

FOCUS ESTATE | LE GUIDE PER I PROFESSIONISTI

CASA E CONDOMINIO

Compravendite e affitti

Un set di sconti sull'acquisto della casa

La Stabilità 2016
aggiorna le regole
per i rogiti
ad aliquota ridottaPAGINE A CURA DI
Angelo Busani

Sconto fiscale per chi acquista la prima casa. Infatti, al ricorrere di determinati presupposti, la tassazione del contratto di acquisto di una abitazione viene diminuita rispetto a quella ordinariamente applicabile. È questa la cosiddetta "agevolazione per l'acquisto della prima casa" la quale consiste, a seconda dei casi:

a) nel caso di un contratto imponibile a Iva, nell'abbattimento dell'aliquota dal 10 al 4 per cento;

b) nel caso di un contratto soggetto a imposta proporzionale di registro, nell'abbattimento dell'aliquota dal 9 al 2% (o all'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato per il tramite di un contratto di leasing).

Perché all'acquisto della "prima casa" sia applicabile l'imposta di registro occorre alternativamente che:

- il venditore sia un soggetto "privato", cioè un soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione; oppure che:
- il venditore, pur essendo un "soggetto Iva", non effettui una vendita imponibile a Iva. A quest'ultimo riguardo, occorre precisare che:
 - a) è obbligatoriamente imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che;
 - sia effettuata nel periodo in

cui l'immobile è in corso di costruzione o di ristrutturazione; oppure che:

- abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da meno di 5 anni;
- b) è imponibile a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre 5 anni, ma che eserciti l'opzione di applicare comunque l'Iva alla vendita in questione;
- c) non è imponibile a Iva (ma deve essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione da Iva) la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) che abbia ultimato i lavori di costruzione (o di ristrutturazione) da oltre 5 anni e che non eserciti l'opzione per applicare l'Iva alla vendita in questione;
- d) non può mai essere im-

nibile a Iva (e deve quindi essere emessa una fattura recante l'indicazione dell'esenzione dall'imposta) la vendita dell'abitazione effettuata da un soggetto Iva in casi diversi da quelli indicati nelle precedenti lettere dalla a) alla c) (è il caso, ad esempio, della abitazione venduta da una società che non l'abbia né costruita né ristrutturata).

Occorre poi notare che, mentre nelle vendite imponibili a Iva, l'aliquota Iva (quella del 4%, se si tratta di acquisto della "prima casa") si applica al prezzo dichiarato nel contratto di compravendita, nelle vendite soggette a imposta proporzionale di registro nelle quali ci si avvale dell'agevolazione "prima casa", l'aliquota del 2% si applica non al prezzo pattuito, ma al valore catastale (risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente 115,5). Il risultato pratico è che, a

Le condizioni

Il beneficio fiscale

Per i contratti soggetti a Iva l'aliquota passa dal 10 al 4 per cento. Nel caso, invece, di un contratto assoggettato a imposta proporzionale di registro, l'aliquota scende dal 9 al 2% (o all'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato tramite di un contratto di leasing). Perché all'acquisto della "prima casa" sia applicabile l'imposta di registro occorre alternativamente che o il venditore sia un soggetto "privato" o che il venditore, pur essendo un "soggetto Iva", non effettui una vendita imponibile a Iva. Ma è sempre soggetta a Iva la vendita dell'abitazione da parte dell'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) effettuata entro 5 anni dal termine dei lavori

parità di prezzo d'acquisto, la tassazione con l'imposta di registro è assai inferiore a quella che si deve scontare nell'ipotesi dell'acquisto della "prima casa" imponibile a Iva.

