

#5

# Le guide

di Punto Immobiliare

## L'acquisto della casa, verifiche e trattamento fiscale – agevolazioni prima casa



### **Punto Immobiliare**

Cso Umberto I, 83

72100 Brindisi

335-5495755

[www.pimmobiliare.it](http://www.pimmobiliare.it)

[info@pimmobiliare.it](mailto:info@pimmobiliare.it)

luglio 2018

### Obiettivi della guida

Sono tante le domande di chi si accinge all'acquisto della casa. I temi da affrontare sono di diversa natura:

- come cercarla ed a chi rivolgersi
- quali costi si dovranno affrontare
- quali opportunità fiscali possono esserci

Le risposte dipendono certamente dalla motivazione dell'acquisto. L'acquisto come prima casa, l'acquisto come abitazione aggiuntiva o l'acquisto per investimento richiedono valutazioni differenti.

La guida è rivolta agli acquirenti persone fisiche (che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) e si riferisce sia alle compravendite tra "privati" sia a quelle tra imprese e privati.

Presentiamo quindi diverse considerazioni e valutazioni al fine di supportare scelte più consapevoli, eventualmente di cogliere opportunità non conosciute e di affrontare il percorso di acquisto con la maggior serenità possibile.

Le informazioni di seguito riportate sono volutamente poco tecniche e riguardano casi generali di applicazione, sono quindi da intendersi non esaustive ed a carattere esplicativo. Dovranno quindi essere oggetto di conferma e/o valutazione specifica per i casi più particolari.

*Sul nostro sito web nella **sezione "Utilità"** potrete trovare altre guide e strumenti che potranno aiutarvi nelle scelte e nell'approccio verso le vostre attività immobiliari.*

**Contenuti**

<b>DOCUMENTI DA PRODURRE</b>	<b>3</b>
<b>VERIFICHE PRIMA DI PROCEDERE ALL'ACQUISTO</b>	<b>4</b>
<b>DALLA PROPOSTA DI ACQUISTO AL ROGITO</b>	<b>6</b>
<b>TRATTAMENTO FISCALE GENERALE</b>	<b>9</b>
<b>TRATTAMENTO FISCALE CON AGEVOLAZIONI PRIMA CASA</b>	<b>12</b>



### Documenti da produrre

L'onere di produzione documentale è certamente più significativo per il proprietario/venditore. Ciò però non significa che anche il compratore non debba prepararsi all'acquisto procurandosi la documentazione necessaria per potersi impegnare con il venditore, eventualmente con la banca e rendere poi possibile il rogito notarile.

Di seguito la documentazione obbligatoria ed opzionale richiesta:

- **dati anagrafici:** fotocopia carta d'identità in corso di validità e codice fiscale per tutti gli acquirenti/cointestatori
- **stato civile:** estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (se coniugato) rilasciato dal comune del matrimonio e/o in alcuni casi anche dall'ufficio anagrafe del comune di residenza. Se non coniugato certificato di stato civile
- **permessi (eventuale):** permesso di soggiorno o carta di soggiorno (solo per extracomunitari residenti in Italia)
- **poteri (eventuale):** poteri del legale rappresentante (se l'acquirente è una società) con delibera del consiglio o assemblea
- **pagamenti:** informazioni circa la provenienza dei capitali da impiegare per l'acquisto (legge anticiclaggio) e modalità di effettuazione dei pagamenti (assegni bancari, assegni circolari, bonifico); è bene ricordare, a seguito dei pagamenti, fotocopiare i mezzi utilizzati per i versamenti
- **mutuo (eventuale):** indicazione della banca e della persona di riferimento da contattare con i relativi recapiti telefonici

Per poter usufruire delle agevolazioni "prima casa" (primo acquisto o riacquisto) è necessario integrare quanto sopra con quanto possa attestare il possesso dei requisiti previsti quali ad esempio la fotocopia dell'atto di acquisto della "vecchia casa" (vedere apposito paragrafo).

## Verifiche prima di procedere all'acquisto

### Verifiche

Prima di comprare casa è utile ottenere più informazioni possibili sull'immobile e, soprattutto, accertarsi di effettuare l'acquisto dal legittimo proprietario. E' da premettere che importanti verifiche sulla situazione catastale e ipotecaria dell'immobile sono svolte dal notaio che redige l'atto di compravendita e, prima ancora, dall'Agente immobiliare eventualmente incaricato dell'intermediazione immobiliare.

