

Agenzia delle Entrate

Le imposte sugli immobili

COME SI INDIVIDUANO GLI IMMOBILI

Gli immobili sono individuati attraverso gli identificativi catastali attribuiti dagli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio (già uffici del Dipartimento del territorio o Uffici Tecnici Erariali) i quali vengono normalmente riportati negli atti notarili con i quali gli stessi immobili vengono trasferiti. A ciascuna unità immobiliare urbana dei gruppi "A", "B" e "C" viene attribuita una categoria e classe in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla sua destinazione d'uso. Conseguentemente viene determinata la rendita catastale, applicando le tariffe d'estimo definite per ogni categoria e classe e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale. Alle unità immobiliari urbane dei gruppi "D" ed "E" viene attribuita la relativa categoria e la rendita, effettuando una stima diretta. Le unità immobiliari urbane sono classificate nei seguenti gruppi/categorie catastali.

I- IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

COD.	TIPOLOGIA
A/1	abitazioni di tipo signorile
A/2	abitazioni di tipo civile
A/3	abitazioni di tipo economico
A/4	abitazioni di tipo popolare
A/5	abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	abitazioni di tipo rurale
A/7	abitazioni in villini
A/8	abitazioni in ville
A/9	castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico
A/10	uffici e studi privati
A/11	abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
B/1	collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
B/2	case di cura e ospedali (senza fini di lucro)
B/3	prigioni e riformatori
B/4	uffici pubblici
B/5	scuole, laboratori scientifici
B/6	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
B/8	magazzini sotterranei per depositi di derrate
C/1	negozi e botteghe
C/2	magazzini e locali di deposito

- C/3 laboratori per arti e mestieri
- C/4 fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fini di lucro)
- C/5 stabilimenti balneari e di acque curative (senza fini di lucro)
- C/6 stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (senza fini di lucro)
- C/7 tettoie chiuse o aperte

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

COD.	TIPOLOGIA
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

COD.	TIPOLOGIA
E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

COME SI DETERMINA LA RENDITA CATASTALE

La rendita catastale si ottiene moltiplicando la consistenza dell'unità immobiliare (vani, mq o mc) per la tariffa d'estimo.

Se abbiamo un appartamento di categoria catastale A/2, di classe 5, situato in un Comune medio con zona censuaria unica, è possibile individuare sulla Gazzetta Ufficiale una tariffa che, moltiplicata per il numero di vani, fornisce la rendita catastale dell'immobile. Per esempio, se la tariffa è di 300 euro e i vani sono 4 la rendita è pari a 1.200 euro.

Per tener conto dell'andamento del costo della vita, le rendite catastali possono "essere rivalutate", ossia aumentate di una determinata percentuale, incrementando così la base per l'applicazione delle imposte.

Dal 1997 le rendite catastali sono state aumentate del 5 per cento.

Nell'esempio visto sopra, la rendita catastale rivalutata sarebbe di 1.260 euro (1.200 + 5 per cento).

La rendita catastale rivalutata rappresenta anche il reddito imponibile ai fini Irpef.

La stessa rendita, moltiplicata per 100 nel caso delle abitazioni (nell'esempio, per un totale di 126 mila euro), costituisce il valore "fiscale" di riferimento ai fini dell'applicazione dell'Ici.

ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI

I proprietari hanno l'obbligo di denunciare, all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, le nuove costruzioni entro 30 giorni dal momento successivo a quello in cui sono divenute abitabili o comunque idonee per l'uso a cui sono destinate.

Attualmente con la procedura informatica DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) il contribuente stesso, con l'ausilio di un professionista abilitato, propone la rendita catastale.

L'ufficio, qualora rettifichi la rendita catastale già attribuita o proposta dal contribuente, ha l'obbligo di notificare all'interessato la nuova rendita avverso la quale, entro 60 giorni, può essere presentato ricorso presso la competente Commissione tributaria.

Variazioni e volture

Chi ha l'obbligo di registrare un atto che trasferisce diritti reali sugli immobili o di presentare una dichiarazione di successione (ordinariamente notaio od erede) è tenuto, entro 30 giorni dalla registrazione, a presentare la domanda di voltura all'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio. La domanda consente la registrazione negli atti del catasto e il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale.

