

La prima casa

Niente agevolazioni sul «lusso»

Alleggerimento della tassazione precluso agli immobili in categoria A1, A8 e A9

PAGINA A CURA DI
Angelo Busani

Dal 1° gennaio 2014 cambia la tassazione per l'acquisto della «prima casa», sia sotto il profilo del carico impositivo, sia sotto il profilo dei presupposti che occorrono per avvalersi di questo beneficio fiscale. È l'effetto dell'articolo 10 del Dlgs 23/2011 (la legge istitutiva dell'Imu «propria») e dell'articolo 26 del «Di Istruzione» (il Dl 104/2013, convertito in legge 128/2013).

Fino al 31 dicembre

Attualmente, se il contratto è imponibile a Iva sono dovute:

- l'Iva con l'aliquota del 4 per cento;
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di euro 168 ciascuna (e quindi per 504 euro);
- l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria per complessivi 320 euro.

Di conseguenza, l'importo dovuto è in totale di 8.824 euro su una base imponibile (pari al prezzo convenuto) ipotizzata di 200mila euro.

Se, invece, il contratto è esente da Iva o è fuori campo Iva:

- l'imposta di registro con l'aliquota del 3 per cento;
- le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 168 euro ciascuna (e quindi per complessivi 336 euro);
- l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria per 320 euro.

Pertanto, su una base imponibile (che, a seconda dei casi, è pari al valore di mercato del bene venduto o al suo valore catastale) di 200 mila euro,

l'importo totale dovuto è di 6.656 euro.

Lo scenario dal 2014

Dal 2014, lo scenario è destinato a cambiare. Se il contratto è imponibile a Iva, saranno dovute:

- l'Iva con l'aliquota del 4 per cento;
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna (e quindi per 600 euro complessivi);
- l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria per 320 euro complessivi.

Così su una base imponibile (pari al prezzo convenuto) ipotizzata di 200mila euro, l'importo dovuto sarà in totale di 8.920 euro.

Se, invece, il contratto è esente da Iva o è fuori campo Iva si pagheranno:

- l'imposta di registro con l'aliquota del 2% (con un minimo di mille euro);
- le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna (e quindi per complessivi 100 euro).

In definitiva, l'importo dovuto sarà di 4.100 euro complessivi su una base imponibile (che, a seconda dei casi, è pari al valore di mercato del bene venduto o al suo valore catastale) di 200 mila euro.

Il bonus prima casa

Sui presupposti necessari per ottenere l'agevolazione «prima casa», rimarrà tutto invariato, fatta eccezione per il requisito che riguarda le caratteristiche dell'abitazione. Attualmente, l'agevolazione «prima casa» non spetta per l'acqui-

sto delle abitazioni di lusso: si tratta degli immobili che presentano una o più delle caratteristiche elencate in un decreto del ministro dei Lavori pubblici del 1969 (i casi più frequenti riguardavano l'estensione particolarmente ampia delle abitazioni o le loro dotazioni, ad esempio la piscina).

Dal 1° gennaio prossimo non si guarderà più alle caratteristiche peculiari della singola abitazione, ma sarà data rilevanza alla classificazione catastale: la nuova legge dispone infatti che l'agevolazione «prima casa» sarà negata alle case censite in catasto nelle categorie A1, A8 e A9.

Invariati, come detto, gli altri presupposti dell'agevolazione «prima casa»:

- l'acquirente dovrà lavorare o risiedere (o andare a risiedere entro 18 mesi dal rogito) nel Comune dove è situato l'edificio oggetto di acquisto agevolato;
- l'acquirente non dovrà essere titolare di un'altra abitazione situata nello stesso Comune dove si trova l'abitazione oggetto di acquisto agevolato.

- l'acquirente non dovrà essere titolare di un'altra abitazione, ovunque ubicata, che sia stata acquistata con l'agevolazione «prima casa».

L'agevolazione è subordinata al fatto che la casa acquistata con il beneficio fiscale non sia ceduta per almeno un quinquennio oppure che, se ceduta prima del trascorrere del quinquennio, entro un anno sia acquistata un'altra «prima casa».

GLI ESEMPLI

A CURA DI **Agefis (Associazione dei geometri fiscalisti)**

LA CESSIONE DELLA PRIMA CASA DA PRIVATO

Un privato vende un'abitazione per un prezzo di 250mila euro a un altro privato che ha i requisiti «prima casa».

