

# CASA & RISTRUTTURAZIONI

## CHE COSA CAMBIA CON LA MANOVRA

Il Sole **24 ORE**

Lunedì 19 Febbraio 2007 - [www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)

**Le tappe dell'acquisto.** Dal compromesso al rogito, tutte le novità. **Pag. 2**

**Le partite difficili.** Aumentano i controlli. Il regime delle penali sui mutui. **Pagg. 3-4**

**Lavori.** Gli sconti nell'Unico e l'iter per ottenerli. **Pag. 5-10**

**CELT CasaEditriceLaTribuna**

**Aggiornato con:**  
Le nuove norme sul catasto ai comuni e il condominio "sostituito d'imposta" di C. Sforza Fogliani e S. Maglia

pp. 1728, € 40,00

Per acquisti invii un fax al numero 0523 757219

[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)

**Controlli e agevolazioni.** Dalle disposizioni del luglio 2006 alla Finanziaria una serie di norme ha rivoluzionato il settore per far emergere l'evasione

# Immobili, ridisegnata la mappa fiscale

## Resiste, con qualche limite, il 36% sul recupero edilizio e arriva il 55% sul risparmio energetico

Saverio Fossati

Non c'è manovra fiscale senza casa. Ma negli ultimi sette mesi una catena di leggi, decreti e circolari ha disegnato una trama, o meglio una ragnatela, che avvolge l'immobile. L'obiettivo è, anzitutto, prosciugare l'evasione fiscale, altissima nel settore, ma anche razionalizzare e sfoltire la selva di sconti e agevolazioni. In questo inserto viene perciò riassunto il quadro delle regole per comprare e ristrutturare l'abitazione dopo la prolungata scossa tellurica che parte dal primo Dl Bersani (luglio 2006) e si conclude con la Finanziaria 2007 e con le relative disposizioni applicative.

**Comprare**

Il rogito è entrato in scena con due nuovi obblighi: quello di indicare gli estremi del mediatore immobiliare di cui ci si è serviti

**I VANTAGGI**

Il bonus ristrutturazioni conviene sempre, l'impresa per competere dovrebbe offrire uno sconto sui costi del 30% al netto dell'Iva

**IL NUOVO ROGITO**

Le indicazioni nell'atto di compravendita tendono a far emergere i veri valori delle case e a facilitare il rinnovamento delle rendite

per concludere l'acquisto e le specificazioni dei mezzi di pagamento. Il cliente avrà in cambio una piccola detrazione.

A torto o a ragione, il Fisco ha individuato nelle agenzie una sacca di evasione. Un po' incongruamente, però, ha caricato gli agenti di una serie di adempimenti: recenti, come quelli sull'anticiclaggio, e nuovi di zecca, come quello, quasi da notaio, di sostituirsi al cliente occupandosi della registrazione degli atti che passano dal loro ufficio (specialmente le locazioni). Con la conseguenza inevitabile di spingere verso il "nero" i meno virtuosi.

Nel rogito, poi, si deve indicare come si è pagato ed è stato rafforzato l'obbligo di dichiarare il vero prezzo (anche se le imposte continueranno a venire calcolate sul "valore catastale"), sanzionando severamente chi occulta, anche in parte, il corrispettivo pattuito. Proprio quest'obbligo sarà uno degli

scogli più difficili da superare: per la naturale tendenza nazionale a tenere nascosto il valore di ciò che si possiede, nel timore che in un futuro possa essere aggredito dal Fisco in modo più violento, ma anche perché, essendo assoggettato a Irpef il guadagno quando la vendita avviene prima dei cinque anni (prima casa eccettuata), chi ha comprato prima del 4 luglio 2006 (indicando il valore catastale) aspetterà almeno cinque anni per evitare una mazzata. A meno di fornire un corrispettivo fasullo. La differenza fra valore catastale e di mercato è infatti enorme. Fra l'altro, il rischio è anche di un riflesso sul mercato, laddove chi vende può pensare di scaricare sull'acquirente l'Irpef imprevista. I controlli, comunque, si sono fatti pressanti anche per la maggiore autonomia dell'agenzia delle Entrate, codificata con la circolare 6/E del 6 febbraio 2007.

Sul fronte mutui, invece, le cose si sono semplificate: con il Bersani-bis sarà la banca a cancellare l'ipoteca (sperando in commissioni "eque") e per la chiusura anticipata dei mutui (ma le tipologie sono in discussione) stipulati dal 2 febbraio 2007 la penale non scatterà. Anche il passaggio ereditario, ormai, è tornato sotto l'ombrello tributario e, benché ci sia una franchigia generosa e aliquote basse per i parenti stretti, in parecchi casi l'immobile ereditato tornerà a diventare un costo.

A corollario di tutto questo, poi, ribolle il pentolone catastale, dal quale tutti si attendono nuove rendite più legate alla realtà di mercato con conseguenti aumenti fiscali (si veda l'articolo a fianco).