Questo obbligo può essere assolto dai notai chiedendo la "voltura automatica da nota di trascrizione", mediante la quale l'aggiornamento degli atti del catasto viene effettuato direttamente con l'ausilio dei dati presentati per la trascrizione in conservatoria.

Nel caso di variazioni di carattere oggettivo, e cioè che abbiano riguardato, in modo permanente, la tipologia, la consistenza o la destinazione d'uso dell'immobile, gli interessati sono tenuti a presentare apposita domanda entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di ultimazione dei lavori all'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio.

Attualmente, le variazioni e le volture possono essere presentate su supporto magnetico, consentendo così l'immediato aggiornamento degli atti.

COME SI TASSANO I FABBRICATI

Gli immobili - terreni e fabbricati - sono soggetti a imposte che colpiscono il loro reddito (Irpef e addizionali all'Irpef), il loro possesso in quanto beni patrimoniali (Ici) e il loro trasferimento, realizzato mediante atto tra vivi - come la donazione o la compravendita - o attraverso la successione ereditaria, nonché l'usucapione.

Nel caso di trasferimento mediante compravendita, le imposte applicate sono l'imposta di registro (in alternativa, l'Iva), e le imposte ipotecaria e catastale. Nel caso di trasferimento per donazione (o successione), sono dovute l'imposta di successione e di donazione che varia a seconda dei beneficiari e le imposte ipotecaria e catastale (vedi [Cap.VIII](#)).

Si ricorda che per gli atti soggetti ad IVA, non si applica, per il principio di alternatività, l'imposta proporzionale di registro; sono comunque dovute le tasse fisse di Registro, Ipotecaria e Catastale. Per quanto riguarda l'Irpef, i redditi degli immobili sono cumulati con gli altri redditi del possessore e tassati secondo le aliquote previste per tale imposta (vedi [Cap. X](#)).

Poiché le aliquote Irpef sono progressive, uno stesso reddito proveniente da immobili viene, quindi, ad essere tassato in misura più o meno elevata a seconda del reddito complessivo nel quale è venuto a confluire.

Per l'Ici, invece, il patrimonio immobiliare viene tassato di per sé, in modo proporzionale, senza riferimento, salvo casi particolari, alla capacità contributiva di chi lo possiede (vedi [Cap. XIII](#)).

L'IRPEF SUI FABBRICATI

L'Irpef è dovuta da tutti coloro che possiedono fabbricati a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

COME SI DICHIARA IL REDDITO DA FABBRICATI

I redditi dei fabbricati devono essere dichiarati riportandoli nella dichiarazione dei redditi, quadro RB del Modello UNICO (o nel quadro B, per chi compila il Modello 730).

Oltre alla rendita catastale (rivalutata se si compila il Modello UNICO, rivalutata direttamente da chi presta l'assistenza fiscale, se si compila il Modello 730), i contribuenti devono aver cura di indicare il periodo e la percentuale di possesso, nonché il tipo di utilizzo dell'immobile.

Se il fabbricato è concesso in affitto, deve essere indicato sempre (Modello UNICO e Modello 730) il canone ridotto del 15 per cento (o del 25 per cento per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna), o del 40,5 per cento (Modello UNICO, in caso di presentazione del Modello 730 la riduzione sarà operata dal soggetto che presta l'assistenza fiscale) per i canoni convenzionali (se il fabbricato è sito in un comune ad alta densità abitativa), anche nei casi in cui il fabbricato sarà poi tassato in base alla rendita.

Ai fini fiscali il reddito dei fabbricati scaturisce dalla applicazione delle "tariffe di estimo", individuate per ogni Comune in relazione alle caratteristiche catastali degli immobili.

CASI PARTICOLARI DI DETERMINAZIONE DEL REDDITO

1. Abitazione principale

Ai contribuenti che hanno la dimora abituale nella casa di proprietà o posseduta a titolo di usufrutto o altro diritto reale spetta una deduzione dal reddito complessivo fino all'ammontare della rendita catastale dell'immobile e delle relative pertinenze, rapportata alla quota di possesso e al periodo dell'anno durante il quale l'immobile (e le relative pertinenze) è stato adibito ad abitazione principale.

