

Le Guide dell'Agenzia

Fisco e Casa: acquisto e vendita (agosto 2014)

Giovedì 14 Agosto 2014

È in Rete la nuova guida delle Entrate “Fisco e Casa: acquisto e vendita”, l’ultima arrivata della serie “L’Agenzia informa”. Primi destinatari, coloro che vogliono comperare o vendere una casa al riparo da brutte sorprese. Si tratta di un manuale sintetico, che accompagna il contribuente nei diversi passaggi della transazione immobiliare.

copertina della guida
Image not found or type unknown

A soli due giorni dalla pubblicazione del pratico manuale diretto a inquilini e proprietari di immobili, arriva on line, sul sito internet delle Entrate, la nuova guida “**Fisco e Casa:**

acquisto e vendita”, l’ultima arrivata della serie “L’Agenzia Informa”. Primi destinatari, coloro che intendono comperare o vendere una casa senza imbattersi in spiacevoli soprese. Si tratta di un sintetico manuale che accompagna il contribuente nei diversi passaggi che caratterizzano questo tipo di transazioni.

Quattro capitoli, per 35 pagine, che spiegano, in maniera strutturata, i passi da compiere prima e dopo l’acquisto, gli accertamenti che è bene sbrigare in anticipo rispetto al “compromesso”, le imposte da pagare e la base imponibile su cui calcolarle, le eventuali agevolazioni e detrazioni fruibili, cosa accade se l’abitazione arriva in seguito a una successione o una donazione.

Primo step: via ogni dubbio sul legittimo proprietario, ipoteche o pendenze

La prima cosa da fare è assicurarsi che stiamo acquistando l’appartamento dal legittimo proprietario e che l’immobile sia libero da ipoteche o pendenze, anche giudiziarie. Sono accertamenti che deve effettuare il notaio incaricato della redazione del contratto di compravendita, ma il cittadino stesso può visionare i dati dell’immobile accedendo ai Registri immobiliari: per richiedere l’**ispezione ipotecaria**, basta avere un computer e il collegamento a Internet (con l’abilitazione ai servizi telematici dell’Agenzia delle Entrate) o rivolgersi a un ufficio provinciale Territorio.

A questo punto via libera al compromesso e all’imposta di registro

Raggiunta la tranquillità sui dati dell’immobile, le due parti possono stipulare il “**compromesso**”

ossia un atto preliminare, con il quale acquirente e venditore si assumono reciprocamente l'obbligo giuridico di concludere un successivo contratto definitivo di compravendita, ossia il rogito che sancisce l'effettivo passaggio di proprietà.

Il "compromesso" va registrato entro venti giorni dalla sua firma (trenta, se ci pensa il notaio), insieme al pagamento dell'imposta di registro, pari a 200 euro, e dell'imposta di bollo. La guida indica anche come calcolare l'imposta in caso sia previsto un pagamento anticipato al momento del preliminare. Le imposte versate in occasione del compromesso saranno sottratte da quella dovuta per la registrazione della compravendita.

Una volta firmato il compromesso, l'acquirente, per mettersi completamente al sicuro da brutte sorprese, come possono esserlo la vendita ad altri dello stesso immobile, la sua concessione in usufrutto o l'iscrizione di ipoteche, deve chiedere al notaio la **trascrizione** del contratto nei registri immobiliari. Altrimenti, al verificarsi di quegli "imprevisti", precisa il vademecum, il compratore può solo richiedere al giudice il risarcimento dei danni, ma non l'annullamento della vendita o dell'iscrizione dell'ipoteca.

Acquistata la casa, riscuote anche il Fisco

Acquistata la casa, per stabilire quali imposte pagare e la loro entità, occorre prendere in considerazione vari elementi: la guida ce li illustra uno per uno, descrivendo norma generale ed eccezioni.

