IMMOBILI E FISCO

IL DOSSIER DEL LUNEDÌ

Il Sole 24 ORE
Lunedì 14 Luglio 2008 - www.ilsole24ore.com

I requisiti necessari. I beni precedenti e l'obbligo di residenza. **Pag. 12**

I «paletti». Escluse le dimore di lusso Ampliamenti, box e cantine. **Pag. 13**

Casi specifici. Quando l'edificio è in costruzione o c'è usufrutto. **Pag. 14**

Nelle migliori librerie
a cura di
Renato Mannheimer
Paolo Natale
Senza più SINISTRA
L'ITALIA DI BOSSI E BERLUSCONI
Pagg. 128 – € 14,00
Gruppo Il Sole 24 ORE
La cultura dei fatti.
www.ilsole24ore.com
Nelle migliori librerie e sul sito www.shopping24.it

L'ITER GIUSTO IN QUATTRO MOSSE

La disciplina delle agevolazioni «prima casa» risulta dalla combinazione di vari provvedimenti che si sono succeduti nel tempo. Il più importante resta la Nota II-bis dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/86 (Testo unico dell'imposta di registro). La Nota contiene l'elenco dei presupposti che consentono l'applicazione dell'agevolazione

1 CHI COMPRA

Chi acquista non deve essere proprietario di altre case acquistate con l'agevolazione «prima casa»

Deve essere residente nel Comune dove si trova la casa che acquista oppure vi deve svolgere la propria attività lavorativa. Se non è residente o non vi lavora, deve dichiarare di voler stabilire lì la propria residenza entro 18 mesi dall'acquisto

2 LA BASE IMPONIBILE

Quando si tratta di compravendita tra privati e si applica l'imposta di registro il prelievo è calcolato sul «valore catastale», che è dato dalla cifra che risulta moltiplicando la rendita catastale del bene per i coefficienti indicati di aggiornamento e cioè indipendentemente dal prezzo pattuito. Il prezzo pagato va comunque indicato nel rogito. Nel caso di atti a cui si applica l'Iva, invece, – il più frequente è quando un privato acquista dal costruttore – la base imponibile per le imposte «prima casa» è il corrispettivo dichiarato nel contratto. Se l'acquirente compra con un mutuo occorre ricordare che, per evitare rettifiche, il valore dichiarato non può mai essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato

3 L'IMMOBILE

Per usufruire del beneficio l'oggetto dell'acquisto deve essere una casa di abitazione che non sia qualificabile come «casa di lusso». L'immobile, cioè, non deve avere una serie di caratteristiche legate alla grandezza (ad esempio non deve superare i 240 mq) o a pregi artistici e architettonici particolari

4 TASSAZIONE AGEVOLATA

L'imposta di registro si applica al 3% invece che al 7 per cento. L'imposta sul valore aggiunto si applica al 4% invece che al 10 per cento. Inoltre, l'ag «prima casa l'abbattime anche delle imposte ipo e catastale. E così si applicano nelle misura fissa di 168 euro ciascuna. Se però al contratto si applica l'Iva è dovuta anche un'imposta di registro fissa

Agevolazioni. La normativa vuole incentivare la proprietà dei locali in cui si vive

Sull'acquisto prima casa lo sconto taglia il prelievo

Aliquote al 3-4 per cento per 700mila contratti l'anno

Angelo Busani

Ogni anno in Italia si vendono oltre 800mila abitazioni. L'87% circa di queste - quasi 700 mila - viene acquistato usufruendo delle agevolazioni tributarie «prima casa», cioè del regime fiscale leggero previsto per incentivare la proprietà dalla casa in cui ciascuno vive. Non va dimenticato, del resto, che l'80% degli italiani possiede almeno una casa e che per oltre il 70% delle famiglie si tratta proprio di alloggi adibiti a propria abitazione.