Sia la casa che le pertinenze risultano così esenti da Irpef.

La deduzione spetta anche quando l'unità immobiliare costituisce la dimora abituale soltanto dei familiari del contribuente stesso.

La nozione di abitazione principale contiene in sé il concetto di unicità. Pertanto non si possono avere più abitazioni principali. Inoltre, tale nozione deve essere sempre riferita al dichiarante.

Ad esempio, nella ipotesi più ricorrente in cui un genitore cede l'uso della propria abitazione principale al figlio, andando ad abitare in un'altra casa di proprietà, è quest'ultimo immobile che diventa abitazione principale, mentre quella ceduta in uso al figlio perde questa qualifica.

Invece, se il genitore va ad abitare in una casa che non gli appartiene (ad esempio, condotta in locazione), per quest'ultimo, l'immobile occupato dal figlio non perde la qualifica di abitazione principale.

La deduzione spetta anche nel caso in cui si trasferisce la propria dimora abituale a seguito di ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, purché l'unità immobiliare non risulti locata.

2. Fabbricati concessi in locazione

Il reddito che il proprietario ricava dalla locazione di un fabbricato (reddito effettivo) è tassato in maniera diversa in corrispondenza delle varie tipologie di contratti di locazione. In particolare, se l'immobile è locato:

- **ad equo canone:** il reddito da assoggettare all'Irpef è quello derivante dal canone annuo di locazione, ridotto del 15 per cento a titolo forfetario (o del 25 per cento per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna); si ricorda che dal 30 dicembre 1998 non è più possibile stipulare o rinnovare contratti di tale tipo;
- **in libero mercato:** il reddito è dato dal valore più alto tra la rendita catastale (rivalutata del 5 per cento) e il canone di locazione (aggiornato con le rivalutazioni Istat) ridotto del 15 per cento (o del 25 per cento per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna);
- **a canone convenzionale** (ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431): il reddito da assoggettare all'Irpef, determinato con le stesse modalità previste per i fabbricati affittati ad uso abitativo in libero mercato, è ridotto ulteriormente del 30 per cento se il fabbricato è sito in uno dei Comuni ad alta densità abitativa (art. 1, Decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazione, dalla Legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successive modificazioni).

Il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica con Delibera del 13 novembre 2003 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18 febbraio 2004 - ha aggiornato l'elenco dei Comuni ad alta densità abitativa. Il canone "convenzionale" è quello determinato sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale (Legge 9 dicembre 1998, n. 431).

Per usufruire dell'ulteriore riduzione del 30 per cento, il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'Ici e il Comune in cui l'immobile è situato. Il canone di locazione va dichiarato anche se non è stato percepito effettivamente.

La legge prevede, però, che i canoni non percepiti (per l'ammontare accertato dal giudice) non concorrono a formare il reddito a partire dal termine del procedimento di convalida di sfratto per morosità. Inoltre, nel caso in cui il giudice confermi la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti, è riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti. In tutti questi casi il reddito dei fabbricati è determinato sulla base della sola rendita catastale.

Disposizioni per combattere il fenomeno delle locazioni sommerse

Ai fini dell'accertamento dell'Irpef dovuta sui redditi dei fabbricati derivanti da immobili locati, è esclusa la possibilità per l'ufficio di rettificare il reddito, se il contribuente dichiara l'importo maggiore tra:

- il canone di locazione risultante dal contratto, ridotto del 15 per cento;
- il 10 per cento del valore catastale dell'immobile.

La modalità di determinazione del valore su base catastale, prevista per l'imposta di registro in caso di cessione dell'immobile, rileva quindi anche per l'accertamento dei redditi di fabbricati. Pertanto, ai fini delle imposte dirette, il valore dell'immobile dovrà essere determinato applicando alla rendita i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro, rivalutati al 20 per cento. In materia di locazione, quindi, il moltiplicatore è in ogni caso 120.

Un esempio: contribuente che dichiara nel contratto di locazione un canone mensile di 800 euro per la locazione di un fabbricato la cui rendita catastale rivalutata è pari a 750 euro.