Al potenziale compratore dell'immobile interessa conoscere il proprietario o, in caso di proprietà, tutti i comproprietari del bene. Il venditore deve dimostrare che ha il titolo di proprietà dell'immobile che intende vendere producendo l'atto notarile (rogito) dal quale risulti l'acquisizione dell'immobile (per compravendita, donazione, sentenza) oppure l'atto di successione dal quale risulti erede dello stesso. Il "**titolo originario di provenienza**" è essenziale ai fini della vendita; senza di esso è impossibile vendere casa o qualsiasi altro tipo di immobile.

Mediante l'**ispezione ipotecaria** è possibile individuare se, sull'immobile, gravano ipoteche o pendenze, anche giudiziarie. E' possibile infatti consultare i registri, le note e i titoli depositati presso i "Servizi di pubblicità immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate per controllare le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni presenti nei registri immobiliari:

- le trascrizioni vengono effettuate quando si trasferisce (per esempio, si vende) o si costituisce un diritto reale di godimento (per esempio, l'usufrutto) su un bene immobile oppure si rendono pubbliche determinate vicende giuridiche relative ad immobili (per esempio, la divisione, l'acquisto per successione o il pignoramento)
- l'iscrizione si fa per la costituzione di ipoteche su immobili (derivanti, per esempio, da mutui)
- l'annotazione è fatta quando vengono modificate trascrizioni, iscrizioni o annotazioni precedenti (per esempio, le cancellazioni di ipoteche e di pignoramenti).

Le **verifiche catastali** servono, invece, per evitare le compravendite di unità immobiliari urbane non in regola con le norme catastali (immobili non denunciati al catasto o che hanno subito variazioni mai comunicate). Si ricorda che è obbligatorio indicare nell'atto notarile, a pena di nullità, non soltanto i dati catastali ma anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto.

Inoltre, l'atto deve contenere la dichiarazione con cui gli intestatari affermano che la situazione reale dell'immobile è conforme a quanto risulta dai dati catastali e dalle planimetrie (la dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale).

Prima di stipulare l'atto, il notaio è tenuto ad individuare gli intestatari catastali e verificare se c'è corrispondenza con quanto risulta nei registri immobiliari.

La **conformità urbanistica** deve risultare dalla corrispondenza tra come appare l'immobile nello stato di fatto e quanto autorizzato attraverso le comunicazioni abilitative prodotte nel corso del tempo. Se nell'immobile sono presenti delle gravi difformità rispetto alla planimetria risultante in comune o dei veri e propri abusi edilizi la compravendita è impossibile (il notaio deve riportare gli estremi dei titoli abilitativi altrimenti l'atto è nullo!). In caso di difformità lievi è invece necessario che non vi siano vincoli a concessioni in sanatoria.

Il venditore dovrà fornire tutte le informazioni relative alla **disponibilità dell'immobile**. In particolare ci si riferisce ad eventuali contratti di locazione in corso di validità, assoggettamenti a servitù e ad eventuali diritti reali di godimento sul bene.

Per gli immobili compresi in complessi **condominali** è necessario conoscere eventuali pendenze nei pagamenti delle quote, eventuali spese straordinarie deliberate ed il regolamento.

### ***Dalla proposta di acquisto al rogito***

#### La proposta di acquisto

La proposta di acquisto, se irrevocabile, obbliga a concludere il contratto. La proposta deve contenere l'oggetto della compravendita, il prezzo, eventuali altre condizioni ed un termine di scadenza oltre il quale la proposta perde di efficacia.

L'indicazione "irrevocabile", impedisce di cambiare idea prima della scadenza del termine indicato senza doverne pagare gli effetti economici: perdita caparra se a sottrarsi è il promissario acquirente, pagamento del doppio della caparra e di eventuali danni se invece a sottrarsi è il promittente venditore.

Attenzione! Nel caso in cui il venditore firmi per accettazione, la **proposta di acquisto accettata** (se completa degli elementi obbligatori) diviene un vero e proprio **preliminare**.

#### Preliminare (o compromesso)

E' importante sapere cosa accade se si decide di stipulare un contratto preliminare (il cosiddetto compromesso).

Il contratto preliminare, chiamato anche "compromesso", è un accordo tra venditore e compratore che si impegnano reciprocamente a stipulare un successivo e definitivo contratto di compravendita. Il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile si avrà solo con la firma di quest'ultimo.

