

IMMOBILI

LA MANOVRA CORRETTIVA

La casa al mare sarà più salata

Diventa più pesante la tassazione sia sui trasferimenti sia sui mutui

Fisco più pesante sull'acquisto di immobili a partire da metà agosto: lo ha deciso il Governo nell'ambito della mini-manovra culminata con la legge 191 del 30 luglio scorso. Le misure prese sono tre.

1 Cresce del 20% rispetto al 2003 il valore minimo su cui calcolare le imposte sui trasferimenti degli immobili per non subire accertamenti fiscali. L'incremento è "solo" del 10% rispetto alle misure già andate in vigore a gennaio del 2004 e che riguardavano anche la prima casa. Colpite ora non solo le compravendite, ma anche le successioni e le donazioni di immobili (che in genere scontano imposte ipotecarie pari al 3% del valore dell'immobile). Escluse dalle misure la prima casa (comprata o ereditata) e le vendite soggette a Iva (in genere quelle di fabbricati di nuova costruzione venduti da imprese edilizie). L'incremento riguarda non solo le abitazioni di villeggiatura, ma anche quelle che si acquistano per reddito (affitto ad altri), oltre a uffici, negozi, laboratori, magazzini, capannoni e terreni agricoli.

2 Moltiplicata per otto (da 0,25 al 2%) la tassazione dei mutui per le abitazioni diverse dalla prima casa;

3 Aumentato il costo del bollo sugli atti.

Cresce del 20% il valore minimo sul quale calcolare l'imposta

Ma poiché anche quei 2mila euro e rotti sono prestati a interesse dalle banche, il costo per il cittadino sarà ancora maggiore. Oggi, ipotizzando un buon tasso variabile (il 3,6% annuo) e che gli interessi non crescano, la spesa finale ammonta a circa 2.450 euro. Il discorso non vale però per i prestiti concessi per comprare o ristrutturare un immobile da chi gode dei requisiti per l'acquisto della prima casa. Coinvolti, inoltre, solo i nuovi mutui, non quelli già sottoscritti e sono esenti i prestiti personali (come ha chiarito una recente norma interpretativa).

Imposte sull'acquisto. Le aliquote che il Fisco trattiene su compravendite, successioni e donazioni non sono cambiate. È invece aumentato il valore minimo dell'immobile che bisogna dichiarare nel rogito o negli atti per non subire accertamenti fiscali. In definitiva, d'ora in poi la rendita catastale rivalutata di un'abitazione (quella da riportare nella dichiarazione dei redditi), che fino all'anno scorso andava moltiplicata per 100 per avere il valore minimo, va moltiplicata per due diversi numeri. E cioè 110 (come già capitava sin dal gennaio scorso), se si tratta di una prima casa e 120 se si tratta di un altro tipo di immobile (abitazione affittata, casa di villeggiatura). Un identico aumento del 20% rispetto al 2003 (e del 10% rispetto a inizio 2004) si ha per uffici, laboratori, negozi, capannoni, terreni. Questa moltiplicazione vale solo ai sensi delle imposte di registro. Per i trasferimenti

L'aumento delle imposte sulle compravendite rende sempre più pesante l'impegno economico necessario per acquistare un immobile. E già si ventila, in sede di Finanziaria per il 2005, l'ipotesi di un ulteriore inasprimento, più generale, ottenuto questa volta mediante l'aumento delle rendite catastali stesse. (Corbis)



Il Testo unico si contraddice

Il Testo unico dell'imposte di registro impone, nell'articolo 51, di pagare l'imposta di registro sul maggiore tra il «valore» (che quasi mai viene enunciato) e il «prezzo» pagato per un immobile. Di conseguenza, ad esempio, anche chi vende effettivamente sottocosto (come nel caso di vendita ai figli) deve comunque scontare il carico impositivo sul valore del bene trasferito. Per gli atti soggetti a Iva, invece, il valore su cui si applica l'imposta è rappresentato dal prezzo pagato.

Tuttavia l'articolo 52 dello stesso Testo Unico afferma che chi dichiara almeno un prezzo pari al valore cosiddetto «catastale» o «fiscale» non è soggetto ad accertamenti da parte dei funzionari dell'Erario. Tale valore, ottenuto attraverso i coefficienti di moltiplicazione recentemente variati dalla legge 191/2004, è pari in media a un terzo di quello di mercato, a cui avvengono effettivamente le compravendite.

L'impossibilità, per le Finanze, di rettificare dei valori superiori a questo «minimo consentito» rende più unici che rari i casi in cui viene colto in flagrante e punito chi sottostima l'immobile (perché comunque è sanzionato chi occulta una parte del prezzo pur se sia dichiarato un valore superiore a quello catastale). Solo in caso di liti tra venditore e acquirente oppure tra questi e il mediatore può capitare che riemerge il prezzo reale della compravendita.

