

# Se l'acquirente è persona fisica si applica il prezzo-valore

Angelo Busani

La tassazione della compravendita di un'abitazione non è una operazione complessa. Nella pratica, tuttavia, vi sono diversi particolari da tener presenti.

Se la vendita non è effettuata da soggetto Iva, si applicano l'imposta di registro al 9% (o al 2% se c'è l'agevolazione "prima casa") e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (50 euro).

La base imponibile è rappresentata, di regola, dal valore venale del bene compravenduto; a questo principio si fa eccezione quando si applica il cosiddetto "prezzo-valore", e cioè la regola secondo cui la tassazione avviene in base al valore catastale del bene compravenduto (ossia la rendita catastale moltiplicata per 115,5, se si tratta di "prima casa", o per 126 in ogni altra ipotesi) indipendentemente dal prezzo dichiarato.

Il "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

turazione), 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 200 euro per ciascuna;

② se l'abitazione è ceduta, dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori, da un soggetto Iva che ha effettuato i lavori di costruzione (o l'ha sottoposta a ristrutturazione), bisogna distinguere il caso che il venditore opti per l'imponibilità a Iva della cessione dal caso che detta 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 (50 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (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% le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di euro 50 per ciascuna;

③ in ogni caso diverso da quelli elencati in precedenza (ad esempio, la vendita effettuata da una società che non abbia né costruito né ristrutturato l'abitazione oggetto di cessione), non si applica l'Iva ma occorre pagare l'imposta di registro con

professionali. Nel caso invece di vendita effettuata da un soggetto Iva, occorre distinguere tra diverse ipotesi:

**1** se l'abitazione è ceduta, entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, dall'impresa che ha effettuato i lavori di costruzione (o l'ha sottoposta a lavori di ristrutturazione).

l'aliquota del 9 per cento (o 2 per cento per la "prima casa"), l'imposta ipotecaria in misura fissa (di 50 euro) e l'imposta catastale in misura fissa (di 50 euro).

Nelle pagine che seguono, tutte le regole sono visualizzate con una tabella.

© RIPRODUZIONE RISERVATA