Il canone annuo di locazione ridotto del 15 per cento sarà:

$$800 \times 12 = 9.600 - 1.440 \text{ (15 per cento di } 9.600) = 8.160$$

Per determinare il 10 per cento del valore dell'immobile, si dovrà effettuare il seguente calcolo:

$$750 \times 120 = 90.000 \times 10 \text{ per cento} = 9.000$$

Dal raffronto tra i due valori ottenuti, emerge che quello maggiore è il 10 per cento del valore catastale dell'immobile. Pertanto, qualora il contribuente indichi nella dichiarazione dei redditi questo importo (in luogo del canone riportato nel contratto di locazione, ridotto del 15 per cento), l'Ufficio non potrà più rettificare, per l'immobile locato, il reddito dichiarato.

Un'altra previsione è quella che riguarda i casi di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili. In tali ipotesi, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso; quale importo del canone, su cui pagare l'imposta, si presume, ai fini della determinazione del reddito, il 10 per cento del valore catastale dell'immobile.

ATTENZIONE

Tali disposizioni non si applicano nei confronti di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone "concordato" cioè quelli stipulati o rinnovati ai sensi della Legge n. 431 del 1998 (art. 2, comma 3 e art. 4, commi 2 e 3).

3. Immobili tenuti a disposizione

Per i fabbricati ad uso abitazione posseduti in aggiunta a quello utilizzato come abitazione principale, il reddito viene determinato applicando alla rendita catastale l'aumento di 1/3, a meno che non siano stati concessi in uso gratuito a un familiare che vi trasferisca la residenza.

4. Immobili di nuova costruzione

Questi fabbricati divengono "produttivi" di reddito, e devono quindi essere dichiarati, a partire dalla data in cui possono essere utilizzati per l'uso cui sono destinati (e, comunque, a decorrere dal momento in cui vengono utilizzati, se anteriore).

5. Immobili di interesse storico e/o artistico

Il reddito relativo agli immobili ad uso abitativo e non, riconosciuti di interesse storico e/o artistico, di cui alla Legge 1° giugno 1939, n. 1089 (attualmente l'interesse storico e/o artistico degli immobili è riconosciuto in base al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), deve essere determinato applicando la più bassa fra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria in cui è situato l'immobile, a prescindere dall'eventuale locazione del bene.

L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE

In caso di acquisto di un immobile si applicano l'imposta di registro o alternativamente l'Iva (a seconda del venditore) e le imposte ipotecaria e catastale.

Si ricorda che per gli atti soggetti ad I.V.A., non si applica, per il principio di alternatività, l'imposta proporzionale di registro; sono comunque dovute le tasse fisse di Registro, Ipotecaria e Catastale.

Cessioni immobiliari: le imposte dovute dall'acquirente

VENDITORE	IMPOSTE	
	IVA	No
PRIVATO	Registro	7%
	Ipotecaria	2%
	Catastale	1%
	IVA	Esente
impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione	Registro	7%
impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori	Ipotecaria	2%
	Catastale	1%
impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori o successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata;	IVA	10%*
	Registro	168 euro
	Ipotecaria	168 euro
	Catastale	168 euro

* 20 per cento se il fabbricato è di lusso

Per l'acquisto della prima casa sono previste particolari aliquote agevolate al verificarsi di determinate condizioni. Per maggiori approfondimenti si rimanda all'apposito paragrafo riportato di seguito.

Per le compravendite di immobili poste in essere dal 4 luglio 2006, anche se assoggettate ad Iva, nel rogito le parti devono inserire una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" in cui segnalare:

- le modalità di pagamento (assegno, bonifico, ecc.) del corrispettivo;
- se per l'operazione si è ricorso ad attività di mediazione e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società, la partita IVA, il codice fiscale, il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della Camera di Commercio;
- le spese sostenute per detta attività, con le analitiche modalità di pagamento della stessa.

L'omissione, la falsa o incompleta dichiarazione comporta (oltre all'applicazione della sanzione penale) l'assoggettamento, ai fini dell'imposta di registro, ad accertamento di valore dei beni trasferiti. In sostanza, l'ufficio applicherà le imposte sul valore di mercato dell'immobile, anche se le parti avevano richiesto la tassazione sulla base del valore catastale. Inoltre, è prevista una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro. In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione, il notaio, inoltre, è obbligato ad effettuare apposita segnalazione all'Agenzia delle Entrate.