LE CARATTERISTICHE
Si usufruisce del bonus solo in base a criteri precisi, come quello che lega il proprietario alla residenza nel Comune

L'agevolazione per l'acquisto della prima casa comporta l'applicazione di aliquote di imposta di registro o di Iva molto ridotte rispetto a quelle normali. Per vedere quando la compravendita è soggetta all'uno o all'altro tipo di prelievo si rimanda al servizio qui sotto. Più precisamente, si applicano: a) l'aliquota Iva del 4% (rispetto all'aliquota ordinaria del 10 per cento); b) l'aliquota dell'imposta di registro del 3% (rispetto all'aliquota ordinaria del 7 per cento).

Inoltre, l'agevolazione "prima casa" comporta l'abbattimento anche delle imposte ipotecaria e catastale. Infatti:
a) se al contratto si applica l'Iva (ordinaria o agevolata), le imposte sono dovute nella misura fissa di 168 euro ciascuna, più quella fissa di registro (altri 168 euro), totale 504 euro;
b) se al contratto si applica il registro, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 168 euro ciascuna, invece che nella misura ordinaria del 2% per l'imposta ipotecaria e dell'1 per quella catastale.

Per ottenere la tassazione agevolata, tuttavia, la legge pone alcune condizioni che riassumiano qui sinteticamente e che sono oggetto di approfondimento in questo Dossier:
- presupposti oggettivi: si deve trattare in particolare di una casa di abitazione che non sia qualificabile come «casa di lusso»;
- presupposti soggettivi: l'acquirente deve avere alcune caratteristiche patrimoniali, ad esempio, non deve essere proprietario di altre case acquistate con l'agevolazione prima casa;
- connessione territoriale: tra la casa acquistata e l'acquirente ci deve essere relazione territoriale. Per esempio, l'acquirente deve risiedere o trasferirsi nel Comune in cui si trova la casa oppure deve svolgere lì la propria attività lavorativa.

Per questo, la legge prevede che – per ottenere l'agevolazione – l'acquirente debba rilasciare all'atto di acquisto determinate dichiarazioni:

1) la dichiarazione di voler stabilire «entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza» nel Comune in cui sta l'immobile acquistato, se non è già residente. In determinati casi la dichiarazione può variare: si pensi a chi acquista la casa nel Comune dove lavora oppure al cittadino italiano emigrato all'estero che acquista la sua prima casa in territorio italiano;

2) la dichiarazione «di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare»;

3) la dichiarazione di «non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata» dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" (da qualunque legge siano state disposte).

Abitazione principale

Il concetto di «prima casa» non va confuso con quello di «abitazione principale»: quest'ultimo vale ai fini Irpef (ad esempio, per la detraibilità degli interessi passivi del mutuo) e Ici (oggi non più dovuta per l'abitazione principale, escluse le categorie A/1, A/8 e A/9) mentre quando si parla di «prima casa» ci si riferisce alla tassazione dell'atto di compravendita.
L'abitazione principale è un immobile oggettivamente idoneo ad alloggiare persone e quindi di regola si tratta di costruzioni catastalmente classificate o classificabili nelle categorie da A/1 ad A/11, tranne quelle della categoria A/10, e cioè gli uffici. In questa casa il contribuente deve stabilire la propria dimora abituale, che è luogo dove abitano il contribuente o un suo familiare, cosa che deve risultare dall'anagrafe o da apposita autocertificazione. Il concetto di «familiari» comprende il coniuge (anche separato ma non divorziato), i figli e, in loro mancanza, i discendenti più prossimi; i genitori e, in loro mancanza, gli ascendenti più prossimi; i fratelli e le sorelle; i suoceri, le nuore e i generi; gli adottanti.

DOSSIER A CURA DI
Franca Deponti
TESTI DI:
Angelo Busani

QUANDO È COINVOLTA L'AZIENDA EDILE

Caso	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
IMPRESA COSTRUTTRICE (1)				
Costruzione ultimata da meno di 4 anni *Acquirente prima casa*	4%	168	168	168
Costruzione ultimata da meno di 4 anni *No prima casa*	10%	168	168	168
Costruzione ultimata da più di 4 anni *Acquirente prima casa*	Esente	3%	168	168
Costruzione ultimata da più di 4 anni *No prima casa*	Esente	7%	2%	1%
IMPRESA CHE HA ESEGUITO LAVORI DI RESTAURO, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE				
Lavori ultimati da meno di 4 anni *Acquirente prima casa*	4%	168	168	168
Lavori ultimati da meno di 4 anni *No prima casa*	10%	168	168	168
Lavori ultimati da più di 4 anni *Acquirente prima casa*	Esente	3%	168	168
Lavori ultimati da più di 4 anni *No prima casa*	Esente	7%	2%	1%
IMPRESA NON COSTRUTTRICE E CHE NON HA ESEGUITO LAVORI DI RESTAURO, RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE				
Acquirente prima casa	Esente	3%	168	168
No prima casa	Esente	7%	2%	1%

