

Il trattamento fiscale

ALIQUOTE E IMPONIBILE



Venditore-costruttore. Sulla transazione l'imposta applicata è del 10 per cento

Gli strumenti degli uffici. Aumentati i poteri di accesso, verifica e ispezione

Uso più stretto del valore catastale

È base del prelievo quando l'acquirente non paga l'Iva e l'atto sconta il registro

Tassa di successione: l'immobile nel conto

PAGINA A CURA DI Angelo Busani
 Quando si parla della tassazione di una compravendita di un'abitazione occorre distinguere se il venditore sia o meno un soggetto Iva.

BONUS PRIMA CASA
 Restano fisse le agevolazioni con aliquote ridotte e ipocatastali da 168 euro ciascuna

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.

115,5) 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 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 della suddetta regola.

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 sottoposta a lavori di ristrutturazione) entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori, l'acquirente deve applicare, al prezzo dichiarato nel contratto, l'aliquota Iva del 10 per cento (o del 4 per cento, in caso di agevolazione prima casa) oltre a pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 168 euro per ciascuna;
 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 168 euro per ciascuna).

L'agevolazione prima casa spetta alle seguenti condizioni:
 a) se si tratta dell'acquisto di una casa d'abitazione «non di lusso»;
 b) se l'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce, entro diciotto mesi dall'acquisto, la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;
 c) se nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara 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 territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
 d) se nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.
 Se invece l'acquirente:
 1) sia stato trasferito all'estero per ragioni di lavoro, l'acquisto è agevolato se la casa è situata nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;
 2) è cittadino italiano ma emigrato all'estero occorre che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano.

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%
Venditore che non agisce con la partita Iva	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 meno di 4 anni. No prima casa	10%	168	168	168
	Lavori ultimati da più di 4 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 manovre del 2007 hanno di fatto reintrodotta l'imposta di successione, ma con una franchigia molto elevata per i parenti stretti (si veda il Dossier su «Il Sole-24 Ore» del 29 gennaio scorso e, per le donazioni, l'Esperto Risponde di oggi). La presenza di beni immobili nell'asse ereditario concorre quindi alla formazione della base imponibile cui applicare le nuove aliquote di imposta: 4% per coniuge, ascendenti e discendenti, 6% (fratelli, sorelle, altri parenti fino al 4° grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al 3° grado), 8% (altri soggetti). Ma solo sul "pezzo" di base imponibile che ecceda le franchigie: 15 milioni (se il beneficiario sia portatore di grave handicap), 1 milione (se il beneficiario sia coniuge o parente in linea retta del defunto) o 100mila euro (per fratelli e sorelle).

A parte il caso delle aree edificabili (valutabili secondo il loro valore di mercato), gli altri immobili oggetto di successione vanno dichiarati al Fisco secondo il loro valore catastale, che si ricava con le seguenti modalità:
 a) per i terreni, occorre moltiplicare il reddito dominicale per (75 + 25% + 20%) = 112,5;
 b) per i fabbricati C/1 ed E, occorre moltiplicare la rendita catastale per (34 + 5% + 20%) = 42,84;
 c) per i fabbricati A/10 ed D, occorre moltiplicare la rendita catastale per (50 + 5% + 20%) = 63;
 d) per tutti gli altri fabbricati e quindi per le abitazioni (fatta eccezione per l'abitazione che sia «prima casa» per uno dei beneficiari della successione), occorre moltiplicare la rendita catastale per (100 + 5% + 20%) = 126;
 e) infine, per l'abitazione

che sia «prima casa» per uno dei beneficiari della successione, la valutazione automatica si calcola applicando alle rendite catastali il coefficiente di rivalutazione del 5% e si moltiplica il prodotto così ottenuto con i coefficienti del Dm 14 dicembre 1991 rivalutati del 10 per cento. Prendendo ad esempio a riferimento una rendita catastale di 1.000 euro, questa andrà aggiornata del 5% e il risultato va poi moltiplicato per 110, ottenendo il risultato di 115,5.

Il trasferimento di immobili per successione a causa di morte non comporta solamente il concorso del valore degli im-

EFFETTI LIMITATI

Si applicano però le franchigie di un milione per coniuge e parenti in linea retta e di 100mila € per fratelli e sorelle

mobili stessi alla formazione della base imponibile cui applicare l'imposta di successione. Infatti, il trasferimento immobiliare determina pure l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale, da calcolare, rispettivamente, mediante le aliquote del 2 e dell'1% sui valori catastali (o sul valore "venale" per le aree edificabili).

Se uno degli eredi si trovi nelle condizione di richiedere l'applicazione dell'agevolazione «prima casa», invece di queste imposte, pagherà solo le «misure fisse», attualmente stabilite in 168 euro sia per l'imposta ipotecaria che per l'imposta catastale.

Dopo la manovra d'estate. La regola generale

I controlli guardano al prezzo

Si dice «base imponibile» il valore cui si applicano le aliquote d'imposta. Nel campo della compravendita di abitazioni, per l'individuazione della base imponibile occorre distinguere tra:
 a) contratti soggetti all'applicazione dell'Iva in modo ordinario: qui la base imponibile è rappresentata dal corrispettivo pattuito (articolo 13,