Come si calcolano le imposte

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale

Le imposte (registro, ipotecaria e catastale) vengono versate dal notaio al momento della registrazione.

Dal 1° gennaio 2007 (per effetto della Legge Finanziaria per il 2007), per le vendite di immobili **ad uso abitativo** (e relative pertinenze) effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal valore catastale dell'immobile, anziché dal corrispettivo pagato. Questa regola nel 2006 era ammessa, invece, a condizione che entrambe le parti fossero dei privati.

È possibile versare le imposte sulla base del valore catastale come successivamente determinato a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione.

Infatti, l'occultamento anche parziale del corrispettivo o la dichiarazione nell'atto di compravendita di un importo inferiore a quello pattuito determina la perdita del beneficio con le seguenti conseguenze:

1. le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate sul corrispettivo effettivamente pattuito;
2. sarà dovuta una sanzione che va dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già versata.

L'acquirente, per poter fruire dell'applicazione delle imposte (di registro, ipotecaria, catastale) sul valore catastale dell'immobile, deve farne esplicita richiesta al notaio. Il nuovo sistema di tassazione prevede, inoltre, una riduzione del 30 per cento dell'onorario del notaio che, come è noto, viene calcolato sul valore dell'immobile indicato nell'atto.

Sono escluse da tale previsione le cessioni di tutti gli immobili ad uso diverso da quello abitativo e loro pertinenze (terreni, negozi, uffici, ecc.).

Per chi decide di non avvalersi del nuovo sistema, la tassazione continuerà ad essere applicata con le regole precedentemente previste e cioè con applicazione delle imposte sul valore commerciale del bene (normalmente rappresentato dal prezzo convenuto).

Si ricorda, in tal caso, che se l'ufficio ritiene che il valore dei beni trasferiti è superiore a quello indicato nell'atto, provvede alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta dovuta (nonché delle sanzioni e degli interessi eventualmente dovuti) e notifica al contribuente, entro due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale, un apposito avviso.

Come si determina il valore catastale

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5 per cento) per i seguenti coefficienti:

- 110, per la prima casa;
- 120, per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- 140, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B;
- 60, per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- 40,8, per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

ATTENZIONE

Per i trasferimenti di immobili non censiti le parti possono utilizzare la rendita presunta (ovvero la rendita proposta) per determinare il valore catastale. In questo caso è necessario manifestare espressamente nell'atto l'intenzione di avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 12 del D.L. n. 70 del 1988 convertito dalla legge n. 154 del 1988. La rendita catastale attribuita verrà notificata dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio al contribuente. Nel caso in cui il valore determinato sulla base della rendita attribuita sia superiore a quello dichiarato in atto, il contribuente dovrà pagare l'imposta dovuta e i relativi interessi, a partire dalla registrazione dell'atto.

La base imponibile per l'Iva

Quando la vendita della casa è soggetta ad Iva, la base imponibile non è costituita dal valore catastale, ma dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti.

Se, però, per l'acquisto della casa l'acquirente ha contratto un mutuo o chiesto un finanziamento bancario, **la base imponibile non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato.**

Relativamente a queste cessioni, le disposizioni consentono all'ufficio di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva del venditore se il corrispettivo dichiarato è inferiore al "valore normale" del bene.

In presenza di mutuo o di finanziamento bancario l'ufficio è obbligato a considerare quale "valore normale" un importo pari alla somma erogata.

Cosa si intende per "valore normale"

"...il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi" (articolo 14 del DPR n. 633 del 1972).

In linea generale, il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare riferito al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "negozi", "magazzini", "uffici", "capannoni industriali", "capannoni tipici", "laboratori", "autorimesse", "posti auto scoperti", "posti auto coperti", "box".

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato in base alle regole sopra esposte un moltiplicatore pari a 1,3.

ATTENZIONE

La finanziaria 2008, ha introdotto la responsabilità solidale dell'acquirente con il venditore per il pagamento dell'imposta evasa, nonché delle relative sanzioni, negli atti di compravendita di immobili soggetti ad IVA, nell'ipotesi in cui il prezzo indicato in fattura sia diverso da quello effettivo.

