

Consigli dai NOTAI

CASA: LE TASSE DA PAGARE

Quanto costa comprare casa



Quando si compra casa bisogna pagare svariate tasse, che vengono rimosse dal notaio che svolge il compito di esattore per conto dello Stato.

Prendiamo ad esempio una vendita tra privati: se la casa costa 280.000 euro ed ha un valore catastale di 180.000 euro, le imposte legate alla vendita corrispondono quasi all'80% della somma che si versa al notaio e che egli versa subito allo Stato; l'onorario del notaio corrisponde a poco più del 20%.

Imposte per l'acquisto della casa

Due sono le principali imposte che, alternativamente, deve pagare chi compra la casa: l'IVA e l'imposta di registro.

Si paga l'IVA se vende l'impresa che ha costruito o ristrutturato la casa che si sta comprando entro 4 anni dalla fine dei lavori.

Si paga, invece, l'imposta di registro se vende un privato. Questa imposta si applica anche se l'impresa che ha costruito o ristrutturato vende dopo 4 anni dalla fine dei lavori oppure se vende una impresa che non ha costruito o ristrutturato l'abitazione.

Chi compra, oltre all'IVA o all'imposta di registro, deve pagare una serie d'imposte e tasse legate all'atto (imposta ipotecaria, catastale, di bollo, tassa ipotecaria e di voltura), che il notaio versa allo Stato quando registra l'atto, lo tra-

SOMMARIO

Casa: le tasse da pagare

▶ Quanto costa comprare casa	pag. 1
▶ Il notaio:	
un consulente a portata di mano,	
un'opportunità da non perdere	2
REGISTRAZIONE DEL PRELIMINARE	3
▶ Comprare la prima casa	4
CREDITO DI IMPOSTA	4
▶ IRPEF Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche dell'Impresa	6
LE TASSE CHE PAGA CHI VENDE	
PRIMA DEI 5 ANNI: LA PLUSVALENZA	6
▶ ICI Imposta Comunale sugli Immobili	7
▶ Tarsu Tassa sui rifiuti solidi urbani	8

Il notaio: un consulente a portata di mano, un'opportunità da non perdere



Quando si acquista una casa o si fa un mutuo è necessario l'intervento del notaio.

Ciò è dovuto al fatto che per la sicurezza, sia dell'acquisto della proprietà sia della costituzione dell'ipoteca, è necessario che il contratto

di vendita o di mutuo siano atti pubblici o autenticati da un notaio. Solo questi atti infatti - insieme alle sentenze - possono essere inseriti nei Registri Immobiliari.

I Registri Immobiliari costituiscono il sistema di pubblicità legale indispensabile per risolvere i conflitti che riguardano la proprietà e le ipoteche. Pertanto, per l'inserimento dei contratti in tale registro, l'ordinamento richiede da parte del notaio, che è pubblico ufficiale e che ne è responsabile, il controllo della conformità alla legge degli accordi che sono intervenuti tra le parti.

Il notaio risponde della validità dei contratti e della commerciabilità dei beni immobili. Inoltre la giurisprudenza ritiene che il notaio sia anche

responsabile del fatto che chi vende una casa ne sia proprietario e che la casa sia immune da ipoteche o altri vincoli che il venditore ha taciuto. In altre parole: se il notaio non fa questi controlli - salvo che ne sia stato consapevolmente esonerato dalle parti - ne risponde.

Ma non basta: con l'intervento del notaio, l'ordinamento si garantisce anche la verifica di altre circostanze per le quali, di volta in volta, si ritiene necessario un controllo. Ciò vale, ad esempio, per la verifica della regolarità urbanistica, per la conformità a legge degli impianti, per la vendita di beni che appartengono a minori ed incapaci, o di quelli di interesse storico, artistico e culturale. Anche la qualità energetica dei fabbricati, secondo una normativa recente, deve risultare dagli atti notarili.

Inoltre, con l'intervento del notaio, l'ordinamento cerca di contrastare - almeno in una certa misura - la incursione di attività malavitose nel mondo degli affari: anche per questa ragione è obbligatorio inserire nei contratti le modalità di pagamento consentendo la tracciabilità dei relativi flussi di danaro.