Per ottenere l'agevolazione "prima casa" (di cui si può beneficiare, oltre che per l'acquisto della piena e nuda proprietà, anche per l'acquisto di diritti reali, quali il diritto di usufrutto e il diritto di abitazione nonché per l'acquisto di quote di **comproprietà**) deve ricorrere una pluralità di presupposti:

- a) oggetto di compravendita deve essere un'abitazione classificata in catasto nelle categorie del gruppo catastale A diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9, che sono quelle in cui sono comprese le abitazioni di maggior pregio (nonché dalla categoria A/10, nella quale sono compresi gli uffici);
- b) la casa oggetto di acquisto

deve essere ubicata:

- nel Comune in cui l'acquirente ha già la sua residenza (oppure nel quale egli stabilisca la propria residenza entro diciotto mesi dalla data del rogito d'acquisto); oppure:
- nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività di lavoro o di studio; oppure:
- nel Comune in cui ha sede il datore di lavoro dell'acquirente, se si tratta di un acquirente trasferito all'estero per ragioni di lavoro; oppure:
- in qualsiasi Comune italiano, se si tratta di un acquirente cittadino italiano emigrato all'estero, che non abbia altre case sul territorio italiano;
- c) nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare:
- di non essere titolare esclusivo (o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione (in proprietà o in usufrutto) nel territorio del Co-

mune in cui è situata la casa oggetto di acquisto;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione (in proprietà, in usufrutto, in nuda proprietà) acquistata dallo stesso acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa" via via vigenti nel nostro Paese dalla legge 168/1982 in avanti.

A quest'ultimo riguardo, va precisato che se l'acquirente si trovi nella titolarità di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa", è possibile compiere comunque un nuovo acquisto con l'agevolazione "prima casa", ma a condizione che la casa già posseduta venga alienata entro un anno dalla data del nuovo acquisto agevolato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL BONUS «PRIMA CASA»

Non perde il beneficio chi vende il vecchio immobile entro l'anno

L'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" (articolo 1, comma 55, legge di Stabilità 2016) spetta anche all'acquirente che già sia proprietario di un'altra abitazione (ovunque ubicata) acquistata con la medesima agevolazione, a condizione che quest'ultima sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto. Il beneficio fiscale, invece, non spetta a chi compra una casa ubicata in un Comune nel quale il compratore stesso già abbia la proprietà di un'altra abitazione (per effetto di un acquisto al quale non venne applicata l'agevolazione "prima casa"), anche se essa venga alienata entro un anno dal nuovo acquisto.

Fino al 31 dicembre 2015, non poteva beneficiare dell'agevolazione "prima casa" né il compratore che fosse proprietario di altra casa nel medesimo Comune né il compratore che fosse proprietario di altra abitazione,

ovunque ubicata, per il cui acquisto egli avesse beneficiato dell'agevolazione "prima casa". Dal 1° gennaio 2016, invece, occorre distinguere:

a) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, ovunque collocata, acquistata con l'agevolazione "prima casa", egli può compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;

b) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata in un Comune diverso da quello nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato senza dover alienare la casa già di sua proprietà;

c) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, acquistata con l'agevolazione "prima casa",

Cosa cambia

2015

Il regime fino al 31 dicembre. Fino al 31 dicembre 2015, non poteva beneficiare dell'agevolazione "prima casa" chi fosse proprietario di altra casa nel medesimo Comune o, comunque, di altra abitazione, ovunque ubicata, per il cui acquisto egli avesse beneficiato dell'agevolazione "prima casa"

2016

Il regime dal 1° gennaio. Se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa", egli può compiere un nuovo acquisto agevolato, ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato

ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato ma a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto agevolato;

d) se il contribuente è già proprietario di un'altra abitazione, non acquistata con l'agevolazione "prima casa", ubicata nel medesimo Comune nel quale si trova l'abitazione oggetto del nuovo acquisto, egli può compiere un nuovo acquisto agevolato solo a condizione che la casa già di sua proprietà sia alienata prima del nuovo acquisto agevolato.