In pratica la nuova norma stabilisce che, qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e quindi nella relativa fattura, sia diverso da quello effettivo, l'acquirente-anche se è un privato cittadino- può essere chiamato a rispondere in solido con il venditore per il pagamento dell'IVA dovuta.

Va precisato che la responsabilità solidale prima dell'approvazione della nuova norma già esisteva ma soltanto per gli acquirenti di immobili che agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni. La finanziaria ha inoltre previsto che lo stesso acquirente privato possa regolarizzare la violazione

commessa, versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto. Entro lo stesso termine, l'acquirente che ha regolarizzato la violazione deve presentare all'ufficio territorialmente competente copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione.

L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

Per l'acquisto della "prima casa" e delle sue pertinenze sono previste aliquote agevolate.

Acquisto di "prima casa": le imposte dovute dall'acquirente

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
privato	NO	3%	168 euro	168 euro
impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione	ESENTE	3%	168 euro	168 euro
impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori				
impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori o successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata	4%	168 euro	168 euro	168 euro

Le agevolazioni per la prima casa competono allo stesso modo per l'acquisto delle sue pertinenze, anche se effettuato con atto separato, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

- C/2 cantina o soffitta
- C/6 garage o box auto
- C/7 tettoia o posto auto

Requisiti per i benefici

I requisiti necessari per fruire delle agevolazioni prima casa sono:

- l'abitazione non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dal Decreto ministeriale del 2 agosto 1969 (v. G.U. n. 218 del 27/08/69);
- l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula o nel Comune in cui ha sede o dove l'acquirente svolge la propria attività principale ovvero, se trasferito all'estero per lavoro, in cui ha sede il datore di lavoro; per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'AIRE, anagrafe degli italiani residenti all'estero) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Inoltre nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare:

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di

abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa;

- di impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi nel Comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, qualora già non vi risieda.

Se, per errore, nell'atto di compravendita dette dichiarazioni sono state omesse, è possibile rimediare mediante uno specifico atto integrativo, redatto secondo le medesime forme giuridiche del precedente, in cui dichiarare la sussistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi per usufruire delle agevolazioni fiscali.

ALCUNI CASI PARTICOLARI

Coniuge in regime di comunione legale

Nel caso in cui due coniugi, in regime di comunione legale, acquistino un appartamento da adibire ad abitazione principale ma solo uno dei due possieda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" (in quanto, ad esempio, l'altro ha già fruito dell'agevolazione in relazione ad un immobile acquistato prima del matrimonio ovvero in regime di separazione dei beni), il beneficio si applica nella misura del 50 per cento, cioè limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti.

Titolari di nuda proprietà su altra abitazione

L'agevolazione "prima casa" compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, sempre che ricorrano le altre condizioni previste dalla legge.

Acquisto di abitazione contigua

Le agevolazioni "prima casa" spettano anche quando si acquistano una o più stanze contigue alla prima casa già posseduta, oppure due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso.

Acquisto di abitazione in corso di costruzione

Anche quando si acquista un immobile non ultimato si può beneficiare dell'agevolazione fiscale, sempre in presenza di tutti i requisiti previsti dalla legge e ammesso che l'immobile assuma le caratteristiche di abitazione non di lusso.

Cittadino italiano non più residente

Anche chi è emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato un immobile, a prescindere dalla sua ubicazione sul territorio nazionale. Ovviamente, in tal caso, l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti e, in particolare, a condizione che l'immobile sia acquistato come "prima casa". Non è necessario per l'acquirente stabilire entro diciotto mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato.

Decadenza dall'agevolazione

La decadenza dall'agevolazione comporta il recupero della differenza d'imposta non versata e degli interessi nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30 per cento dell'imposta stessa. L'acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell'immobile se:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false;
- non trasferisce la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto;
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale. Le agevolazioni non si perdono se entro un anno dalla vendita o dalla donazione il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale.

IL CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA

La normativa vigente prevede un credito d'imposta per le persone che hanno ceduto l'abitazione, a suo tempo acquistata fruendo dei benefici previsti per la prima casa ai fini dell'imposta di registro e dell'Iva, ed entro un anno dalla vendita acquistano un'altra abitazione non di lusso (anche se non ultimata) costituente prima casa.