Infine, attraverso il notaio, lo Stato riscuote imposte e tasse dovute per il trasferimento immobiliare.

L'intervento del notaio rappresenta quindi un meccanismo di controllo e protezione che, per le persone oneste può apparire inutile. D'altra parte, parlando di altro tipo di traffici, possono apparire inutili - se non addirittura ragione di fastidio - gli strumenti per la rilevazione della velocità degli autoveicoli, le cinture di sicurezza, il casco per chi viaggia in moto, le misure di sicurezza sul posto di lavoro. Ed infatti, nei paesi in cui la proprietà si trasferisce senza il notaio, sono molto numerose - e in costante crescita - le truffe immobiliari e gli acquirenti avveduti debbono fare ricorso, sempre che possano permetterselo, a costose assicurazioni.

Ma nell'intervento del notaio c'è di più: ai doveri di controllo si accompagna la consulenza e l'assistenza per le parti.

La dimestichezza che questo professionista ha con i trasferimenti di immobili, la conoscenza che egli accumula con anni e anni di esperienza fanno sì che da lui ci si possano aspettare utili consigli per affrontare un passo - l'acquisto della casa - che si affronta raramente e che impegna spesso i risparmi di una intera vita di lavoro.

Domenico de Stefano
presidente del Consiglio Notarile di Milano

scrive nei pubblici registri e lo voltura al Catasto.

Prezzo e valore tassabile: il prezzo-valore

Le imposte si calcolano sul **valore catastale della casa** - di solito più basso - e **non sul prezzo** se l'atto è soggetto ad imposta di registro e se comprano persone fisiche che non agiscono nell'eser-

cizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Sono quindi soggette al prezzo-valore anche le vendite fatte da

imprese, purché comprino persone fisiche e purché soggette ad imposta di registro (e non ad IVA).

Allegato al N.17 Gennaio 2010
anno XXIII di FederNotizie

Edito a cura dell'Associazione Sindacale
Notai della Lombardia
iscritto il 13.5.1988 al n.345 nel Registro
della Stampa del Tribunale di Milano

Pubblicazione non in vendita
inviata a tutti gli iscritti delle
associazioni sindacali notarili.

Direzione e Redazione
via Cernaia 2, 20121 Milano

E-mail
redazione@federnotizie.org

Web
www.federnotizie.org

Direttore Responsabile
Egidio Lorenzi

È vietata la riproduzione

		Atti IVA	Atti registro
Prima Casa	IVA	4% ¹	---
	Registro	euro 168	3% ²
	Ipotecaria	euro 168	euro 168
	Catastale	euro 168	euro 168
		Atti IVA	Atti registro
No Prima Casa	IVA	10% ¹	---
	Registro	euro 168	7% ²
	Ipotecaria	euro 168	2% ²
	Catastale	euro 168	1% ²

¹ si calcola sul prezzo

² si calcola sul valore catastale

Si applica pertanto la tassazione del prezzo-valore:

1. se vende un privato e compra un privato;
2. se vende una impresa e compra un privato e l'atto paga l'imposta di registro e non l'IVA (e quindi, ad esempio, se l'impresa che ha costruito o ristrutturato vende dopo che siano trascorsi 4 anni dalla fine dei lavori oppure se vende una impresa che non ha costruito o ristrutturato l'abitazione).

Il sistema vale anche per gli acquisti non prima casa: anche chi acquista una seconda o terza casa potrà chiedere che la tassazione venga effettuata sulla base del valore catastale e non del prezzo di acquisto.

Se si tratta di **abitazioni e loro pertinenze** (box, cantine...): la tassazione favorevole si estende alle pertinenze senza limitazione di numero, anche se comprate separatamente dalla casa, purché risulti nell'atto di acquisto la destinazione pertinenziale.

Il sistema vale anche per gli acquisti non prima casa: anche chi acquista una seconda o terza casa potrà chiedere che la tassazione venga effettuata sulla base del valore catastale e non del prezzo di acquisto.

Lonorario del notaio, che si calcola come ogni altra prestazione professionale sul prezzo di acquisto, in questo caso è **ridotto del 30%**.

