

Risparmio. Prodotti, mutui, conti correnti e l'appuntamento con Patti Chiari. **Pag. II**

Volontariato. Come reclutare aderenti: gli strumenti delle associazioni. **Pag. III**

Motoni. Opel, Fiat, Peugeot, Renault, Toyota: la grande annata del segmento B. **Pag. IV**



www.ilssole24ore.com

Lunedì 11 Settembre 2006

Casa. La stagione autunnale, periodo nel quale si concentra la ricerca dell'abitazione, si apre all'insegna delle nuove regole previste dalla manovra d'estate

Al rogito con le idee chiare sull'acquisto

Nella dichiarazione dei redditi sarà possibile detrarre il 19% dell'onorario versato all'intermediario

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Gioie e dolori per chi compra casa dopo la cosiddetta manovra d'estate (decreto legge 223/2006 convertito nella legge 248 del 4 agosto): considerato che settembre è il mese preferito dagli italiani per gli acquisti immobiliari, può essere utile fare il punto sulla tassazione delle compravendite di abitazioni e delle loro pertinenze (ad esempio box o cantine) alla luce delle nuove disposizioni. A partire dagli acquisti tra privati, la tipologia più comune.

La prima domanda da porsi riguarda il valore che viene tassato. Già l'ultima Finanziaria aveva portato una novità: dal 1° gennaio 2006 per tutte le compravendite tra privati il valore imponibile è quello catastale indipendentemente dal prezzo dichiarato. Fino al 2005 invece la tassazione si riferiva al valore di mercato, anche se chi denunciava un valore pari o superiore

DOPIA INDICAZIONE

Oltre al valore catastale va comunque denunciato anche quello reale sulla cui base è avvenuta la compravendita

a quello catastale poteva sperare di evitare gli accertamenti del Fisco (con il risultato che se il valore reale dell'alienazione fosse comunque emerso, ad esempio da una lite qualsiasi, si rischiava di pagare tributi ben superiori, sanzioni e multe).

Il valore fiscale si calcola moltiplicando per 100 (prima casa) o per 120 (altre abitazioni) la rendita catastale rivalutata dell'immobile (si tratta del valore che ogni anno si denuncia sulla dichiarazione dei redditi, salvo il caso che l'abitazione sia affittata). Il valore catastale per le abitazioni è in genere di gran lunga inferiore a quello di mercato (anche un terzo): ovvio quindi che permetta successi (e, dal 2006, legittimi) risparmi sui tributi da versare.

Tuttavia la Legge 248/06 introduce una novità: nel rogito, oltre al valore catastale, va comunque denunciato anche il valore reale a cui è avvenuta la compravendita. Se il Fisco dovesse scoprire che tale valore è stato sottovalutato nell'atto, le imposte saranno calcolate in percentuale rispetto al valore di cessione dell'immobile. Inoltre sarà applicata una sanzio-

ne pari a metà della differenza tra quanto pagato e il nuovo calcolo delle imposte stesse.

Un esempio: si acquista una prima casa da un privato per 250mila euro; il suo valore catastale è di 100mila euro e le imposte dovute sono 3.336 euro. Se in base alle vecchie abitudini, si dichiarano nel rogito solo 150mila euro e il Fisco se ne accorge, si ricalcano le imposte sulla base di un valore di 250mila euro (e salgono quindi a 7.836 euro). In più c'è una sanzione del 50% della differenza tra 7.836 e 3.336 euro (4.500 euro: 2 = 2.250 euro). Totale: 7.836 + 2.250 = 10.086 euro, più eventuali interessi.

Inoltre i rogiti devono riportare, nel testo o in un allegato, l'indicazione analitica delle modalità di pagamento (contanti, assegni, bonifici eccetera). Con la nuova misura s'intendono raccogliere statistiche credibili sui valori reali degli immobili per riparametrare le rendite catastali (alla base della tassazione) in proporzione ai prezzi di mercato.

Una misura favorevole all'acquirente riguarda l'onorario dell'agente immobiliare: dal 2007 sarà possibile detrarre dalle imposte, nella dichiarazione dei redditi presentata l'anno successivo all'acquisto, il 19% di quanto versato alle agenzie immobiliari entro un limite massimo di imponibile di 1.000 euro. È avvantaggiato solo l'acquirente di un immobile a titolo di abitazione principale: non basta che si sia goduto delle agevolazioni "prima casa", occorre anche abitarvi stabilmente.

Ma, attenzione: è obbligatorio allegare al rogito un'apposita «dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà» che indichi l'importo dell'onorario, come si paga (assegno o contanti), la partita Iva o il codice fiscale dell'intermediario. Altrimenti non solo si perde l'agevolazione, ma si rischia una sanzione da 500 a 10mila euro e si versano le imposte sull'intero corrispettivo della compravendita, anziché solo sul valore catastale. È necessario, perciò, che il mediatore sia iscritto negli appositi elenchi delle Camere di commercio e che l'onorario sia regolarmente fatturato.