Il credito d'imposta spetta ai contribuenti che non sono decaduti dal beneficio prima casa, ed è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto.

Il credito d'imposta spetta anche a coloro che hanno acquistato l'abitazione con atto soggetto ad Iva anteriormente al 22 maggio 1993 (e che quindi non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni c.d. prima casa) ma comunque non prima dell'entrata in vigore della Legge 168/82 e a condizione che l'acquirente fosse in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della prima casa.

Il credito d'imposta può essere utilizzato:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto ovvero alla dichiarazione da presentare nell'anno in cui è stato effettuato il riacquisto stesso;
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

Per fruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando ove intenda utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

Se, per errore, la citata dichiarazione è stata omessa, è comunque prevista la possibilità di poter integrare l'atto originario di acquisto con la stessa. In tal caso, non è preclusa la spettanza del credito d'imposta, sempre che il contribuente sia in possesso della documentazione comprovante l'effettiva sussistenza dei requisiti.

QUANDO NON SPETTA

Oltre al caso in cui il contribuente sia decaduto dall'agevolazione "prima casa" in relazione al precedente acquisto, il credito d'imposta per il riacquisto non spetta nelle seguenti ipotesi:

- se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa";
- se il nuovo immobile acquistato non abbia i requisiti "prima casa";
- se l'immobile alienato sia pervenuto al contribuente per successione o donazione, salvo il caso in cui sul trasferimento siano state pagate le relative imposte.

QUANDO SI VENDE UN IMMOBILE

Dalla cessione di un immobile può derivare una plusvalenza, vale a dire una differenza positiva tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato dei costi inerenti il bene stesso.

Questo valore, se derivante da una cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, ovvero di terreni edificabili, è considerato come uno dei redditi appartenenti alla categoria "redditi diversi" e, come tale, assoggettato a tassazione ordinaria con le normali aliquote Irpef, o nel caso di cessione di terreni edificabili, a tassazione separata.

Fanno eccezione a tale regola:

- gli immobili pervenuti per successione;
- quelli ricevuti in donazione, se, con riferimento alla persona che ha donato l'immobile, sono trascorsi 5 anni dall'acquisto o costruzione dello stesso;
- le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

In materia di tassazione di queste plusvalenze, a partire dal 2006 è stato introdotto un sistema alternativo a quello vigente. Infatti, il venditore ha ora la facoltà di chiedere all'atto della cessione, con dichiarazione resa al notaio, che sulle plusvalenze realizzate sia applicata un'imposta, sostitutiva di quella sul reddito. Sulle plusvalenze realizzate con le cessioni poste in essere:

- fino al 2 ottobre 2006, si applica l'aliquota sostitutiva del 12,5 per cento
- dal 3 ottobre 2006, si riapplica l'aliquota sostitutiva del 20 per cento.

Il notaio stesso provvederà all'applicazione ed al versamento dell'imposta sostitutiva, ricevendo immediatamente dal venditore il relativo pagamento, e comunicherà all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla compravendita.

La tassazione descritta (imposta sostitutiva) non può essere chiesta dal cedente quando oggetto di cessione è un terreno su cui sono stati eseguiti lavori di lottizzazione o un fabbricato costruito sul terreno stesso.

A decorrere dal 1° gennaio 2007 la tassazione con imposta sostitutiva non può più essere chiesta quando viene ceduto un terreno edificabile.

CESSIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI PER DONAZIONE

Sulle cessioni effettuate dal 4 luglio 2006, quando oggetto della vendita è una casa ricevuta in donazione, l'eventuale plusvalenza realizzata va assoggettata a tassazione se non sono trascorsi 5 anni dal momento in cui il donante ha acquistato l'immobile a quello della sua cessione.

La plusvalenza tassabile è pari alla differenza tra il corrispettivo della cessione e il costo di costruzione o di acquisto sostenuto dal donante.

Questa previsione è stata adottata per evitare manovre elusive da parte dei proprietari di immobili acquistati (o costruiti) da meno di 5 anni. In precedenza, infatti, questi potevano donare l'immobile a una terza persona che, successivamente, lo vendeva senza pagare imposte sulla plusvalenza realizzata.