30%, corrisponde circa allo **0,64% del prezzo della casa.**

Per poter usufruire del meccanismo prezzo-valore è indispensabile **dichiarare l'intero prezzo** pagato: se viene occultato il prezzo, le imposte sono dovute sull'intero importo del prezzo e si applica la sanzione dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al prezzo dichiarato.

Prendiamo ad esempio una vendita tra privati: se la casa costa 280.000 euro ed ha un valore catastale di 180.000 euro, l'imposta di registro si calcola su 180.000 e non su 280.000 euro. L'onorario del notaio (che comprende principalmente i controlli sulla casa, la redazione del contratto, la sua registrazione con pagamento delle imposte, la trascrizione ai pubblici registri ed il cambio di intestazione al catasto), con la riduzione del



Registrazione del preliminare

Il preliminare deve essere registrato all'agenzia delle entrate, pagando le imposte, entro 20 giorni dalla firma. Se le parti si sono avvalse dell'opera di un mediatore, il preliminare è registrato di solito dallo stesso mediatore; se è stato fatto dal notaio, la registrazione viene effettuata da quest'ultimo. Nei restanti casi dovranno essere le parti a registrare il contratto.

Se la vendita è soggetta ad imposta di registro, registrando il preliminare, si paga:

- il 3% dell'importo degli acconti sul prezzo;

- lo 0,50% dell'importo della caparra;
- un'imposta fissa attualmente di euro 168.

L'imposta pagata sugli acconti e sulla caparra si detrae dall'imposta di registro che si paga registrando la vendita.

Se la vendita è soggetta ad IVA, l'imposta di registro da pagare sulla caparra è lo 0,50% della caparra stessa; per gli acconti sul prezzo si paga un'imposta fissa (euro 168). Entrambe queste imposte non si detraggono dalle imposte da pagare con la registrazione della vendita.

COMPRARE LA PRIMA CASA



Credito di imposta

Si ha un credito di imposta pari all'imposta pagata con il primo acquisto se:

- viene venduta una casa comprata con le agevolazioni prima casa; e
- viene comprata un'altra casa con le agevolazioni prima casa entro 1 anno dalla vendita.

Esempio

gennaio 2006: si compra una prima casa (imposta pagata 2.500 euro)

gennaio 2009: si vende la casa

dicembre 2009: si compra una nuova prima casa

- imposta dovuta 3.500 euro
- imposta già pagata 2.500 euro =
- imposta da pagare 1.000 euro.

Nell'esempio "si recuperano" 2.500 euro sul nuovo acquisto prima casa se l'atto notarile di acquisto viene firmato entro 1 anno dalla vendita della propria prima casa; non si decade neppure dalle agevolazioni, nonostante siano passati tra l'acquisto e la vendita meno di 5 anni.



Se vende l'impresa che ha costruito o ristrutturato la casa entro 4 anni dalla fine dei lavori, chi compra deve pagare l'IVA all'impresa, e non al notaio. L'impresa deve emettere corrispondente fattura.

Per la prima casa e le sue pertinenze (un solo box, una sola cantina) l'IVA è il 4% del prezzo di vendita.

Se vende un privato (o se la vendita avviene dopo 4 anni dalla fine dei lavori o se vende una impresa che non ha costruito o ristrutturato l'abitazione), chi compra deve pagare al notaio - che la versa allo Stato - l'imposta di registro nella misura del 3% del valore catastale della casa.

Per avere le agevolazioni, è necessario:

- che la casa non sia di lusso, secondo quanto definito da specifiche tabelle ministeriali (ad esempio che non abbia una superficie superiore a 240 metri quadrati);
- che chi compra sia residente nel Comune dove si trova la casa; oppure che vi si stabilisca in 18 mesi dall'acquisto; oppure che svolga la propria attività (non solo lavorativa, ma ad esempio anche per motivi di studio) in quel Comune;
- che chi compra non sia titolare da solo o con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa nel Comune dove si trova quella comprata;



Il regime fiscale agevolato della prima casa si estende anche

- d. che chi compra non sia titolare, neppure per quote o in comunione legale con il coniuge, in tutta Italia, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su di un'altra casa acquistata, anche dal coniuge, con le agevolazioni prima casa.