Sul versante imposte, nulla cambia: se l'immobile è una prima casa si continuerà a dover versare il 3% del valore catastale a titolo di "registro" oltre a 336 euro fissi (per imposte ipotecarie e catastali); se è un altro tipo di abitazione i tributi salgono al 10 per cento.



RODOLFO VIGANO

Il beneficio

Immobile e soggetti

Per godere delle agevolazioni prima casa devono esserci determinate condizioni. L'immobile dev'essere adibito ad abitazione e non "di lusso". Del beneficio possono godere le persone fisiche che comprino in proprietà, in comunione, 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. Nell'atto d'acquisto occorre dichiarare di non 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. Possibile godere dei benefici prima casa più volte o vendere la prima casa entro 5 anni purché entro un anno dalla vendita si compri un altro immobile come abitazione principale.

Quanto paga chi compra

Le tasse previste per chi acquista una casa da utilizzare come prima abitazione

Abitazione e pertinenze con requisiti prima casa				
Chi vende	Valore imponibile	Iva	Registro	Tassa ipotecaria e catastale
Privato	Valore catastale	No	3%	168+168 euro
Impresa non costruttrice; impresa costruttrice o ristrutturatrice dopo 4 anni dall'ultimazione	Valore di mercato	No	3%	168+168 euro
Impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione	Valore di cessione	4%	168	168+168 euro
Abitazione e pertinenze che non abbiano requisiti di prima casa				
Chi vende	Valore imponibile	Iva	Registro	Tassa ipotecaria e catastale
Privato	Valore catastale	No	7%	3%
Impresa non costruttrice; impresa costruttrice o ristrutturatrice dopo 4 anni dall'ultimazione	Valore di mercato	No	7%	3%
Impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione (fabbricato non di lusso)	Valore di cessione	10%	168	168+168 euro
Impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 4 anni dall'ultimazione (fabbricato di lusso)	Valore di cessione	20%	168	168+168 euro

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

Dal notaio

È obbligatoria un'attestazione ricca di particolari

Angelo Busani

Per effetto del decreto legge 223/2006, nei rogiti notarili aventi per oggetto «cessioni di immobili» — indipendentemente dal fatto che si tratti di atto soggetti a imposta di registro o a imposta sul valore aggiunto — diventa obbligatorio che le parti rendano «apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà» recante:

a) l'indicazione analitica le modalità di pagamento del corrispettivo;

b) se contraenti si siano avvalsi di un mediatore (la legge si riferisce solo al mediatore «immobiliare» e non alla sempre più frequente presenza del mediatore «credizio», il quale invero interviene nei rapporti tra mutuatario e banca, e quindi non in sede di compravendita, anche se pur sempre la «agevola»);

c) l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione;

d) le analitiche modalità di pagamento di tale spesa;

e) l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare.

I rogiti interessati

Quando si legge «cessione di immobili» è ovvio volgere la mente alle compravendite; ma, se questo è il caso più classico, nel concetto di «cessione» di immobili rientra una pluralità di altri negozi, e cioè tutti quelli dai quali deriva un effetto traslativo di diritti reali immobiliari.

Inoltre la legge non parla di «fabbricati» bensì di «immobili» ed è quindi da ritenere che anche i contratti di compravendita aventi ad oggetto terreni rientrano nel novero della nuova normativa che impone le dichiarazioni sopra elencate.

Dichiarazione e sanzioni

Come detto la legge richiede che «le parti» (e cioè entrambi i contraenti) rendano una

attestazione nella forma della «dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà»: e sono previste sanzioni in caso di dichiarazioni false o mendaci. Il decreto legge sancisce infatti che «in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10mila».

Altra «sanzione» è poi la previsione secondo la quale «i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore». In altri termini:

a) nel caso di vendite tra privati, la base imponibile non è più il valore catastale delle abitazioni trasferite;

b) negli altri casi, diversi da quello precedente, l'azione di accertamento non è più paralizzata dal fatto che sia stato dichiarato un prezzo pari o superiore alla rendita catastale moltiplicata per i noti coefficienti.

Quanto alle sanzioni penali che derivano dalla dichiarazione sostitutiva falsa o mendace, ci si potrebbe in effetti chiedere se queste sanzioni «particolari», appena illustrate, assorbano e quindi in qualche modo sostituiscano le sanzioni penali che ordinariamente si applicano per le dichiarazioni sostitutive mendaci o false. La risposta pare tuttavia non poter essere positiva: in questo caso le une dovrebbero cumularsi con le altre.

Compenso del notaio

Per le compravendite per le quali si applica il sistema del «prezzo-valore» (e cioè la tassazione sulla base del valore catastale indipendentemente dal prezzo catastale) sale dal 20 al 30% lo sconto sulla parcella del notaio (lo sconto del 20% era stato introdotto dalla Finanziaria del 2006).

Non si tratta quindi di ogni rogito, bensì solo di quelli che siano stipulati tra privati e abbiano ad oggetto case di abitazione.

