

Le linee guida

IL QUADRO DELLE IMPOSTE

Tutte le pretese del Fisco
quando si compra la casaLa tassazione
dipende
da chi vende
e dalle condizioni
di chi acquista

Angelo Busani

La tassazione della compravendita di un'abitazione non è, in teoria, una operazione complessa. In pratica, tuttavia, vi sono diversi particolari, di non poco conto, da tenere presenti. Quando si parla della tassazione di una compravendita di una abitazione occorre anzitutto distinguere se il venditore sia o meno un soggetto Iva.

Nel caso di vendita non effettuata da un soggetto Iva, si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9%, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in 50 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in 50 euro).

Il beneficio prima casa

La situazione peraltro cambia radicalmente nel caso in cui l'acquirente benefici dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa": in tale ipotesi, infatti, l'imposta di registro deve essere applicata con l'aliquota del 2% (o dell'1,5% se l'acquisto è effettuato per il tramite di un contratto di leasing) e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 50 euro per ciascuna.

La base imponibile cui applicare le predette aliquote dell'imposta di registro è rappresentata, di regola, dal valore venale del bene compravenduto; a questo principio però si fa eccezione nel caso in cui sia applicabile la normativa del cosiddetto "prezzo-valore", e cioè quella in base alla quale la tassazione avviene in base al valore catastale del bene compravenduto (vale a dire la rendita catastale moltiplicata per 115,5, se si tratta dell'acquisto della "prima casa" o per 126 in ogni altra ipotesi) indipendentemente dal prezzo dichiarato.

Ebbene, la regola del "prezzo-valore" è applicabile a tutte le compravendite di abitazioni e relative pertinenze, soggette all'imposta di registro, nelle quali la parte acquirente sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiunque sia il venditore (vale a dire persona fisica o persona giuridica), a condizione che l'acquirente eserciti l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola.

Nel caso invece di vendita effet-

tuata da un soggetto Iva, occorre distinguere tra diverse ipotesi:

1 se l'abitazione sia ceduta, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, dall'impresa che ha effettuato i lavori di costruzione (o l'ha sottoposta a lavori di ristrutturazione), l'acquirente deve applicare, al prezzo dichiarato nel contratto, l'aliquota Iva del 10% (o del 4%, in caso di agevolazione "prima casa") oltre a pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro per ciascuna;

2 se l'abitazione è ceduta, dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, da un soggetto Iva che ha effettuato i lavori di costruzione (o l'ha sottoposta a lavori di ristrutturazione), bisogna distinguere il caso che il venditore opti per l'imponibilità a Iva della cessione dal caso che detta opzione non venga esercitata; più precisamente:

■ se il venditore effettua l'opzione per l'imponibilità a Iva, l'acquirente deve applicare, al prezzo dichiarato nel contratto, l'aliquota Iva del 10% (o del 4%, in caso di agevolazione "prima casa") oltre a pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro per ciascuna;

■ se il venditore non effettua l'opzione per l'imponibilità a Iva, si tratta di un contratto "Iva esente" e si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 9%, l'imposta ipotecaria in misura fissa (attualmente stabilita in 50 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (anch'essa attualmente stabilita in 200 euro); oppure, nel caso in cui l'acquirente benefici dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", l'imposta di registro deve essere applicata con l'aliquota del 2% (o dell'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato per il tramite di un contratto di leasing) e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 50 euro per ciascuna;

3 in ogni caso diverso da quelli elencati in precedenza (ad esempio, nell'ipotesi della vendita effettuata da una società che non abbia né costruito né ristrutturato l'abitazione oggetto di cessione), non si applica l'Iva (in quanto si tratta di un contratto "Iva esente") ma occorre pagare l'imposta di registro con l'aliquota del 9%, l'imposta ipotecaria in misura fissa (di 50 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (di 50 euro); nel caso in cui l'acquirente possa avvalersi dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", l'imposta di registro deve essere applicata con l'aliquota del 2% (o dell'1,5% se si tratta di un acquisto effettuato per il tramite di un contratto di leasing) e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 50 euro per ciascuna.

Il quadro completo

La mappa della tassazione a seconda del venditore (imposte in percentuale sul valore o in euro)

| Venditore | Epoca di costruzione | Opzione per l'Iva | Acquirente | Iva |
|---|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| SOGGETTO PRIVATO | Qualsiasi | - | Soggetto qualsiasi | Fuori campo |
| | | | Acquirente prima casa | Fuori campo |
| IMPRESA COSTRUTTRICE | Costruito da meno di 5 anni | - | Soggetto qualsiasi | 10% |
| | | | Acquirente prima casa | 4% |
| | Costruito da più di 5 anni | Senza opzione | Soggetto qualsiasi | Esente |
| | | | Acquirente prima casa | Esente |
| | | Con opzione | Acquirente diverso da soggetto Iva | 10% |
| | | | Acquirente soggetto Iva | 10% |
| Ristrutturato da meno di 5 anni | - | Soggetto qualsiasi | 10% | |
| | | Acquirente prima casa | 4% | |
| IMPRESA RISTRUTTURATRICE | Ristrutturato da più di 5 anni | Senza opzione | Soggetto qualsiasi | Esente |
| | | | Acquirente prima casa | Esente |
| | Con opzione | Acquirente diverso da soggetto Iva | 10% | |
| | | Acquirente soggetto Iva | 10% | |
| IMPRESA NON COSTRUTTRICE E NON RISTRUTTURATRICE | - | - | Soggetto qualsiasi | Esente |
| | | | Acquirente prima casa | Esente |

(*) 1,5% se tramite leasing

Regime Iva. La definizione nelle circolari dell'amministrazione finanziaria

Il «costruttore» si può servire di terzi

Il regime Iva cui sottoporre la cessione di una abitazione talora dipende dal fatto che il soggetto cedente sia una "impresa costruttrice". Questo concetto è stato oggetto di numerosi interventi di chiarimento da parte dell'Amministrazione finanziaria. Secondo la circolare Agenzia delle entrate 27/E/2006 «in base ai criteri interpretativi elaborati dalla prassi amministrativa in relazione al previgente regime di tassazione degli immobili (circolare 11 luglio 1996 numero 182/E) si deve ritenere che possano considerarsi "imprese costruttrici degli stessi" oltre alle imprese

che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori».

Nello stesso senso si è già espressa anche la circolare 45 del 2 agosto 1973, secondo cui sono imprese costruttrici quelle imprese che svolgono, anche occasionalmente, attività di produzione di immobili per la successiva rivendita, a nulla rilevando che la materiale esecuzione dei lavori sia stata, eventualmente, affidata ad altre imprese; la risoluzione 391795 del 29 novembre 1982, con la quale era

stato ribadito che ha la qualità di costruttore qualunque imprenditore che abbia provveduto a costruire immobili aventi le caratteristiche prescritte, a prescindere dall'oggetto della sua normale attività e dai motivi per i quali gli edifici sono stati costruiti; e la risoluzione 93/E/2003, secondo la quale la qualità di costruttore viene assunta dalla società conferitaria dell'azienda appartenuta al conferente che, mediante quel complesso organizzato di beni, poi conferito, assunse la qualità di costruttore.

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA