

## Comprare casa I CONTI CON L'ERARIO



**Prima casa. Registro ridotto al 3%,  
ipotecaria e catastale in misura fissa**

**I requisiti per il beneficio. Immobile  
non di lusso e acquirente residente**

# Fisco ad assetto variabile

## Prelievo diversificato a seconda dei soggetti coinvolti e dell'oggetto

PAGINA A CURA DI  
**Angelo Busani**

Quando si parla della tassazione di una compravendita di una abitazione occorre 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 7 per cento, l'imposta ipotecaria con l'aliquota del 2 per cento e l'imposta catastale con l'aliquota dell'1 per cento.

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 va applicata con l'aliquota del 3 per cento e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 168 euro per ciascuna.

### La base imponibile

La base imponibile alla quale

vanno applicate le predette aliquote è rappresentata di regola dal valore venale del bene compravenduto.

A questa regola però si fa eccezione nel caso in cui sia applicabile il principio del cosiddetto "prezzo-valore" e cioè il principio in base al quale la tassazione avviene in base al valore catastale del bene compravenduto (e cioè la rendita catastale moltiplicata per 15,5) 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

### DALL'IMPRENDITORE EDILE

Se la cessione avviene entro 4 anni dalla fine dei lavori di edificazione o ristrutturazione si applica l'aliquota Iva del 10 o del 4%

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 nel rogito l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola.

### Soggetto Iva

Nel caso invece di vendita effettuata da un soggetto Iva, occorre distinguere:

a) se l'abitazione sia ceduta dall'impresa che ha effettuato i lavori di costruzione (o l'ha costruita);  
b) se l'abitazione è ceduta da un soggetto Iva diverso da quelli di cui alla precedente lettera a), 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 7 per cento, l'imposta ipotecaria con l'aliquota del 2 per cento e l'imposta catastale con l'aliquota dell'1 per cento (nel caso in cui l'acquirente possa avvalersi dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", l'imposta di registro va applicata con

l'aliquota del 3 per cento e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di euro 168 per ciascuna).

**La prima casa**  
L'agevolazione "prima casa" spetta alle seguenti condizioni:  
a) se si tratta dell'acquisto di una casa d'abitazione "non di lusso" ubicata in un Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce, entro diciotto mesi dall'acquisto, la propria residenza (oppure nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività);  
b) se nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; e pure di non essere titolare, neppure per quote, di altra abitazione, ovunque ubicata, acquistata con le agevolazioni "prima casa".

1) può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina;

2) può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti esulanti denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;  
3) può essere portato in diminuzione dall'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto; può essere usato in compensazione, ai sensi del Dlg 241/97.

### Il peso dell'Erario

Tutte le imposte sulla compravendita di abitazione

Venditore	Caso	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
Venditore che non agisce con la partita Iva	No prima casa	No	7%	2%	1%
	Acquirente prima casa	No	3%	168	168
Impresa costruttrice (*)	Costruzione ultimata da almeno 4 anni. Acquirente prima casa	4%	168	168	168
	Costruzione ultimata da almeno 4 anni. No prima casa	10%	168	168	168
	Costruzione ultimata da più di 4 anni. Acquirente prima casa	Esente	3%	168	168
	Costruzione ultimata da più di 4 anni. No prima casa	Esente	7%	2%	1%
Impresa che ha eseguito lavori di restauro, risanamento, ristrutturazione	Lavori ultimati da meno di 4 anni. Acquirente prima casa	4%	168	168	168
	Lavori ultimati da più di 4 anni. No prima casa	10%	168	168	168
	Lavori ultimati da più di quattro anni. Acquirente prima casa	Esente	3%	168	168
	Lavori ultimati da più di 4 anni. No prima casa	Esente	7%	2%	1%
Impresa non costruttrice e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento, ristrutturazione	Acquirente prima casa	Esente	3%	168	168
	No prima casa	Esente	7%	2%	1%

Nota: (\*) L'impresa costruttrice è qualsiasi soggetto Iva che costruisce indipendentemente dal suo oggetto sociale

### Le agevolazioni

#### Le condizioni

L'abitazione non deve essere "di lusso". Del beneficio possono godere le persone fisiche che comprino in proprietà, in comproprietà, in comunione, in nuda proprietà, in usufrutto e in uso. L'immobile dev'essere nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi dall'acquisto la residenza o, se diverso, quello in cui svolge la propria attività. Non si deve essere titolare

esclusivo, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel Comune dell'immobile.

#### Rivendita e riacquisto

L'immobile non può essere rivenduto o donato prima di 5 anni dall'acquisto, a meno che entro un anno dalla vendita si compri un'altra abitazione principale.

**Abitazione principale.** Possibile utilizzare le imposte pagate scontandole dalla compravendita successiva

## Ma le tasse si recuperano

Il riacquisto di un'abitazione entro un anno dalla vendita dell'abitazione precedentemente posseduta, genera per l'acquirente il beneficio del cosiddetto "credito d'imposta", cioè uno sconto sulle imposte cui egli deve far fronte o in sede di nuovo acquisto o successivamente.

Più precisamente, per avere il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa occorre ri-

spettare le seguenti condizioni:  
1) il riacquisto deve essere effettuato entro un anno dall'alienazione della precedente abitazione;

2) la precedente abitazione deve essere stata acquistata con le agevolazioni "prima casa".

Quest'ultimo requisito si realizza quando l'immobile che viene alienato è stato acquistato sfruttando i benefici contenuti

in una delle leggi agevolative via via succedutesi nel tempo (e non in altre leggi "di favore", tipo quelle in tema di edilizia economica e popolare). Non può quindi avvalersi del beneficio chi ha effettuato la vendita di un immobile per il cui acquisto non siano avute agevolazioni: si pensi, ad esempio, a chi vende una casa acquistata prima dell'introduzione nel nostro sistema tributario

delle agevolazioni "prima casa" (sancite per la prima volta con la legge 168/82).

Il credito d'imposta compete in misura pari all'imposta di registro oppure all'imposta sul valore aggiunto assolta in occasione dell'acquisizione dell'abitazione alienata da meno di un anno rispetto al nuovo acquisto, ma non in misura superiore all'imposta dovuta in occasione del nuovo acquisto.

Il credito d'imposta, che, in ogni caso, non dà luogo a rimborsi, può essere utilizzato nel seguente modo:

**Attività speculativa.** Solo il decorso di cinque anni elimina la presunzione del Fisco

## Anche chi vende paga se l'acquisto era recente

Le imposte da assolvere in sede di contratto d'acquisto di una abitazione comportano per l'acquirente il pagamento di una delle maggiori voci di spesa che occorre sopportare quando si compra una abitazione.

Anche per il venditore tuttavia la cessione di una abitazione può comportare un costo sotto il profilo fiscale. Questa situazione si verifica in due casi (nei quali, in sostanza, il fisco presume una sorta di attività speculativa da parte del venditore e quindi di limita i suoi vantaggi prelevandogli una imposta):

a) cessione di una abitazione prima del decorso di un quinquennio dal suo acquisto (a meno che il cedente abbia adibito l'abitazione venduta ad abitazione propria o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo di possesso); in questo caso, sulla plusvalenza conseguita (e cioè sulla differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo

di acquisto, aumentato dei costi d'acquisto e di altri eventuali costi sostenuti per la valorizzazione dell'immobile) si applica l'imposta sostitutiva del 20 per cento (oppure si mette la plusvalenza nella dichiarazione annuale dei redditi e la si tassa quindi con l'aliquota Irpef marginale di quel contribuente);

b) cessione di una abitazione acquistata con l'agevolazione fiscale "prima casa" anteriormente al decorso di un quinquennio dalla data di acquisto (a meno che, entro un anno dalla cessione, il venditore non compri una nuova prima casa): in questo caso, l'erario recupera la differenza tra l'imposta ordinaria (il

### SOCIETÀ SVANTAGGIATE

Se l'acquirente non è una persona fisica, si pagano in ogni caso imposte pari al 10% del prezzo pattuito (e non del valore catastale)

10 per cento) e l'aliquota agevolata (il 3 per cento) e applica su questa differenza una sanzione pari al 30 per cento, oltre a pretendere il pagamento degli interessi.