**Recupero edilizio**

Sul fronte delle ristrutturazioni, diverse modifiche si sono fatte sentire: è tornata l'Iva al 10% e la detrazione Irpef si è abbassata al 36 per cento, è scomparsa la possibilità di scontare le spese dall'acquisto di case ristrutturate dall'impresa venditrice ma per chi investe in risparmio energetico la detrazione sale al 55% dei costi sostenuti.

Resta la complessità della pratica. Ma il risparmio è comunque rilevante. Così alle imprese disoneste, che propongono lo sconto dell'Iva in cambio della mancata fatturazione, è facile rispondere che, calcolatrice alla mano, solo una riduzione del 30% sui costi al netto di Iva renderebbe l'offerta competitiva con quella del Fisco.



**Riforme ed effetti.** Tempi più lunghi per il nuovo Catasto

## La prima casa nell'Irpef

Alcuni dei nodi più importanti non verranno subito al pettine: i conti con l'Irpef sulla prima casa si faranno a primavera e quelli con il nuovo Catasto sono rimandati ancora un po'.

**In dichiarazione**

La Finanziaria 2007 ha "riportato" l'abitazione principale nella base imponibile Irpef (prima era totalmente esclusa), concedendo però una deduzione dal reddito pari alla rendita catastale. Tutto come prima, quindi? No. Perché le detrazioni per carichi di famiglia sono subordinate al calcolo del reddito complessivo, che fino al 2006 non comprendeva l'abitazione principale e adesso sì. Primo svantaggio.

Poi, alcune agevolazioni (anche quelle richieste ai fini Isee) sono basate sul reddito complessivo, che ora si alza per tutti coloro che abitano nella casa di proprietà. La scelta, quindi, anche se dettata dalla necessità di impedire che il calcolo facesse scivolare i contribuenti in una «soglia di povertà» che provoca fiscalmente più danni che vantaggi (si veda il «Sole-24 Ore» del 28 e 29 dicembre scorso) ha un effetto a cascata che creerà perdite fiscali a molti contribuenti.

**Il nuovo Catasto**

L'altro nodo rimane il Catasto. Il primo passo è stato definito dalla Finanziaria 2007: entro novembre una serie di funzioni passe-

calcolo praticamente di tutte le imposte dirette e indirette). I proprietari paventano aumenti a tappeto (e certamente gli estimi saliranno, adeguandosi ai valori di mercato).

Tuttavia secondo Donatella Mungo, relatore alla commissione Finanze della Camera del Ddl 1762, in discussione alla Camera, la «parità di gettito» assicurata nel Ddl va studiata in modo da evitare che il gioco dei trasferimenti erariali annulli nella sostanza lo scopo della norma, che è quello di una perequazione delle rendite e non di maggiori incassi fiscali. «Stiamo cercando una formula con criteri chiari ma non troppo dettagliati, per non pesare sull'autonomia dei Comuni. Non è quindi un problema politico, né con il Governo né con la maggioranza e, credo, neanche con l'opposizione, ma solo di scrittura».

ne degli interessi passivi dei mutui su abitazione inagibile, perché da ristrutturare, la circolare delle Entrate n. 15/2005 aveva chiaramente specificato che «l'abitazione principale non coincide necessariamente con la residenza anagrafica» e affermato che la prova della destinazione a dimora abituale, in mancanza del certificato anagrafico, può essere data «da autocertificazione resa ai sensi del Dpr 445 del 2000».

Resta incomprensibile perché per l'Ici la casa debba essere l'abitazione principale «del contribuente e dei familiari» mentre per i mutui e per la deduzione dell'intera rendita catastale quella «dei contribuenti o dei familiari».

Si ricorda comunque che, anche a proposito di detrazio-

**Agenzie.** L'Erario non si fida

## Mediatori sotto pressione

Angelo Busani

La legge finanziaria 2007 pone una rilevante attenzione sulle fasi preparatorie del contratto di compravendita immobiliare con l'evidente scopo di stimolare l'emersione di materia imponibile finora rimasta "inespressa". Le disposizioni che concernono questa materia sono le seguenti:

- il comma 48 dispone che nei rogiti, oltre agli estremi identificativi del mediatore immobiliare e del compenso dal medesimo percepito con le relative modalità di pagamento (la cui menzione era già richiesta per effetto dell'articolo 35, comma 22, Dl 223/2006, convertito in legge 248/2006), occorre ora indicare anche il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione tenuto dalla Camera di Commercio;

- sempre lo stesso comma 48 dispone che, in caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione, il notaio è obbligato a effettuare specifica segnalazione all'agenzia delle Entrate di competenza;

- il precedente comma 46 dispone infine che gli agenti di affari in mediazione sono obbligati a domandare la registrazione (e quindi sono solidalmente responsabili per il pagamento delle relative imposte) delle «scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività».

Se la nuova disciplina recante nuovi obblighi di menzione nei rogiti non pare presentare particolari problemi applicativi, la nuova norma sulla registrazione dei contratti a opera dei mediatori immobiliari necessita invece di un minimo di riflessione.