E così anche molti cittadini normalmente ligi alla legge finiscono per dichiarare, se non proprio il valore catastale, al massimo un 10 per cento in più.

AL.ST.

Non accertabile chi dichiara il «catastale»

Dalle aliquote al calcolo degli aumenti

I TRIBUTI SULLE COMPRAVENDITE

I tributi sull'acquisto variano a seconda se l'alloggio è un'abitazione destinata a prima casa oppure no. Cambia anche il valore minimo da denunciare per non subire accertamenti. Un'abitazione venduta da privato con 100mila € di valore denunciato, se prima casa, pagherà 3.000 € di registro + 258,22 € di ipotecarie e catastali + circa 260 € di altri tributi (totale 3.518 € circa). Se altro tipo di abitazione, 10mila € (registro, ipotecaria e catastale) + 260 € (totale 10.260 €)

Tipo di acquisto	Imposta di registro	Iva	Imposte ipotecarie e catastali	Imposta di bollo	Altri tributi (stima)
Prima casa venduta da privato	3% prezzo denunciato	0	258,22 €	176 €	85 €
Casa senza agevolazioni, ufficio o negozio venduti da privato	7% prezzo denunciato	0	3% prezzo denunciato	176 €	85 €
Prima casa venduta da impresa costruttrice	129,11 €	4% prezzo denunciato	258,22 €	176 €	85 €
Altra casa senza agevolazioni e non di lusso, o ufficio o negozio venduti da impresa costruttrice (*)	129,11 €	10% prezzo denunciato	258,22 €	176 €	85 €
Casa di lusso venduta da impresa costruttrice	129,11 €	20% prezzo denunciato	258,22 €	176 €	85 €

Note: (*) In fabbricati definiti a prevalente destinazione abitativa dalla legge Tupini Fonte: ufficio studi Confappi-Fna

IL CALCOLO DEL VALORE CATASTALE

Per calcolare il valore minimo di compravendita da dichiarare per evitare accertamenti va presa come base la rendita catastale dell'immobile, semplice oppure rivalutata a seconda di come compare negli atti. La rendita va moltiplicata, a seconda dei casi, per i parametri elencati qui sotto. Se, per esempio, la rendita "semplice" di una prima casa è 1.000 € e quella rivalutata 1.050, è indifferente moltiplicare 1.000 per 115,5 oppure 1.050 per 110: il valore catastale sarà sempre lo stesso (115.500 euro).

Tipo di immobile	Moltiplicatore ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali		Moltiplicatore ai fini Iva e Ici	
	Rendita catastale	Rendita catastale rivalutata	Rendita catastale	Rendita catastale rivalutata
Fabbricati				
Abitazioni acquistate con le agevolazioni prima casa	115,5	110	105	100
Altre abitazioni; collegi, case, ospedali, biblioteche, magazzini, laboratori, box, garage, tettoie, palestre e così via	126	120	105	100
Uffici, studi professionali, immobili a destinazione speciale, cioè: alberghi, immobili industriali, immobili interi ad uffici e così via	63	60	52,5	50
Negozi e botteghe, chiese, stazioni, fari	42,84	40,8	35,7	34
Terreni	Reddito dominicale	Reddito dominicale rivalutato	Reddito dominicale	Reddito dominicale rivalutato
Terreni non edificabili	112,5	90	93,75 (*)	75 (*)

(*) Solo ai fini Ici (non ci sono terreni non edificabili soggetti a Iva) Fonte: ufficio studi Confappi-Fna

L'INCREMENTO DELLE IMPOSTE RISPETTO AL 2003

Ecco un esempio di variazione del prelievo tra il 2003 e l'agosto 2004 in caso di compravendita tra privati soggetta al registro. L'abitazione ha una rendita catastale rivalutata di 800 €, viene dichiarato il valore catastale ed è stato richiesto un mutuo di 85mila euro. Se la rendita rivalutata è di 800€, l'imponibile minimo è: 800 x 100 x 10% = 88.000 oppure 800 x 100 x 20% = 96.000 €. Il conseguente prelievo è: 88.000 x 3% + 129,11 + 129,11 = 2.898,22€. Oppure 96.000 x 10% = 9.600€