Il regime fiscale agevolato della prima casa si estende

anche alle **pertinenze**: insieme alla casa si possono infatti acquistare, con atto unico o con più atti separati, le pertinen-

alle pertinenze: insieme alla casa si possono infatti acquistare, con atto unico o con più atti separati, le pertinenze, una per ciascuna categoria C/2 - cantina magazzino, C/6 - autorimessa, C/7 - tettoia, pagando le tasse ridotte

ze, una per ciascuna categoria C/2 - cantina magazzino, C/6 - autorimessa, C/7 - tettoia, pagando le tasse ridotte.

Quando si decade dalle agevolazioni

Chi compra la prima casa con le agevolazioni, se la vende **prima che siano passati 5 anni dall'acquisto**, deve pagare una somma pari alla differenza tra

l'imposta agevolata (3% se registro, 4% se IVA) e l'imposta ordinaria (10%), aumentata di una sanzione del 30% oltre

agli interessi. L'attuale legislazione consente tuttavia di rivendere la prima casa senza pagare la sanzione se, entro 1 anno dalla vendita, si acquista un'altra casa da utilizzare come propria abitazione principale (cioè effettivamente adibita a propria residenza).

In questo caso chi compra ha la possibilità di scalare dalle imposte da pagare sul secondo acquisto quelle pagate in relazione al primo acquisto (**credito di imposta**). L'applicazione di questa legge è piuttosto complicata: è opportuno farsi consigliare dal proprio notaio o da un altro professionista, per non perdere il possibile risparmio di imposta.

IRPEF IMPOSTA SUL REDDITO DELLE PERSONE FISICHE

L'IRPEF dovuta sul reddito da immobili è calcolata nella dichiarazione dei redditi (Mod. 730 o Mod. UNICO) da presentare l'anno successivo a quello di acquisto, in proporzione ai giorni di possesso degli immobili acquistati.

Il reddito immobiliare viene sommato agli altri redditi (lavoro dipendente o pensione, lavoro autonomo, reddito d'impresa eccetera): quindi ciascuno pagherà in funzione dei propri redditi.

L'imposta viene calcolata in base alla rendita catastale maggiorata dei moltiplicatori previsti.

L'abitazione principale o quella utilizzata come abitazione principale da familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) è **completamente esente** dall'IRPEF.

L'esenzione spetta soltanto per un fabbricato.

Nell'esenzione sono comprese anche le pertinenze come, ad esempio, il garage, la cantina o il posto auto.



Le tasse che paga chi vende prima dei 5 anni: la plusvalenza

Si ha plusvalenza nel caso in cui la casa venga venduta ad un prezzo superiore rispetto a quello di acquisto.

La plusvalenza si calcola come segue: dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il prezzo di acquisto si sottraggono le spese inerenti alla casa come, ad esempio, le tasse ed i costi per l'acquisto, i costi di ristrutturazione ecc.

La plusvalenza così calcolata è soggetta a tassazione (secondo i criteri di tassazione del reddito), se la casa viene venduta prima che siano passati 5 anni dal suo acquisto.

Esiste però una eccezione: la plusvalenza realizzata con la vendita di una casa che, per la maggior parte del periodo di possesso, è stata usata come abitazione principale, non paga alcuna imposta.

Il venditore che realizza una plusvalenza (e che quindi vende prima dei 5 anni dall'acquisto una casa che non ha usato come abitazione principale), può scegliere di pagare una imposta sostitutiva oppure di indicare la plusvalenza nella dichiarazione dei redditi, pagando l'IRPEF secondo i criteri ordinari.

L'imposta sostitutiva è pari al **20% della plusvalenza realizzata**: per poter utilizzare questo beneficio chi vende deve farne richiesta al notaio, il quale versa per suo conto allo Stato le imposte dovute.

Esempio

1 gennaio 2008: acquisto al prezzo di 50.000 euro

1 gennaio 2009: vendita al prezzo di 65.000 euro
costo sostenuto per l'acquisto 5.000 euro.