Tornando all'acquirente, occorre distinguere il caso del rogito soggetto a Iva (che si ha nella ipotesi della vendita effettuata dall'impresa costruttrice - individuale o societaria - entro 4 anni dalla fine dei lavori) dal caso della vendita cui si applica l'imposta di registro (il che accade in qualsiasi altra ipotesi diversa dalla precedente).

Facciamo inoltre l'ipotesi che si tratti di una compravendita con la pattuizione di un prezzo pari a 100mila euro e che l'abitazione oggetto della compravendita abbia una rendita catastale di 30mila euro:

a) nel caso di vendita Iva, al prezzo di 100mila euro va applicata l'aliquota del 10 per cento (o del 4 per cento, se per l'acquirente si tratta di "prima casa") oltre alle impo-

ste fisse di registro, ipotecaria e catastale (nella misura di 168 euro per ciascuna); il risultato è il carico fiscale di 10.504 euro (oppure di 4.504, se si tratta di acquisto della "prima casa");

b) nel caso di vendita cui si applica l'imposta di registro e ipotizzando che l'acquirente sia una persona fisica, si applica il cosiddetto principio del "prezzo-valore" in virtù del quale la base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale di euro 30mila, cui si applicano le imposte di registro (al 7 per cento), ipotecaria (al 2 per cento) e catastale (all'1 per cento) oppure, se si tratta di acquisto della "prima casa", l'imposta di registro con l'aliquota del 3 per cento e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 168 cadauna; con la conseguenza di un carico fiscale complessivo di euro 3.000 nell'ipotesi "ordinaria" (o di euro 1.236 se si tratta di acquisto della "prima casa");

c) infine, nello sporadico caso in cui l'abitazione in questione non sia acquistata da una persona fisica, si applica la tassazione del 10 per cento sull'importo del prezzo pattuito (100mila euro), e quindi si pagano 10mila euro di imposte d'acquisto.

### Gli esempi

L'esempio su cui è costruita la tabella è la vendita nel 2007 di abitazione con rendita catastale di 80.000 euro per il prezzo di 150.000 euro acquistata per il prezzo di 110.000 euro (costi di acquisto di 15.000 euro). **Importi in euro**

Anno di acquisto	Venditore Iva imponible	Imposte per venditore	Iva acquirente	Imposta		
				Registro acquirente (2)	Ipotecaria acquirente (2)	Catastale acquirente (2)
2005	Sì	Tassazione del ricavo come reddito d'impresa e versamento dell'Iva	15.000 (o 6.000 se "prima casa")	168	168	168
2005	No (soggetto senza partita Iva)	Tassazione del 20% della plusvalenza di 25.000 (1)	-	5.600 (o 2.400 se "prima casa")	1.600 (o 168 se "prima casa")	800 (o 168 se "prima casa")
2001	Sì	Tassazione del ricavo come reddito d'impresa e versamento dell'Iva	15.000 (o 6.000 se "prima casa")	168	168	168
2001	No (soggetto senza partita Iva)	Nessuna tassazione (1)	-	5.600 (o 2.400 se "prima casa")	1.600 (o 168 se "prima casa")	800 (o 168 se "prima casa")

(1) Oltre all'eventuale decadenza dalle agevolazioni "prima casa" ottenute in sede di acquisto; (2) si ipotizza un acquirente persona fisica

Promozione valida per i mutui erogati entro il 31/12/2007.

# Rottama il tuo mutuo.

La penale di estinzione te la paga Mutuo Arancio.

Chiama subito o collegati:  
848.88.22.44 • [ingdirect.it](http://ingdirect.it)



ING DIRECT