La prima differenza nasce con l'individuazione giuridica del venditore che porta con sé anche un diverso inquadramento fiscale della cessione: se a vendere è un **privato**, dall'1 gennaio 2014, l'operazione è sottoposta all'imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale pari a 50 euro ciascuna; se invece si tratta di un'**impresa**, a seconda dei casi, la cessione potrà essere esente da Iva e assoggettata alle imposte di registro e ipocatastali nella stessa misura descritta per il privato ovvero sottoposta a Iva con aliquota al 10% (o del 22%, per le abitazioni di lusso), con l'aggiunta delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Gli sconti "prima casa"

Conti da rifare se entrano in gioco le agevolazioni previste per chi acquista la "**prima casa**", un alloggio che però non deve essere una villa, un castello o un palazzo di pregio artistico e storico (cioè, non deve appartenere alla categorie catastali A/1, A/8 e A/9), ovvero non deve essere "di lusso" in caso di compravendita soggetta a Iva. Se si compra da un privato o da un'impresa con vendita esente da Iva, il Registro scende al 2%; quando invece la transazione è soggetta a Iva, si applica l'aliquota ridotta del 4 per cento.

Comunque, grazie a una colorata tabella esplicativa, la guida riassume tutte le imposte dovute per l'acquisto di abitazioni, con o senza agevolazioni "prima casa".

L'argomento è di particolare interesse e il manuale mette ben in risalto non solo come usufruire del bonus, ma spiega anche come fare per non perderlo. L'opuscolo, infatti, si sofferma sulle situazioni che possono far decadere la tassazione di favore, come, per esempio, la rivendita dell'appartamento o il trasferimento di residenza effettuati non rispettando i termini fissati dalla norma agevolativa.

È importante sapere che se la "prima casa" viene ceduta ma entro un anno se ne riacquista un'altra, il bonus non va perso; in più, spetta un credito d'imposta pari all'Iva o al Registro pagati in occasione del primo acquisto.

Il beneficio "prima casa" è applicabile anche per i trasferimenti di proprietà di immobili avvenuti per successioni o donazioni, a patto che almeno uno dei neo-proprietari abbia i requisiti per usufruire del bonus.

Giochi finiti, soltanto con l'aggiornamento catastale

L'atto di compravendita deve essere trascritto nei Registri immobiliari e volturato nella banca dati catastali, adempimento a cui pensa il notaio con l'invio del Mui (modello unico informatico), che può contenere le richieste di registrazione, le note di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione e le richieste di voltura catastale.

La nuova casa entra nella dichiarazione dei redditi

È invece il proprietario a dover dichiarare nel 730 o in Unico, nella sezione dedicata ai fabbricati, il reddito prodotto dall'immobile, costituito, a seconda dei casi, dalla rendita catastale rivalutata o dal canone d'affitto. Sconti d'imposta per l'abitazione principale, per la quale spetta una deduzione dal reddito complessivo fino all'ammontare della rendita catastale della casa e delle sue pertinenze.

A proposito di dichiarazioni dei redditi, da non dimenticare che le eventuali commissioni pagate all'agenzia immobiliare per l'acquisto della prima casa possono essere detratte dall'Irpef nella misura del 19%, fino a un tetto di mille euro, importo che va suddiviso tra gli aventi diritto alla detrazione.

Stessa agevolazione del 19% (con soglia a 4mila euro) per gli interessi passivi e gli oneri accessori sul mutuo ipotecario stipulato in occasione dell'acquisto dell'abitazione principale.

Irpef, addizionali regionale e comunale "passano la mano" all'Imu, in caso di fabbricati non locati. Dal 2013, però, ricorda il vademecum, il reddito degli immobili a uso abitativo tenuti a disposizione e situati nello stesso comune dell'alloggio adibito ad abitazione principale, pur se soggetti a Imu, concorrono a formare l'imponibile Irpef (e relative addizionali) nella misura del 50 per cento.

Tra i "redditi diversi", spazio alla plusvalenza

La vendita di un immobile può generare plusvalenza, ossia una differenza positiva tra quanto

riscosso con la vendita e il prezzo d'acquisto aumentato dei costi inerenti. Tale importo, ai fini fiscali, si considera un "reddito diverso" ed è tassato con le ordinarie aliquote Irpef o, in alternativa, si può scegliere di versare un'imposta sostitutiva del 20%. Comunque, non sempre le plusvalenze sono tassabili; per scoprire quando, basta consultare la guida dell'Agenzia.

URL: <https://www.fiscooggi.it/guideagenzia/fisco-e-casa-acquisto-e-vendita-agosto-2014>