



Martedì 19/08/2014

La Casa, dall'acquisto alla vendita: la nuova guida dell'Agenzia Entrate

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Il kit completo con le istruzioni, le aliquote, le imposte, gli sconti e le detrazioni, incluse avvertenze ed esempi, sono illustrati nella nuova guida della serie L'Agenzia Informa, con il titolo "Fisco e Casa: acquisto e vendita".

Una sorta di dotazione completa il cui fine è accompagnare e assistere il contribuente nei passaggi chiave che conducono all'acquisto o alla vendita d'una abitazione.

Fase 1, ispezione ipotecaria, lo screening precauzionale d'un immobile - Partiamo dall'inizio, "prima dell'acquisto". E' buona norma che il compratore s'accerti che la controparte, il venditore, sia il legittimo proprietario dell'abitazione che s'appresta ad acquistare. Si tratta d'una funzione di garanzia svolta, in primis, dal notaio. Comunque, è utile che il contribuente conosca ancor prima la situazione dell'immobile, il suo stato, effettuando un'ispezione ipotecaria, con la quale può visionare i dati presenti nei Registri immobiliari, verificando così il legittimo proprietario e la presenza o meno di ipoteche o pendenze, anche giudiziarie. Le ispezioni ipotecarie si possono richiedere presso gli sportelli degli uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate, oppure online.

Fase 2, il contratto preliminare - Spazzato il campo da dubbi e incertezze si passa al contratto preliminare, il cosiddetto "compromesso", che precede il rogito. In pratica, si tratta d'un accordo con cui le parti si obbligano reciprocamente a stipulare un successivo contratto definitivo di compravendita indicandone i punti principali. Il contratto preliminare va registrato entro venti giorni dalla sua sottoscrizione, con annesso pagamento dell'imposta di registro, 200 euro, e dell'imposta di bollo. Nel caso poi al "preliminare" si abbinino anche un pagamento anticipato, allora scatta l'imposta proporzionale di registro sia sulla caparra, 0,5%, sia sull'acconto, 3%. E' corretto ricordare come alla firma del contratto definitivo queste imposte saranno abbinate dall'imposta pagata per la registrazione della compravendita.

Avviso ai compratori - Una volta sottoscritto il preliminare, qualora il venditore cedesse l'immobile ad altre persone, o iscrivesse ipoteche, il compratore potrà chiedere al giudice il risarcimento dei danni. Comunque, per garantirsi da simili eventualità si può utilizzare lo strumento della trascrizione del preliminare nei registri immobiliari da parte del notaio.

Fase 3, Sì la Casa, ma quanto si paga? - Oltre al prezzo concordato le imposte da versare quando si acquista casa dipendono da diversi fattori. Innanzitutto, chi è il venditore? E' un privato o un'impresa? E qualora fosse un'impresa, è o non è esente da Iva sulla vendita? A seconda della risposta, nel primo caso, cioè del privato o anche dell'impresa esente da Iva, dal 1° gennaio 2014 si pagano le seguenti imposte: di registro, 9%, ipotecaria, 50 euro, e catastale, 50 euro. Nel caso invece dell'impresa soggetta a Iva l'aliquota è del 10%, cui s'aggiungono le imposte di registro, 200 euro, ipotecaria, 200 euro, e catastale, 200 euro. Le agevolazioni "prima casa" in soccorso di chi acquista - In aiuto del compratore c'è la possibilità di fruire dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa". In questo caso, infatti, si snellisce il peso del fisco a patto che non si tratti di abitazioni signorili, ville, castelli e palazzi di eminente pregio artistico e storico, rispettivamente di categoria A1, A8 e A9 (per le vendite soggette a Iva, l'abitazione deve essere "non di lusso").

Comunque, l'agevolazione "prima casa" cambia a seconda della tipologia del venditore, privato o impresa, e nel caso di quest'ultima, qualora sia o non sia esente da Iva.

Come cambia il fisco con le agevolazioni "prima casa"? - Ecco come le agevolazioni "prima casa" snelliscono il fisco. Nel primo caso, cioè del venditore privato cittadino, o dell'impresa esente da Iva,



l'imposta di registro, scende al 2% dal 9%, mentre ipotecaria e catastale restano immutate a 50 euro. Nel caso il venditore sia un'impresa soggetta a Iva, l'aliquota dell'imposta scende al 4% dal 10%, mentre registro, ipotecaria e catastale restano immutate a 200 euro. E' corretto aggiungere che in caso il compratore cedesse l'abitazione "agevolata" entro un anno dalla vendita e ne acquistasse un'altra, avrebbe comunque diritto a un credito d'imposta pari a quanto pagato per il primo acquisto per l'Iva o per l'imposta di registro.

Fase 4, il post-acquisto. Ho acquistato casa. E ora? - Una serie di adempimenti da effettuare attendono il neo-proprietario. Ogni atto immobiliare, infatti, va registrato, trascritto nei Registri Immobiliari e volturato nella banca dati catastale. Adempimenti che spetta al notaio eseguire con l'invio online d'un unico Modello. Ad ogni modo, è bene tenere a mente che i compensi pagati al mediatore, cioè all'agenzia immobiliare, per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale si possono detrarre nella misura del 19%, con un tetto massimo di 1000 euro. Se i compratori sono più d'uno allora la detrazione va ripartita. Inoltre, in caso il compratore abbia stipulato un mutuo ipotecario per acquistare l'abitazione principale è possibile detrarre dall'Irpef il 19% degli interessi passivi, degli oneri accessori e delle quote di rivalutazione pagati all'istituto di credito. In questo caso, il tetto massimo è di 4000 euro l'anno. Comunque, l'immobile acquistato produce anche un reddito che è dato dalla rendita catastale rivalutata o dal canone d'affitto e che va dichiarato dal nuovo proprietario, nel modello 730 o in Unico.

Fase 5, da proprietario a venditore - In caso si decidesse di vendere l'abitazione si deve tener conto che ne può derivare una plusvalenza, cioè una differenza positiva tra quanto incassato dalla vendita e il prezzo d'acquisto, aumentato dei costi inerenti l'immobile stesso. Questo valore rientra nella categoria dei "redditi diversi" e come tale va tassato con le normali aliquote Irpef o, in alternativa, il venditore può optare per l'applicazione di un'imposta sostitutiva di quella del reddito pari al 20%. Comunque, vi sono delle eccezioni, come, per esempio, quando viene venduta l'abitazione principale, oppure, l'immobile ceduto è pervenuto per successione o per usucapione. In questi casi, infatti, e in altri, la plusvalenza non è tassabile.

La Guida disponibile qui.