	2003	Agosto 2004	Variazione %
SE L'IMMOBILE È UNA PRIMA CASA...			
Tributi sul trasferimento	2.658,22	2.898,22	9,03
Bollo su compravendita	165,27	176,00	6,49
Totale costi fiscali (senza mutuo)	2.823,49	3.074,22	8,89
Imposta sostitutiva sul mutuo + ammortamento decennale (*)	254,00	254,00	0,00
Totale costi fiscali (con mutuo)	3.077,49	3.328,22	8,14
...E SE L'IMMOBILE È UN ALTRO TIPO DI FABBRICATO			
Tributi sul trasferimento	8.000,00	9.600,00	20,00
Bollo su compravendita	165,27	176,00	6,49
Totale costi fiscali (senza mutuo)	8.165,27	9.776,00	19,73
Imposta sostitutiva sul mutuo + ammortamento decennale (*)	254,00	2.068,00	715,28
Totale costi fiscali (con mutuo)	8.419,27	11.844,00	40,67

(*) Al 3,6% di tasso annuo del mutuo Fonte: ufficio studi Confappi-Fna

mentati soggetti a Iva si applicano ancora i moltiplicatori vigenti fino al 2003.

Bolli e altri costi. Sale da 320.000 lire (165,27 euro) a 176 euro l'imposta di bollo dovuta sugli atti relativi a diritti immobiliari registrati con procedure telematiche (cioè, ormai, tutte le compravendite e le donazioni). La differenza è quindi di 10,73 euro in più. Questa imposta è sostitutiva del bollo su ogni quattro fogli precedentemente previsto sugli atti (cresciuto nel frattempo da 10,33 a 11 euro). Restano invece invariati altri "mini" tributi (per esempio, tassa ipotecaria, diritti per la voltura catastale) il cui importo è stimabile sugli 85 euro complessivi per atto.

Dubbi. Con l'agosto del 2004 sono stati varati per ogni edificio tre diversi

valori catastali possibili, anziché uno solo: il primo a fini Ici e Iva, il secondo ai fini del registro sulle prime case e il terzo ai fini del registro sugli altri fabbricati e terreni. Una misura contraria a ogni semplificazione fiscale.

È inoltre introdotto, ai fini dell'imposizione, il concetto di «mutuo per l'acquisto della prima casa» (per cui si paga minore imposta sostitutiva),

che si accosta senza sovrapporsi a quello di «mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale», che gode della detrazione del 19% sugli interessi. Ricordiamo che con «prima casa» si intende qualsiasi abitazione acquistata nel Comune di residenza "per prima", indipendentemente dal fatto se ci si viva o meno. L'abitazione principale, invece, deve essere la di-

mora abituale del contribuente o dei suoi familiari. Quindi non è detto che un mutuo goda di entrambe le agevolazioni.

Conclusioni. Le misure fiscali varate da inizio 2004 hanno impatto limitato sugli acquisti di prime case (circa 300 euro in più) ma assai marcato su quello di altri immobili. Nell'esempio in tabella la crescita dei tributi è quasi

del 20% per acquisti senza mutuo, ma sale a oltre il 43%, per quelli con mutuo. E già si ventila, in sede di Finanziaria per il 2005, l'ipotesi di un ulteriore inasprimento, più generale, ottenuto questa volta mediante l'aumento delle rendite catastali stesse.

A CURA DI SILVIO REZZONICO ALBERTO STRINGHI

I prestiti / I rischi dell'inasprimento

Il rifugio nel mattone oggi costa di più. L'aumento dell'imposta sostitutiva ai prestiti per l'acquisto della «seconda casa», che passa dallo 0,25% al 2%, unito all'inasprimento dell'imposta di registro, riduce il rendimento dell'investimento immobiliare.

Situazione preoccupante. Questo fatto ha sollevato la perplessità di Abi e Nomisma che temono i riflessi che le recenti misure varate dal Governo potrebbero avere su uno dei pochi settori che non ha risentito della situazione di stallo dell'economia.

Secondo Nomisma «l'approdo all'immobiliare come forma alternativa di investimento potrebbe risultare penalizzato dall'inasprimento dell'imposta sostitutiva sui mutui e della tassa di registro sulle abitazioni diverse dalle prime che, a fronte di un gettito tutto sommato modesto, rischiano di incidere negativamente sull'equilibrio di un mercato che pare, già di per sé, destinato, probabilmente, a raffreddarsi». A questa voce si affianca quella del direttore generale dell'Abi Giuseppe Zadra, che ha parlato di «riforme sbagliate» in relazione all'imposta sostitutiva del 2% sui mutui.

Il mercato. Secondo una recente indagine di Tecnoborsa il 35% delle abitazioni acquistate è costituito da unità diverse dalla prima casa, quindi circa 15 miliardi di euro è il valore stimato dei mutui annualmente stipulati per le «second» case.