Altri tipi di compravendite

Se i privati restano fuori

Il decreto legge «Bersani Visco» ha portato novità anche per quanto riguarda le compravendite che non intervengono tra soggetti privati oppure che non hanno come oggetto un'abitazione. In particolare è stata abolita la regola della valutazione catastale; ma, per spiegare quest'ultima novità, occorre approfondire il discorso.

Nelle compravendite soggette a imposta di registro vigeva il principio in base al quale la tassazione doveva essere applicata in base al corrispettivo effettivamente pattuito; tuttavia la legge esonerava il contribuente dall'accertamento se il prezzo fosse dichiarato in atto in misura pari o superiore al valore catastale. Questa regola, come noto, ha indotto i contribuenti per anni a considerarsi nel giusto dichiarando il solo valore catastale e a nascondere una parte di prezzo.

Ora, invece, per effetto del D.L. 223/06, l'impedimento all'azione di accertamento di valore (qualora il valore o il corrispettivo dichiarato nel contratto non sia inferiore alla rendita catastale rivalutata) resta applicabile ai soli contratti per i quali si applica il sistema del «prezzo-valore», e cioè ai contratti a titolo oneroso aventi ad oggetto il trasferimento di una abitazione tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, nei quali l'acquirente richiede al notaio rogante l'applicazione di questo particolare regime.

Quindi la regola della «valutazione automatica catastale» non si applica più per gli atti traslativi aventi per oggetto immobili diversi dalle abitazioni (ad esempio terreni, negozi, uffici, capannoni, e simili); oppure, anche se aventi per oggetto abitazioni, per gli atti posti in essere trasg-

getti che non siano persone fisiche non agenti nell'esercizio di un'attività imprenditoriale, professionale o artistica.

Per questi contratti, dunque, la base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro torna ad essere costituita: 1) dal valore dichiarato nel contratto dei diritti oggetto del contratto stesso, oppure 2) dal corrispettivo pattuito, qualora manchi detta dichiarazione di valore oppure il corrispettivo pattuito sia superiore al valore dichiarato.

Va precisato che per gli immobili in particolare è disposto che il loro valore è quello che essi hanno nel «comune commercio» e che l'ufficio accertatore può pretendere una maggiore tassazione se ritenga che detti valore o corrispettivo siano dichiarati in misura inferiore al valore dei diritti oggetto del contratto.

A.Bu.

Il credito d'imposta quando si cambia

Soggetti interessati

Il bonus prima casa (tecnicamente detto credito d'imposta per il riacquisto della prima casa) è un credito al quale ha diritto chi acquista, per due volte di seguito, una prima casa. Interessa quindi molti soggetti, dato che una buona fetta del mercato immobiliare è costituita da chi cambia abitazione, ma a due condizioni: a) il primo acquisto deve essere stato successivo al 24 aprile 1982; b) il secondo acquisto deve essere avvenuto dopo il 1° gennaio 1999.

I tributi

L'agevolazione consiste nel poter sottrarre da alcuni tributi quanto a suo tempo pagato, a titolo di imposta di registro o di Iva, per comprare una prima casa. Questi i tributi interessati: 1) imposta di registro sull'atto di acquisto agevolato

2) imposte di registro, ipotecarie e catastali, ovvero le imposte sulle successioni e donazioni dovute dopo la data di acquisizione del credito 3) imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) 4) in compensazione alle somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per l'assicurazione contro il rischio di infortuni sul lavoro e di malattie professionali. Il bonus non può superare l'importo dell'imposta dovuta ai fini dell'acquisto della nuova abitazione.

Come si applica lo sconto

Se si compra un'abitazione «usata», e quindi si versa l'imposta di registro, lo sconto si gode immediatamente: in genere è lo stesso notaio che redige il rogito ed è incaricato di saldare i relativi tributi, a prendersi l'onere di applicare

l'agevolazione. Il diritto di credito inoltre ha un periodo di prescrizione molto lungo, dieci anni.

Coloro i quali invece acquistano un'abitazione nuova da un'impresa costruttrice nonché gli assegnatari in cooperativa (divisa o indivisa) e devono versare l'Iva (invece dell'imposta di registro) facciano attenzione: possono scontare la vecchia imposta non dall'Iva bensì dai tributi Irpef al momento della dichiarazione dei redditi dell'anno successivo all'acquisto (altrimenti perdono l'agevolazione). In alternativa si può scontare in compensazione dalle somme dovute a titolo di ritenute d'acconto, di contributi previdenziali o assistenziali o di premi per polizze contro il rischio di infortuni sul lavoro e di malattie professionali. (s.r. - g.l.)



SE ADERISCI A FONDIMPRESA HAI A DISPOSIZIONE UN CONTO FORMAZIONE A COSTO ZERO. CORRI.

ADERIRE È GRATUITO. OLTRE 46.000 AZIENDE L'HANNO GIÀ FATTO. Scrivi «adesione fondo» e FIMA, la sigla di Fondimpresa, sul Modello DM/10 dell'INPS e automaticamente hai un «Conto Formazione» per l'aggiornamento dei tuoi dipendenti. Non perdere tempo. Aderisci entro ottobre, conviene ancora di più.

www.fondimpresa.it

Fondimpresa
Il valore della formazione.