Nota: (1) l'impresa costruttrice è qualsiasi soggetto Iva che costruisce, indipendentemente dal suo oggetto sociale

Privati e imprese. Regimi differenziati

Un incrocio di parametri per applicare Iva o registro

Nell'acquisto di una casa – e, in particolare, di una prima casa – possono essere applicate, a seconda delle situazioni, l'Iva o l'imposta di registro. Nelle compravendite tra privati si applica sempre il registro.

Si applica l'Iva, invece, quando chi vende è un soggetto che effettua la cessione nell'ambito di una attività di impresa, arte o professione. Quindi, anche se a vendere è un'impresa, bisogna distinguere tra operazioni "Iva imponibili", cui si applica l'Iva (al 4% per la prima casa) e operazioni "Iva esenti" per cui si pagano l'imposta di registro (al 3%, sempre per la prima casa) e le imposte ipotecaria e catastale (per la prima casa dovute nella misura fissa).

Gli atti Iva imponibili sono i contratti che trasferiscono a titolo oneroso (cioè a pagamento) immobili destinati a uso abitativo e le loro pertinenze e che hanno come venditore:
- imprese di costruzione che vendano entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori effettuati dall'impresa venditrice stessa o affidati in appalto;
- imprese che abbiano eseguito (in proprio o tramite appalto) sulle abitazioni poi cedute interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica, entro quattro anni dall'ultimazione di questi interventi.

Il tutto, come in dettaglio nella tabella qui a sinistra.

Imposta sul valore aggiunto

Negli atti Iva la base imponibile è il prezzo o il valore dichiarato nella compravendita (articolo 13, comma 1, Dpr 633/72) ma con le seguenti precisazioni:
a) questa base imponibile può essere sottoposta a rettifica fiscale se l'ufficio fiscale la ritenga inferiore al cosiddetto «valore normale», e cioè il corrente valore di mercato del bene ceduto ricavabile dai dati dell'Osservatorio dell'agenzia del Territorio;
b) per i trasferimenti immobiliari soggetti a Iva il cui acquisto sia finanziato mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale del bene trasferito da assumere come parametro di riferimento per la rettificabilità della dichiarazione Iva «non può comunque essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato». È quindi particolarmente sconsigliabile dichiarare nel contratto un prezzo inferiore a quello del mutuo.

Il valore catastale

Tra privati, come detto, si applica l'imposta di registro e il prelievo è calcolato sul «valore catastale», dato dalla cifra che risulta moltiplicando la rendita catastale della prima casa per 115,5 indipendentemente dal prezzo pattuito. Il prezzo pagato va comunque indicato nel rogito.

Ici e meno abbienti, la manovra d'estate premia il mattone

Saverio Fossati

Sulla prima casa il nuovo Governo ha messo l'acceleratore: non tanto intervenendo sulla compravendita quanto sulla proprietà. L'eliminazione dell'Ici sull'abitazione principale è stata una promessa elettorale mantenuta, anche se a costi piuttosto salati (3,7 miliardi), tenuto anche conto che il 60% dei proprietari era già esente per l'aumento delle detrazioni deciso da Vincenzo Visco con la Finanziaria 2008.

Non si paga

Ma, costo collettivo a parte, la mossa di Giulio Tremonti con il Dl 93/2008 ha goduto di grande favore. E molti Comuni hanno anche ampliato la casistica, intervenendo con delibere dell'ultima ora che consentono di considerare non tassabili anche più di una pertinenza o le case concesse in comodato ai parenti o allargando la non tassabilità delle pertinenze (box e simili).