Nell'esempio si ha una plusvalenza di 10.000 euro (65.000 – 50.000=15.000; 15.000 – 5.000=10.000). La plusvalenza così calcolata è soggetta a tassazione perché la casa è stata venduta in 1 anno dall'acquisto e quindi prima che siano passati 5 anni.

La plusvalenza non è tassata se la casa è stata usata come abitazione principale; se non è stata usata come abitazione principale, la plusvalenza può essere tassata al 20% se ne viene fatta richiesta nell'atto di vendita (nell'esempio fatto: 20% di 10.000 euro = 2.000 euro).



ICI IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Sono tenuti al pagamento dell'ICI i proprietari di case e i titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sulle case stesse.

L'ICI è dovuta in due rate di uguale importo: l'acconto, relativo al primo semestre dell'anno in corso, deve essere pagato entro il 16 giugno; il saldo, relativo al secondo semestre, deve essere pagato entro il 16 dicembre. È possibile pagare anche in una unica rata entro il 16 giugno.

L'ICI è dovuta in base ai mesi di possesso dell'immobile.

Se l'acquisto dell'immobile avviene entro il giorno 15, l'intero mese verrà pagato da chi compra.

Se, invece, l'acquisto avviene dal giorno 16, l'intero mese verrà pagato da chi vende.

La base imponibile ICI è costituita dalla rendita catastale rivalutata; le aliquote ICI da applicare alla base imponibile sono deliberate ogni anno dal Comune dove si trova la casa.

È necessario informarsi presso il Comune competente.

Per la casa adibita ad abitazione principale non si paga l'ICI. Sono escluse dal beneficio - e quindi pagano

*Per la casa
adibita
ad abitazione
principale
non si paga l'ICI*

*Il notaio,
trasmettendo in via
telematica l'atto di
acquisto agli uffici
pubblici adempie
all'obbligo di
effettuare la
dichiarazione ICI.
Pertanto il nuovo
proprietario non
è tenuto ad inviare
al Comune
la dichiarazione ICI*

l'ICI - le case di lusso, le ville ed i castelli.

Il notaio, trasmettendo in via telematica l'atto di acquisto agli uffici pubblici, nella maggior parte dei casi, adempie all'obbligo di effettuare la dichiarazione ICI. Pertanto il nuovo proprietario non è tenuto ad inviare al Comune la dichiarazione ICI.

È necessario, comunque, accertarsi presso il Comune dei casi in cui la dichiarazione è obbligatoria.

Per casi particolari e modalità di pagamento si possono consultare i siti internet dei vari Comuni. Ad esempio: **www.comune.milano.it**.

TARSU TASSA SUI RIFIUTI SOLIDI URBANI

Chi compra una casa deve recarsi all'Ufficio Tributi del Comune per comunicare i dati utili al calcolo della tassa sui rifiuti solidi urbani. È necessario indicare i propri dati anagrafici, il codice fiscale, la data dalla quale l'immobile è utilizzato e i metri quadrati calpestabili dell'appartamento (non contano i muri interni ed esterni), escluse le terrazze ma comprese cantine ed autorimesse. La comunicazione deve essere fatta al momento in cui è cominciato il possesso/detenzione. La tassa decorre dal primo giorno del

bimestre solare successivo al giorno in cui ha inizio l'occupazione (se si inizia ad occupare la casa il 10 giugno, la tassa decorre dal 1 agosto).

La tassa non si paga per:


La tassa non è dovuta se la casa è in ristrutturazione o se non è occupata: è necessario però presentare una specifica richiesta al comune

- aree adibite a verde;
- case senza arredamento e senza utenze;
- solai e ripostigli di altezza inferiore a m 1.50;
- centrali termiche e locali riservati a impianti tecnologici;
- terrazze e balconi scoperti;
- le parti comuni del condominio.

La tassa non è dovuta se la casa è in ristrutturazione o se non è occupata: è necessario però presentare una specifica richiesta al Comune.

La tassa viene calcolata moltiplicando i metri quadrati calpestabili per la tariffa corrispondente alla destinazione d'uso. Per le modalità di pagamento si possono consultare i siti internet dei vari Comuni. Ad esempio: www.comune.milano.it.

