

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

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.

CORRELATI

L'opera edile «sceglie» il prelievo

Prima casa: riacquisto scontato

Bonus prima casa, anche l'Iva è al 2%

Prima casa in leasing con il «prezzo-valore»

Si applicano una sola volta le imposte sulle pertinenze della prima casa nuova

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.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Pagina a cura di
Angelo Busani