Il piano alloggi

Con la "manovra d'estate" (Dl 112/2008) il Governo ha invece rivolto la sua attenzione ai meno abbienti, a quelli che la casa non ce l'hanno proprio. Ed ecco, all'articolo 11, un Piano casa (l'ennesimo, peraltro) che prevede la dismissione degli alloggi ex Iacp, il cui ricavato servirà a «interventi volti ad alleviare il disagio abitativo», richiamati nel piano casa stesso.

L'elenco delle categorie destinatarie è lungo: dalle famiglie a basso reddito agli anziani in condizioni di svantaggio socio-economico, sfrattati e inquilini poveri. Queste categorie sono state tutte oggetto di provvedimenti precedenti, quindi, se nella stesura definitiva verranno citate le relative norme la loro individuazione sarà facile. Si aggiungono anche due tipologie nuove: gli studenti fuori sede (finora aiutati solo da norme fiscali) e gli immigrati "regolari".

Il piano passerà da accordi di programma (con intervento preponderante dei privati) in cui vengano messi a disposizione, per locazioni a canone convenzionato e per edilizia sovvenzionata, almeno il 60% degli alloggi realizzati. È prevista la creazione di fondi immobiliari o altri strumenti finanziari per acquisire o costruire alloggi con interventi pagati dal pubblico su proposte di promotori immobiliari privati (realizzati sfruttando le procedure accelerate della legge obiettivo 443/2001).

Poi ci saranno programmi di promozione di edilizia sociale con alloggi da destinare all'affitto a canone convenzionato, da realizzare tramite promotori immobiliari che, in cambio, acquisiranno diritti edificatori, agevolazioni fiscali, premi in volumetria edificabile. O costituendo fondi immobiliari.

Il nodo, per i costruttori, starà tutto nel calcolo della convenienza: dato che i canoni concordati sono molto variabili da Comune a Comune, o si interverrà per uniformarli oppure alcune città (come Milano) saranno tagliate fuori da questa possibilità perché i benefici ai costruttori comunque non compenseranno i canoni troppo bassi.

Sono una novità, invece, gli aiuti, anche amministrativi (semplificazioni) alle cooperative edilizie costituite fra persone che siano già indicate dal Dl 112 stesso (famiglie svantaggiate, eccetera). Nuovi alloggi saranno costruiti con il ricavato della vendita delle case Iacp.

Patrimonio in svendita

Gli immobili ex Iacp e dei Comuni potranno essere venduti agli inquilini (ma saranno le Regioni a deciderlo), probabilmente a prezzi inferiori alla metà del valore: nel Dl 112 si parla di collegamento «proporzionale» del prezzo di vendita con il canone di locazione, e non con il valore catastale.

Impianti senza garanzia

Sempre nel Dl 112 (articolo 35) c'è una misura di semplificazione: è stato cancellato formalmente (ma lo era già nei fatti, data la possibilità di mettersi d'accordo fra compratore e venditore) l'obbligo, sancito nel Dm 37/2008, di prestare garanzie sulla conformità di tutti gli impianti e di presentare la relativa dichiarazione.

Il rebus pertinenze

La definizione
Pertinenze sono gli immobili, anche con rendita catastale propria, che "servono" quello principale (box, cantine, depositi); devono essere nelle vicinanze in modo da essere funzionalmente utilizzabili
L'esclusione dall'Ici
Il Dl 93/2008 fa riferimento esplicito ai regolamenti comunali: sono questi ultimi a stabilire se e quante pertinenze non pagano l'Ici
I Comuni
Quasi tutti i Comuni hanno esteso i benefici dell'abitazione principale alle sue pertinenze ma limitandone il numero o specificando che vale solo per uno o più box

Nelle migliori librerie
Fabio Tamburini
Storie di Borsa quotidiana
I protagonisti dell'economia e della finanza raccontano come è cambiata Piazza Affari e la crescita del mondo imprenditoriale italiano
con una conversazione tra
Ferruccio de Bortoli e Massimo Capuano
Pagg. 256 – € 24,00
Gruppo Il Sole 24 ORE
La cultura dei fatti.
SHOPPING 24
www.ilsole24ore.com
Nelle migliori librerie e sul sito www.shopping24.it