

AGEVOLAZIONI FISCALI PER L'ACQUISTO PRIMA CASA

ACQUISTO

Acquisto da privato non soggetto ad Iva

In particolare, se la parte che cede la casa è un privato non soggetto ad Iva, l'agevolazione consiste nella possibilità di versare:

- l'imposta di registro con aliquota ridotta del 3% (invece che 7%);
- le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna) in luogo, rispettivamente, del 2% e dell'1%.

Acquisto da imprese

Chi, invece, compra casa da un venditore con partita Iva, dovrà tener conto delle recenti modalità di tassazione introdotte dal decreto legge n. 223 del 2006 (convertito nella legge n. 248 del 2006).

A partire dal 4 luglio 2006, per la compravendita della "prima casa" in cui la parte venditrice è un'impresa, l'acquirente è chiamato a versare le seguenti imposte:

- Iva al 4%, più le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 168 euro ciascuna), **se la cessione è effettuata da impresa "costruttrice"** (o da impresa che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita si conclude **entro 4 anni** dall'ultimazione dei lavori;
- imposta di registro con aliquota del 3%, più imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (168 euro ciascuna), **se la cessione è effettuata da impresa "non costruttrice"**, oppure quando il venditore è un'**impresa costruttrice** (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita avviene **dopo 4 anni** dall'ultimazione dei lavori.

Ovviamente, in assenza dei requisiti per fruire delle agevolazioni previste per la "prima casa", l'aliquota Iva aumenta al 10% (20% se fabbricato di lusso), l'imposta di registro al 7% e le imposte ipotecaria e catastale al 2% e 1%.

VENDITA

Quando il venditore paga le imposte

Il guadagno che si realizza con la vendita della casa rientra nella categoria dei "redditi diversi" ed è quindi soggetto a tassazione.

Infatti, quando dalla cessione della casa deriva una plusvalenza, che equivale ad 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, si realizza un valore.

Questo valore, se derivante da una cessione a titolo oneroso di una casa acquistata o costruita da non più di 5 anni, è considerato come uno dei redditi appartenenti alla categoria "redditi diversi" e, come tale, assoggettato a tassazione con le normali aliquote Irpef.

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.

L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze

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.

ATTENZIONE

Sulle plusvalenze realizzate con le cessioni poste in essere fino al 2 ottobre 2006, si applica l'aliquota dell'imposta sostitutiva del 12,5%.

Il decreto legge n. 262 del 3 ottobre 2006 ha elevato tale aliquota al 20%.

CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIACQUISTO PRIMA CASA

Chi può usufruirne

A favore di coloro che vendono l'immobile per il quale al momento dell'acquisto hanno fruito dei benefici previsti per la "prima casa" (descritti al capitolo 2), la normativa vigente riconosce un credito d'imposta se entro un anno dalla vendita acquistano un'altra abitazione non di lusso 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.



Come si utilizza

Il contribuente può utilizzare il credito d'imposta in vari modi:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentarsi successivamente 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 se intende o meno 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 ha i requisiti "prima casa";
- se l'immobile alienato è pervenuto al contribuente per successione o donazione, salvo il caso in cui sul trasferimento siano state pagate le relative imposte.