquote Irpef.

L'opzione per tale regime spetta esclusivamente al locatore titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, per contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locati per finalità abitative.

Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

La base imponibile della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti, al quale si applica un'aliquota del 21% per i contratti disciplinati dal codice civile o a canone libero.

È prevista anche un'aliquota agevolata del 10% per i contratti di locazione a canone concordato (o concertato) sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative e nei comuni ad alta tensione abitativa.