Occorre infine ricordare che la legge concede un notevole beneficio fiscale (il credito d'imposta) a favore di chi compra un'ulteriore "prima casa" dopo aver comprato in passato un'altra "prima casa", a condizione che quest'ultima sia alienata, rispetto al nuovo acquisto, o entro l'anno precedente o entro l'anno successivo. Il credito d'imposta è pari all'imposta di registro o all'Iva pagate quando venne comprata la casa poi venduta, ma in misura non eccedente l'imposta da pagare per il nuovo acquisto agevolato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'AGEVOLAZIONE PER CHI COMPRA

Deduzione Irpef al 20% del costo solo se l'affitto dura otto anni

Bonus Irpef (pari al 20% del prezzo di acquisto) per chi compra una casa per concederla in affitto. Ex articolo 21, Dl 133/2014 sblocca-Italia, viene infatti concessa all'acquirente persona fisica (non esercente attività commerciale) una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto (che sia effettuato tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017) di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione o oggetto di interventi di restauro o di ristrutturazione che:

- fossero invendute alla data del 12 novembre 2014;
 - conseguano il requisito dell'agibilità tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017 mediante il rilascio dell'apposita certificazione da parte del Comune o per intervenuta formazione del silenzio assenso.
- Per unità immobiliari "inventate" si intendono le

abitazioni che fossero già interamente o parzialmente costruite o quelle per le quali, sempre al 12 novembre 2014, fosse stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato; nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione, quali la stipula di una convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore dell'intervento. Deve inoltre trattarsi di unità immobiliari:

- a) destinate, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione (ma non tra genitori e figli) per un periodo continuativo di almeno otto anni (seguendo norme specifiche sull'entità massima del canone);
- b) non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- c) non ubicate in zone agricole;
- d) con prestazioni energetiche certificate in classe A o B.

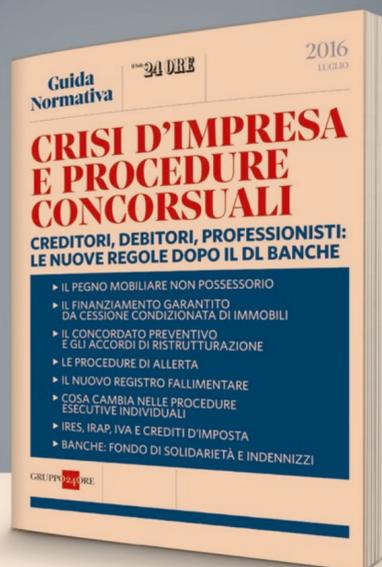
Il 20% di deduzione può essere calcolato: sulla parte del prezzo non eccedente i 300mila euro

La modalità

Come opera la deduzione. La deduzione dall'Irpef del 20% del costo di acquisto può essere calcolato sulla parte del prezzo entro i 300mila euro (Iva compresa) ma anche sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari in questione. La deduzione è ripartita in otto quote annuali di pari importo. L'agevolazione spetta per le unità immobiliari: destinate, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione (ma non tra genitori e figli) per un periodo continuativo di almeno otto anni (seguendo norme specifiche sull'entità massima del canone); non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; non ubicate in zone agricole; con prestazioni energetiche certificate in classe A o B

(Iva compresa) nonché sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari in questione. La deduzione è ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese. Essa spetta «ai soggetti titolari del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in relazione alla quota di proprietà»: in sostanza, in caso di acquisto per quota di comproprietà a ciascun comproprietario spetta una detrazione commisurata alla rispettiva quota. La medesima deduzione fin qui commentata spetta anche per le spese sostenute dal contribuente per contratti d'appalto stipulati al fine della costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori (le unità immobiliari e devono essere ultimate entro il 31 dicembre 2017, per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio anteriormente alla data del 12 novembre 2014).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IN EDICOLA

Per soci, società e professionisti della consulenza tutte le novità sull'estromissione agevolata dei beni d'impresa, con gli approfondimenti degli esperti del Sole 24 Ore, arricchiti da casi pratici, schemi illustrativi e risposte a quesiti. Nel dettaglio: le regole da rispettare e le opzioni a disposizione, le diverse forme di tassazione, gli aspetti contabili e la disciplina civilistica.

IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE A € 9,90 IN PIÙ*

OPPURE DISPONIBILE IN FORMATO PDF SU WWW.SHOPPING24.IT

Il Sole
24 ORE
Il primo quotidiano digitale