IN SOFFITTA
 Privati a parte, non è più applicabile la valutazione automatica che si ottiene aggiornando la rendita

comma 1, Dpr 633/1972);
 b) contratti soggetti all'applicazione dell'imposta di registro (si veda il servizio qui sopra): la base imponibile è rappresentata dal valore (dichiarato in contratto) del bene oggetto della compravendita oppure dal corrispettivo pattuito, qualora manchi detta dichiarazione di valore oppure il corrispet-

tivo pattuito sia superiore al valore dichiarato (articoli 51 e 52 del Dpr 131/1986).
 Inoltre, come spiegato nel servizio qui sopra, per effetto dell'articolo 1, comma 497, legge 266/2005 (come modificato dal comma 309 dell'unico articolo della legge 296/2006, Finanziaria per il 2007) in caso di trasferimento di un'abitazione soggetta a registro a una persona fisica "non Iva", l'acquirente può richiedere al notaio rogante che la base imponibile sia costituita (regime del «prezzo-valore») dal prodotto che si ottiene moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente di aggiornamento 115,5, indipendentemente dal corrispettivo dichiarato nel contratto.
 Dunque, fatta eccezione per i contratti soggetti al regime del prezzo-valore, non si può più applicare la previgente regola, conosciuta come regola della valutazione automatica catastale perché abrogata dall'articolo 35, comma 23-ter, del Dl 223/2006, introdotto dalla legge di conversione 248 del 4 agosto 2006.
 In base a questa regola,

l'azione di accertamento di valore da parte degli uffici fiscali non era esperibile se il valore o il corrispettivo dichiarati nel contratto non erano inferiori al valore che risultava aggiornando la rendita catastale del bene trasferito con i noti coefficienti di aggiornamento.
 Oggi, dunque, fuori dal caso del prezzo valore, la base imponibile per il registro torna, come detto, a essere costituita (così come accadeva prima che fosse adottato il sistema della valutazione catastale, il quale venne introdotto dal Dpr 131/1986):
 a) dal valore (dichiarato nel contratto) dei diritti oggetto del contratto stesso. Oppure:
 b) dal corrispettivo pattuito, qualora manchi detta dichiarazione di valore oppure il corrispettivo pattuito sia superiore al valore dichiarato; con la precisazione 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 prendere una maggiore tassa-

zione se ritenga che detti valore o corrispettivo siano dichiarati in misura inferiore al valore dei diritti oggetto del contratto.
 Infine, sotto il profilo degli atti cui si applicano le ordinarie aliquote Iva, la base imponibile è rappresentata dal prezzo dichiarato in atto, ma con le seguenti precisazioni:
 a) questa base imponibile può essere sottoposta a rettifica (in sede di rettifica della dichiarazione annuale Iva) qualora l'ufficio fiscale la ritenga inferiore al «valore normale» dei beni ceduti (articolo 35, comma 2, Dl 223/2006, convertito in legge 248/2006);
 b) per i trasferimenti immobiliari soggetti a Iva finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, il valore normale del bene trasferito da assumere quale parametro di riferimento ai fini della rettificabilità della dichiarazione Iva «non può comunque essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato» (articolo 35, comma 23-bis, Dl 223/2006 introdotto dalla legge di conversione 248/2006).

Sotto osservazione anche i parenti

Per il controllo del corretto comportamento dei contribuenti in sede di compravendite immobiliari soggette a imposta di registro, l'agenzia delle Entrate possiede, dall'estate del 2006, una nuova nutrita serie di strumenti di accertamento introdotti (a opera dell'articolo 35, comma 24, Dl 223/2006) con il nuovo articolo 53-bis nel Tuir, il quale estende infatti all'imposta di registro gli incisivi poteri di controllo previsti per le imposte sui redditi dagli articoli 32 e 33 del Dpr 600/1973.

In particolare, gli uffici possono ora procedere all'esecuzione di accessi, ispezioni e verifiche: cosicché i funzionari fiscali potranno ad esempio accedere ai luoghi ove viene esercitata una qualsiasi attività commerciale, agricola, artistica o professionale (e, in particolare, alle agenzie di intermediazione immobiliare e agli studi notarili), quando l'attività stessa abbia riflessi sull'imposta di registro.
 Inoltre, gli uffici fiscali possono accedere, per rilevare dati e notizie, sia agli uffici di altre am-

ministrazioni dello Stato sia presso le banche e la posta.
Indagini finanziarie
 È stato altresì disposto un notevole ampliamento del potere di indagine finanziaria spettante agli uffici fiscali, i quali ora possono infatti richiedere agli operatori finanziari qualsiasi tipo di dati, notizie e informazioni relative a operazioni poste in essere con il contribuente e pure possono rivolgere tale attività di indagine anche nei confronti di soggetti diversi dal contribuente accertato.
 In particolare, gli uffici fiscali possono richiedere agli operatori finanziari, oltre alle operazioni di qualsiasi importo annote nei conti, anche qualsiasi notizia e informazione in loro possesso riguardante operazioni

poste in essere dal contribuente e non transitate in un conto.
 Ad esempio, monitorando le movimentazioni finanziarie delle parti contraenti in prossimità della data di stipula di un atto di compravendita e raffrontandole con quanto risulta dal contratto di compravendita, è possibile agli uffici acquisire elementi di prova circa il corrispettivo effettivamente pagato.
 Questo nuovo potere di indagine può essere rivolto anche a persone diverse dai contraenti e che non siano soggetti ad attività di controllo, e ad esempio a coloro che sono legati al contribuente da vincoli familiari, qualora l'ufficio abbia motivo di ritenere che le movimentazioni finanziarie dei terzi possano essere imputate a una delle parti contraenti dell'atto.

Non farti spennare come un pollo...

TASSI DA 4,25%

Tasso variabile a 10 anni rilevato il 16/2/07

...Scegli il mutuo con MutuiOnline!

Numero Verde

800.99.99.95

www.mutuionline.it

- Consulenza indipendente e completamente gratuita
- Mutui di 40 banche, fino al 100%
- I migliori tassi sul mercato
- Servizio segnalato da

Scegli e risparmi con

MutuiOnline®

il primo broker di credito in Italia™

MutuiOnline S.p.A. è un mediatore creditizio regolarmente iscritto all'Albo U.I.C. (n° 235)