Base imponibile	Iva	Registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Totale
Fino al 31 dicembre 2013					
100.000	Fuori campo	3% = 3000	168	168	3.336
Dal 1° gennaio 2014					
100.000	Fuori campo	2% = 2000	50	50	2.100
				Minore imposta	1.236

LA CESSIONE DELLA PRIMA CASA DA IMPRESA

Un'impresa di costruzioni vende un'abitazione per un prezzo di 250mila euro a un privato che ha i requisiti prima casa. La cessione avviene entro i primi cinque anni dalla fine dei lavori

Base imponibile	Iva	Registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Totale
Fino al 31 dicembre 2013					
250.000	4% = 10.000	168	168	168	10.504
Dal 1° gennaio 2014					
250.000	4% = 10.000	200	200	200	10.600
				Maggiore imposta	96

LA CESSIONE NON PRIMA CASA DA PRIVATO

Un privato vende un'abitazione per un prezzo di 150mila euro a un altro privato che non ha i requisiti prima casa. La tassazione avviene sulla base del valore catastale pari a 50mila euro

Base imponibile	Iva	Registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Totale
Fino al 31 dicembre 2013					
50.000	Fuori campo	7% = 3.500	2% = 1.000	1% = 500	5.000
Dal 1° gennaio 2014					
50.000	Fuori campo	9% = 4.500	50	50	4.600
				Minore imposta	400

Le altre dimore

Il nuovo registro porta in dote l'esonero dal bollo

Esclusione per i contratti con imposta proporzionale

Dal nuovo anno, cambierà anche la tassazione applicabile agli acquisti di abitazioni per i quali l'acquirente non richieda l'agevolazione «prima casa».

L'imposta di registro passa al 9 per cento, e cesseranno di essere dovute l'imposta di bollo e le tasse ipotecarie per la trascrizione nei Registri immobiliari e la voltura catastale.

Vediamo di capire questo complesso panorama con qualche esempio numerico.

La situazione attuale

Attualmente, la tassazione è la seguente se il contratto è imponibile a Iva:

- l'imposta di valore aggiunto è ad aliquota del 10% (salvo casi eccezionali);
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di euro 168 ciascuna (e quindi per 504 euro complessivi);
- l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria sono complessivamente pari a 320 euro.

Quindi, su una base imponibile (pari al prezzo convenuto) ipotizzata in 200mila euro, l'importo dovuto è di 20.824 euro complessivi.

Mentre se il contratto è esente da Iva o è fuori campo Iva si pagano:

- l'imposta di registro con l'aliquota del 7 per cento;

- le imposte ipotecaria e catastale rispettivamente con le aliquote del 2 e dell'1 per cento;
- l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria per 320 euro complessivi.

Quindi, su una base imponibile (che, a seconda dei casi, è pari al valore di mercato del bene venduto o al suo valore catastale) di 200 mila euro, l'importo complessivamente dovuto è di 20.320 euro.

Le modifiche

Dal 1° gennaio 2014, se il contratto è imponibile a Iva saranno dovute:

- l'Iva con l'aliquota del 10 per cento (salvo casi eccezionali);
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna (e quindi per un totale di 600 euro);
- l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria per un importo complessivo di 320 euro.

Pertanto, su una base imponibile (pari al prezzo convenuto) ipotizzata in 200mila euro, l'importo dovuto sarà complessivamente di 20.920 euro.

Se, invece, il contratto è esente da Iva o è fuori campo Iva:

- l'imposta di registro è al 9% (con un minimo di mille euro);
- le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna (e quindi per un totale di 100 euro).

Così su una base imponibile (che, a seconda dei casi, è pari al valore di mercato del bene venduto oppure al suo valore catastale) di 200 mila euro, l'importo dovuto sarà di 18.100 euro.

NEL DETTAGLIO

1 | IL PERIMETRO

Requisiti da uniformare per gli atti soggetti a Iva

Oggi l'agevolazione prima casa non è concessa alle cosiddette abitazioni «di lusso», e cioè quelle dotate delle caratteristiche di pregio elencate nel decreto del ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969. Dal 1° gennaio in avanti, invece, questa agevolazione non sarà accessibile alle case classificate in catasto nelle categorie A1, A8 e A9, a prescindere dal fatto che presentino, o meno, alcune delle caratteristiche del Dm del 1969. Pertanto, dal 1° gennaio prossimo, l'agevolazione «prima casa» ben potrà essere ottenuta, diversamente da quanto accade oggi, per l'acquisto di una casa che abbia le caratteristiche previste dal Dm 2 agosto 1969, ma che non sia classificata come A1, A8 e A9.

Se questo indubbiamente corrisponde all'intento del legislatore, si deve ammettere, però, che restano da sciogliere alcuni dubbi interpretativi, a beneficio degli operatori e degli utenti professionali.

