

La tassazione

I CRITERI

Imposta di registro al 2% per chi acquista la prima casa

Se a comprare è una persona fisica l'imponibile è il valore catastale rivalutato

PAGINA A CURA DI
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 tener presenti.

Le regole

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 200 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (attualmente stabilita in 200 euro). La situazione peraltro cambia 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% e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 200 euro per ciascuna.

Il prezzo valore

La base imponibile cui applicare tali aliquote 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 di "prima casa", o per 126 negli altri casi) 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 di tale regola.

Vendita da parte di soggetto Iva

Nel caso di vendita effettuata da un soggetto Iva, occorre distinguere tra diverse ipotesi tra cui quella in cui 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). In questo caso 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 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 questa 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 200 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (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% e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 200 euro per ciascuna.

Una terza ipotesi contempla che l'abitazione sia ceduta, dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori, da un soggetto Iva diverso da quelli elencati in precedenza. Non si applica l'Iva (in quanto si tratta di un contratto "Iva esente"), ma si paga l'imposta di registro con l'aliquota del 9%, l'imposta ipotecaria in misura fissa (200 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (200 euro).

Nel caso in cui l'acquirente si avvalga dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", l'imposta di registro avrà un'aliquota del 2% e le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna.

Tutte le variabili di un fabbricato abitativo

Esempi di tassazione applicati sulla base di differenti coordinate. Importi in euro

Venditore	Epoca di costruzione	Opzione per l'Iva	Acquirente	Iva	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria			
Soggetto «privato»	qualsiasi	-	soggetto qualsiasi	Fuori campo	9%	50	50	Esente	Esente			
			acquirente prima casa	Fuori campo	2%	50	50	Esente	Esente			
Impresa costruttrice	costruito da meno di 5 anni	-	soggetto qualsiasi	10%	200	200	200	230	90			
			acquirente prima casa	4%	200	200	200	230	90			
	costruito da più di 5 anni	senza opzione	soggetto qualsiasi	Esente	9%	50	50	Esente	Esente			
			acquirente prima casa	Esente	2%	50	50	Esente	Esente			
		con opzione	acquirente diverso da soggetto Iva	10%	200	200	200	230	90			
			acquirente soggetto Iva	10%	200	200	200	230	90			
			acquirente prima casa	4%	200	200	200	230	90			
			Impresa ristrutturatrice	ristrutturato da meno di 5 anni	-	soggetto qualsiasi	10%	200	200	200	230	90
						acquirente prima casa	4%	200	200	200	230	90
Impresa ristrutturatrice	ristrutturato da più di 5 anni	senza opzione	soggetto qualsiasi	Esente	9%	50	50	Esente	Esente			
			acquirente prima casa	Esente	2%	50	50	Esente	Esente			
	con opzione	acquirente diverso da soggetto Iva	10%	200	200	200	230	90				
		acquirente soggetto Iva	10%	200	200	200	230	90				
		acquirente prima casa	4%	200	200	200	230	90				
	Impresa non costruttrice e non ristrutturatrice	-	-	soggetto qualsiasi	Esente	9%	50	50	Esente	Esente		
acquirente prima casa				Esente	2%	50	50	Esente	Esente			