Innanzitutto c'è da identificare quali siano i documenti per i quali sorge, con la Finanziaria del 2007, l'obbligo di registrazione a cura del mediatore: la legge parla infatti di «scritture private... di natura negoziale» e quindi di utilizzare un'espressione che può apparire di non facile interpretazione.

L'attività tipica di un mediatore, infatti, può spaziare dal "classico" contratto preliminare (il quale, come noto, nel gergo mer-

cantile, è designato con il termine "compromesso") a una pluralità di strumenti giuridici che il mediatore utilizza abitualmente: la "proposta", la "accettazione" dell'altrui proposta, l'opzione, la prelazione, eccetera.

Ora, se non v'è dubbio che il contratto preliminare o compromesso vada senz'altro compreso nell'ambito dei documenti dei quali il mediatore dovrà d'ora innanzi curare la registrazione (come obbligato all'effettuazione della formalità e pure come coobbligato solidale al pagamento delle imposte dovute), va escluso invece che vada registrata la "semplice" proposta contrattuale: essa, infatti, è per lo più ritenuta dagli studiosi un atto di natura "prenegoziale" e pertanto con ciò dovrebbe sfug-

**ADEMPIMENTI ONEROSI**

L'obbligo di registrare al posto dei clienti crea nuove responsabilità e complicazioni difficilmente gestibili

gire al perimetro delle «scritture private... di natura negoziale» e cioè all'ambito degli atti che il mediatore deve registrare.

Certo è che, tuttavia, se all'ipotesi vengano notificate l'accettazione della controparte e il mediatore sia a parte di questa procedura (come inevitabilmente accade), scatta comunque l'obbligo di registrazione in quanto l'incrocio tra proposta e accettazione genera un vero e proprio contratto preliminare.

È opportuno inoltre domandarsi l'impatto delle nuove norme con i contratti preliminari già formati nelle agenzie immobiliari ante 2007: certamente, la loro registrazione non è un obbligo del mediatore che ne ha procurato la conclusione (ma è un obbligo delle parti contraenti), in quanto l'obbligo di registrare, e la conseguente responsabilità solidale per il debito d'imposta, non può non valere che per i contratti preliminari stipulati dal 1° gennaio 2007 in avanti.

**Definizioni.** Molte facce

## Abitazione principale con residenza

Silvio Rezzonico  
Giovanni Tucci

Oltre alle agevolazioni "prima casa", valide per l'acquisto, le successioni e donazioni (nonché per l'imposta sostitutiva sui mutui ridotta dal 2% allo 0,25%), sono previsti dal Testo unico delle imposte sui redditi e dalla norma sull'Ici (Dlgs n. 504/1992) altri quattro tipi di agevolazioni sull'«abitazione principale», che è cosa diversa della prima casa stessa.

Come è noto, infatti, tra i requisiti per la "prima casa" c'è quello della residenza nello

stesso comune dell'acquisto, ma non quello della dimora abituale nell'immobile: niente vieta quindi di abitare in un altro alloggio, purché si abbia o si stabilisca la residenza nello stesso comune dove si acquista la prima casa.

Le agevolazioni per l'abitazione principale e per le sue pertinenze sono:

- una detrazione fiscale pari al 19% sugli interessi pagati sul mutuo per l'acquisto nonché sugli altri oneri che si versano. Il tetto su cui applicarla è però abbastanza basso: 3.615,2 euro. In altre parole, il rispar-

mio è al massimo di 686,89 euro annui;

- quella che consente di detrarre sempre il 19% sugli interessi pagati sul mutuo per la costruzione dell'abitazione principale, ma con un tetto più basso (2.582,28 euro), per un ammontare massimo dello "sconto" pari a 491 euro annui;

- quella che consente di detrarre l'intera rendita catastale dai redditi;
- quella valida ai fini Ici che permette di detrarre dall'imposta comunale sugli immobili un importo di 103,29 euro minimi (incre-

mentabili però dai comuni). Ai comuni stessi resta la più ampia facoltà di stabilire anche aliquote Ici ridotte rispetto a quella ordinaria per l'abitazione principale.

A quest'ultimo proposito è interessante notare che la Finanziaria 2007 ha introdotto (con il comma 173) nel decreto legislativo sull'Ici un nuovo inciso, secondo cui va intesa co-

DOSSIER A CURA DI  
Saverio Fossati  
IN REDAZIONE  
Andrea Maria Candidi

**CELT CasaEditriceLaTribuna**

**FORMULARIO DI DIRITTO IMMOBILIARE**

Oltre 180 formule annotate con la giurisprudenza

- Azioni a difesa di possesso e proprietà
- Compravendita
- Condominio
- Contratti di locazione
- Espropriazione

di F. Saltarelli e B. Esposito Amendola

pp. 672, € 38,00

Per acquisti invii un fax al numero 0523 757219

[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)