Anzitutto, se è vero che nella

nuova norma (l'articolo 1, secondo periodo, della Tariffa parte prima allegata al Dpr 131/1986, il Testo unico dell'imposta di registro) recante l'aliquota del 2% per l'acquisto della prima casa, il precedente riferimento alle abitazioni di lusso è stato correttamente sostituito con il riferimento alle abitazioni classificate come A1, A8 e A9, è tuttavia anche vero che nella Nota II-bis all'articolo 1 (contenente l'elencazione dei presupposti per ottenere la «prima casa») continua a campeggiare l'espressione «case di abitazione non di lusso», la quale, evidentemente, non può non essere invece letta (per ragioni di inscindibile connessione tra le due espressioni normative) come «case di abitazione classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9».

Senza altro più grave invece è il caso degli atti imponibili a Iva. Nessuno infatti ha pensato di ritoccare la norma che dispone l'aliquota Iva del 4% per l'acquisto della prima casa (il

punto 21 della Tabella A, parte II, allegata al Dpr 633/1972), che pertanto continuerà a riferirsi, anche dopo il 1° gennaio, alle «case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del ministro dei Lavori pubblici 2 agosto 1969». Ora, delle due l'una: o, quando si tratta di una compravendita imponibile a Iva, le caratteristiche dell'abitazione oggetto di acquisto agevolato devono essere diverse da quelle utilizzate nelle compravendite soggette a imposta proporzionale di registro; o, al contrario, devono essere utilizzate, anche nel caso di contratto imponibile a Iva, gli stessi criteri validi per l'imposta di registro.

Non pare che la soluzione possa essere diversa da quest'ultima, per ragioni di razionalità, uniformità e coerenza. Il testo della legge Iva deve ritenersi quindi tacitamente modificato, con le stesse modifiche disposte dal legislatore in tema di imposta di registro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2 | I CALCOLI

Il «prezzo-valore» sfugge al giro di vite sui bonus

Dal 1° gennaio 2014 saranno soppresse «tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali» relative ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso (articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2011).

Il presupposto applicativo di questa norma è l'esatta definizione del perimetro dei concetti di «esenzione» e «agevolazione». In altri termini, occorre definire se un trattamento particolare di una determinata fattispecie sia il regime proprio di quella fattispecie (in questo caso non si potrebbe parlare di agevolazione) o se si tratti invece di un trattamento più favorevole, e quindi agevolato, rispetto al trattamento ordinario.

Ci si chiede, ad esempio, se la determinazione della base imponibile dell'imposta di registro con la metodologia del «prezzo valore» sia anch'essa una agevolazione, soppresa da gennaio. La risposta è negativa (lo ha affermato anche il Governo, in

commissione Finanze alla Camera, nel corso di un question time, il n. 5-01523): il «prezzo-valore» è un metodo di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro e, come tale, non è tecnicamente qualificabile in termini di agevolazione e, pertanto, si sottrae alla soppressione delle agevolazioni da gennaio.

Il «prezzo-valore» è stato introdotto dall'articolo 1, comma 497, legge 266/2005: secondo la norma, in caso di contratto a titolo oneroso avente a oggetto il trasferimento di una abitazione a una persona fisica che non agisca nell'esercizio di impresa, arte o professione, la parte acquirente può richiedere che la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita non dal valore del bene trasferito, ma dal prodotto che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per gli applicabili coefficienti di aggiornamento, e quindi indipendentemente dal corrispettivo dichiarato

nel contratto.

Più tecnicamente, la norma consente di operare «in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del testo unico» dell'imposta di registro (Dpr 131/1986); l'articolo 43 è, appunto, la norma che impone, di regola, di considerare il valore (o se superiore, il prezzo pattuito) come base imponibile dei beni immobili oggetto di trasferimento.

È chiaro che l'applicazione del metodo di calcolo della base imponibile basato sul «prezzo-valore» genera un vantaggio per il contribuente, poiché il valore catastale, nella maggior parte dei casi, è ben inferiore al prezzo di mercato e quindi la tassazione che discende dal «prezzo-valore» è assai inferiore rispetto a quella che sarebbe ordinariamente applicabile. Però, come affermato dal Governo nel question time, altro è che il prezzo-valore sia un vantaggio, altro è che sia anche una agevolazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA QUESTIONE

1 | LA RESIDENZA

Per acquisti entro l'anno resta il credito d'imposta

Di fronte alla cancellazione, dal 1° gennaio 2014, di ogni esenzione e agevolazione per i trasferimenti immobiliari a titolo oneroso (articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2011) è legittimo chiedersi se anche il credito d'imposta previsto dall'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 448/1998 rientri in questa faccenda. In base a questa norma, al contribuente che acquisti con l'agevolazione prima casa un'altra casa di abitazione, entro un anno dalla cessione di un'altra abitazione acquistata con agevolazione «prima casa», è attribuito un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato, fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva dovute per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione.