Penalizzati gli investimenti

Nomisma sottolinea che nella relazione tecnica d'accompagnamento al provvedimento governativo si prevede un possibile calo di un terzo nella propensione ad accendere mutui per seconde abitazioni. Difficile comunque quantificare la temuta contrazione: il mercato dei mutui, infatti, conti-

nua a essere altamente competitivo e questo è un vantaggio per i potenziali mutuatari, che trovano presso i diversi istituti di credito numerose proposte tra cui scegliere.

Le offerte. In tabella sono riportate le offerte di sette banche, distinte tra tasso fisso e tasso variabile, quest'ulti-

Le offerte segnalate da sette istituti di credito

Le proposte per la seconda casa. Si ipotizza un mutuo di 100mila euro per 10 anni, pari all'80% del valore dell'immobile

	TASSO FISSO				TASSO VARIABILE			
	Valori in %		Euro	Anni	Valori in %		Euro	Anni
	Isc	Tasso fisso	Rata mensile	Durata max	Isc	Tasso fisso	Rata mensile	Durata max
Banca Sella	5,940	5,75	1.097,69	20	3,460	3,350	981,85	25
Banca Ucb	—	—	—	—	3,930	3,500	990,21	30
Banca Woolwich (*)	5,460	5,20	1.070,00	30	3,170	3,000	965,00	30
Bnl	5,960	5,08	1.100,19	20	—	3,950	1.010,88	30
Monte dei Paschi	6,040	5,82	1.101,19	20	4,030	3,901	1.000,74	15
SanPaolo Imi	5,628	5,35	1.077,85	30	3,662	3,467	987,31	25
UniCredit Banca per la Casa	5,850	5,54	1.087,00	30	3,416	3,202	975,00	30

(*) Il prodotto indicato da Banca Woolwich - Barclays Bank Plc è disponibile solo online Fonte: elaborazione Sole-24 Ore sui dati forniti dalle banche

DALLA PRIMA PAGINA

La strada dei cattivi esempi

Ha inasprito del 700 per cento la tassazione dei mutui finalizzati a finanziare l'acquisto della seconda casa e ha aumentato (per tutte le tipologie immobiliari diverse dalla prima casa) la base di calcolo del cosiddetto valore catastale, e cioè il valore minimo dichiarabile nei rogiti e nelle successioni per non subire accertamenti fiscali. Ed è su quest'ultimo punto che occorre fare una breve riflessione.

Va infatti precisato per l'ennesima volta che l'imposta di registro si fonda sul principio cardinale per il quale la base imponibile è data dal «valore» dell'immobile, a meno che il «prezzo» pattuito sia superiore a questo «valore»; è per questo che al Fisco compete la cosiddetta «azione di accertamento di valore», che serve ad accertare se il valore dichiarato nei rogiti sia o meno congruo.

Peraltro, questa azione di accertamento di valore è preclusa dalla legge (per ragioni di economia processuale) qualora nel rogito sia riportato un prezzo pari o superiore al cosiddetto «valore catastale» (e cioè quello che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per determinati coefficienti di rivalutazione).

A questo punto nasce, dunque, l'equivoce in cui molti cadono: la norma che preclude l'accertamento di valore per i rogiti che riportano un prezzo superiore al valore catastale non autorizza assolutamente a non dichiarare una parte di quanto realmente pagato. E ciò perché se è

vero che l'azione di accertamento è paralizzata, resta pur sempre al Fisco la possibilità di verificare l'avvenuto occultamento di corrispettivo, caso nel quale scattano sanzioni assai pesanti.

Ora, il legislatore non dà certo un buon esempio quando punta a un maggiore introito aumentando i coefficienti di determinazione del valore catastale poiché ciò ingenera indubbiamente l'impressione che non si debba dichiarare il prezzo effettivo ma sia sufficiente riportare nel rogito la parte di prezzo che basta per giungere alla soglia del valore catastale.

Essi in generale il legislatore mostra di essere sordo alle istanze di revisione della tassazione immobiliare volte a far cessare una volta per tutte l'assurdo e illecito comportamento di effettuare pagamenti "in nero": eppure la soluzione è facile poiché basterebbe dire che la base imponibile è rappresentata appunto dal valore catastale (che sta già a fondamento della tassazione Ici e Irpef) e non dal prezzo che pure andrebbe riportato nel rogito. Le compravendite sarebbero finalmente "in chiaro" e il Fisco avrebbe a disposizione un formidabile osservatorio per monitorare il mercato e aggiornare con continuità le rendite catastali, con benefici riverberi per le casse statali e comunali anche sotto l'aspetto Ici e Irpef.

Dopotiché si potrebbe cominciare a ragionare in termini di equità delle aliquote di imposta.

ANGELO BUSANI

FEDERICA MICARDI