Questo credito d'imposta dovrebbe sottrarsi alla «ventata abolizionista» dell'articolo 10, comma 4, Dlgs 23/2011. Infatti, l'ambito nel quale l'abolizione è disposta è un contesto in cui il legislatore osserva la tassazione degli acquisti immobiliari a titolo oneroso: sia nel dettare le due nuove aliquote del 2 e del 9 per cento, sia nella disporre la nuova misura fissa (pari a euro 50 cadauna) delle imposte ipotecaria e catastale, il legislatore dispone appunto l'abolizione di ogni altra forma di tassazione, intendendo in sostanza operare un riordino di questo ambito impositivo.

In questo contesto, dunque, il credito d'imposta (nonostante sia un'indubbia norma di favore per il contribuente) non trova posto, con ciò salvandosi dall'abolizione. Questa facilitazione, infatti, non riguarda la tassazione applicabile all'acquisto delle abitazioni, ma serve a permettere che la tassazione per l'acquisto della prima casa non sia reiterata, sia scontata una sola volta e non ripetuta, se il contribuente vende la sua prima casa e procede all'immediato riacquisto di un'altra prima casa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DOMANDE E RISPOSTE

1 | Il risparmio dal 2014

Sto acquistando da un privato la mia prima casa. Oltre al prezzo pattuito e alle competenze del notaio, quali costi dovrò sostenere? Posso usufruire di qualche agevolazione se posticipo l'atto al 2014?

Se effettua l'acquisto entro il 31 dicembre 2013, sarà tenuto al

pagamento dell'imposta di registro (3%), oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa pari a 168 euro ciascuna.

Se l'acquisto avverrà invece a partire dal 1° gennaio 2014, potrà beneficiare della riduzione dell'imposta di registro al 2%, oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa pari a 50 euro ciascuna. Pertanto, ipotizzando un valore catastale di 150mila euro, potrebbe ottenere un risparmio di 1.736 euro.

2 | Investimento da ponderare

Sto per effettuare un investimento immobiliare. Ho la possibilità di comprare un appartamento, nello stesso palazzo, direttamente dall'impresa costruttrice o da un privato. Potete darmi alcune indicazioni alla luce delle novità del prossimo anno?

Con le novità introdotte dal Dl 104/2013, sarà meno conveniente l'acquisto da un'impresa. Trattandosi di trasferimento soggetto a Iva (al 10%), saranno applicate le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa che, a partire dal 1° gennaio 2014 passeranno da 168 euro a 200 euro ciascuna. L'acquisto da un privato comporterebbe il pagamento della tassa di registro (9%) e delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

3 | L'acquisto da privato

Sto valutando l'acquisto della mia prima casa da un'impresa costruttrice, ma ho sentito che dal 1° gennaio 2014 sarà molto più conveniente acquistare una casa da un privato. È vero?

Certamente, acquistando la sua prima casa da un'impresa costruttrice, sarà soggetto al

versamento dell'Iva al 4% sul prezzo di vendita. Inoltre, saranno applicate le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a 200 euro ciascuna.

Acquistando da un privato, sarà soggetto all'imposta di registro del 2% applicata al valore catastale. Di norma, il valore catastale risulta inferiore al prezzo di vendita. Anche le imposte ipotecaria e catastale risulteranno minori: saranno pari, infatti a 50 euro ciascuna.

4 | Capannone meno costoso

Sto valutando l'acquisto di un capannone da un privato. Quanto potrebbe valere il risparmio sulle imposte se posticipassi l'acquisto al 2014?

Applicando le nuove aliquote introdotte dal Dlgs 23/2011 e quelle introdotte dal Dl 104/2013, potrebbe ottenere

sicuramente un risparmio, perché le aliquote oggi in vigore (7% registro + 2% ipotecaria + 1% catastale) saranno convertite in: 9% sul prezzo di acquisto per l'imposta di registro; 50 euro in misura fissa per l'imposta ipotecaria; 50 euro in misura fissa per l'imposta catastale. Se ipotizziamo che il suo capannone abbia un valore di 800mila euro, acquistandolo nel 2014 lei potrebbe risparmiare fino a 7.900 euro.