Il preliminare può essere stipulato, per esempio, quando non è possibile la vendita immediata, perché l'acquirente è in cerca di un mutuo oppure il venditore è in attesa che gli venga consegnata una nuova casa.

Il contratto preliminare deve essere redatto in forma scritta (scrittura privata, scrittura privata autenticata o atto pubblico).

Il contratto **preliminare di compravendita deve essere registrato** entro 20 giorni dalla sottoscrizione. Se stipulato con atto notarile, vi provvede il notaio entro 30 giorni.

#### Registrazione del preliminare

Per la registrazione sono dovute:

- l'imposta di registro di 200 euro, indipendentemente dal prezzo della compravendita
- l'imposta di bollo, nella misura di 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe (se il contratto è formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata l'imposta di bollo è invece di 155 euro).

Quando il preliminare prevede un pagamento, è dovuta, inoltre, l'imposta di registro proporzionale pari:

- allo 0,50% delle somme previste a titolo di caparra confirmatoria
- al 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

In entrambi i casi, l'imposta pagata con il preliminare sarà poi detratta da quella dovuta per la registrazione del contratto definitivo di compravendita. Se nel contratto preliminare non è specificato a che titolo sono state corrisposte le somme, queste vanno considerate acconti sul prezzo di vendita.

Anche quando il trasferimento dell'immobile è soggetto ad IVA, il trattamento fiscale del preliminare sarà differente a seconda che preveda il versamento di una somma a titolo di acconto o di caparra confirmatoria:

- il versamento di un acconto, essendo un'anticipazione del corrispettivo pattuito, va fatturato con addebito dell'IVA. In questo caso, l'imposta di registro sarà dovuta in misura fissa (200 euro)
- la caparra confirmatoria, anche se prevista da un'apposita clausola contrattuale, non è soggetta ad IVA perché non costituisce il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni. Pertanto, andrà pagata l'imposta di registro proporzionale (0,50%).

#### Trascrizione del preliminare (atto notarile)

Come detto prima, la stipula del preliminare fa sorgere solo un obbligo giuridico tra venditore e acquirente, senza determinare il trasferimento della proprietà. Pertanto, potrebbe accadere che, nonostante il "compromesso", il venditore venda lo stesso immobile ad altra persona

oppure costituisca sullo stesso diritti reali di godimento (per esempio, un usufrutto) o che venga iscritta a suo carico un'ipoteca.

In questi casi, il compratore potrà chiedere al giudice solo il risarcimento dei danni e non l'annullamento della vendita o dell'iscrizione dell'ipoteca. Per evitare di trovarsi in una situazione del genere, la legge mette a disposizione lo strumento della trascrizione del preliminare nei registri immobiliari. In tal modo, eventuali vendite dello stesso immobile o la costituzione di altri diritti a favore di terze persone non pregiudicheranno i diritti del compratore.

Per la trascrizione del preliminare è necessario che l'atto sia stipulato con l'intervento di un notaio. In questo caso, all'imposta di registro e all'imposta di bollo di 155 euro si aggiunge il versamento dell'imposta ipotecaria di 200 euro e delle tasse ipotecarie di 35 euro.

### Il rogito

Salvo accordi diversi è la parte acquirente che sceglie il notaio presso cui stipulare l'atto di compravendita.

Il rogito notarile è l'atto con il quale avviene il **trasferimento della proprietà** in capo all'acquirente. E' errato ritenere che la casa sia "comprata" al momento del preliminare! Con il contratto preliminare di compravendita, lasciando stare alcune distinzioni legali, le parti normalmente si impegnano rispettivamente a vendere e ad acquistare un certo immobile: quindi il contenuto del preliminare sono solo degli obblighi. Con il **rogito**, invece, si realizza il momento traslativo della proprietà: la proprietà passa dal venditore al compratore con tutte le relative conseguenze giuridiche e fiscali.

### Trattamento fiscale generale

Di seguito si descrive il regime fiscale previsto per l'acquisto di un'abitazione effettuato senza l'applicazione delle agevolazioni "prima casa" (prossimo paragrafo).

Le imposte da pagare quando si compra una casa dipendono da diversi fattori e variano a seconda che il venditore sia un privato o un'impresa e l'acquisto venga effettuato in presenza o meno di benefici.

#### Venditore privato

Se il venditore è un privato, l'acquirente dovrà pagare:

- l'imposta di registro proporzionale del 9%
- l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- l'imposta catastale fissa di 50 euro.

Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

In ogni caso (acquisto da impresa o acquisto da privato), le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto.

#### Venditore impresa

Se il venditore è un'impresa, la regola generale è che la cessione è esente da IVA. In questo caso, quindi, l'acquirente dovrà pagare:

- l'imposta di registro in misura proporzionale del 9%
- l'imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- l'imposta catastale fissa di 50 euro.

Si applica l'IVA invece:

- alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di

assoggettare l'operazione a IVA (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare)

- alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a IVA (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

In questi casi, l'acquirente dovrà pagare:

- l'IVA
  - al 10% (per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione – anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, qualora non sussistano i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa"
  - al 22% per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali aventi a oggetto immobili classificati o classificabili nelle categorie A/1, A/8 e A/9
- l'imposta di registro fissa di 200 euro
- l'imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- l'imposta catastale fissa di 200 euro.

Sia quando si compra da un'impresa in esenzione dall'IVA sia quando si compra da un privato, l'imposta di registro proporzionale non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro.

### Base imponibile

Quando la vendita della casa è soggetta a IVA, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (10% o 22% a seconda dei casi) è costituita dal **prezzo della cessione**.

In questo caso, come detto, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (200 euro per ognuna di esse).

Se l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione (e nella relativa fattura) è diverso da quello effettivo, l'acquirente, anche privato (cioè non soggetto IVA) è responsabile in solido con il venditore per il

pagamento dell'IVA relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione.

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del **"prezzo-valore"**. Per l'applicazione del prezzo-valore è necessario una **specificata richiesta dell'acquirente** resa al notaio nell'atto di acquisto. La richiesta non può essere contenuta in un successivo atto integrativo. La sua finalità è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale. Il prezzo-valore, infatti, consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto. In ogni caso, le parti devono indicare nell'atto di acquisto il corrispettivo pattuito.

Questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono "privati", anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di venditori non soggetti IVA (associazioni, fondazioni e simili) o da imprese in regime di esenzione IVA.

Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, anche quindi per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici "prima casa".

L'acquirente che, nel rispetto di tutte le condizioni richieste dalla legge, sceglie di optare per il sistema del prezzo-valore ha importanti benefici in quanto l'Agenzia delle Entrate non può procedere ad accertamento di valore ai fini dell'imposta di registro, salvo i casi di occultamento in tutto o in parte del prezzo pattuito.

Il **valore catastale** dei fabbricati a uso abitativo (diversi dalla "prima casa") si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 120.

### **Trattamento fiscale con agevolazioni prima casa**

Le imposte da pagare sono ridotte quando l'acquisto viene effettuato in presenza dei requisiti "prima casa".

#### I requisiti per avere l'agevolazione "prima casa"

L'acquirente deve espressamente dichiarare di essere in possesso dei requisiti "prima casa" (questa dichiarazione può essere resa anche con atto successivo che integra l'originario atto di compravendita).

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa",

- l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:
  - A/2 (abitazioni di tipo civile)
  - A/3 (abitazioni di tipo economico)
  - A/4 (abitazioni di tipo popolare)
  - A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
  - A/6 (abitazioni di tipo rurale)
  - A/7 (abitazioni in villini)
  - A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).
- il fabbricato si deve trovare nel comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la residenza o lavora
- l'acquirente ha determinati requisiti.

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a **una pertinenza per ciascuna categoria**. È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni "prima casa".

Per usufruire dei benefici, l'abitazione deve trovarsi nel territorio del comune in cui l'acquirente ha la propria residenza. Se residente in altro comune, **entro 18 mesi dall'acquisto** l'acquirente deve trasferire la

residenza in quello dove è situato l'immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

Il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato presenta al comune la dichiarazione di trasferimento.

### Imposte agevolate

Le imposte da versare quando si compra con i benefici "prima casa" sono:

- • se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione IVA
  - imposta di registro proporzionale nella misura del 2%
  - imposta ipotecaria fissa di 50 euro
  - imposta catastale fissa di 50 euro
- • se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a IVA
  - IVA ridotta al 4%
  - imposta di registro fissa di 200 euro
  - imposta ipotecaria fissa di 200 euro
  - imposta catastale fissa di 200 euro

Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Le stesse imposte agevolate si applicano per le pertinenze, anche se acquistate con atto separato da quello di compravendita della "prima casa".

### Base imponibile

Il meccanismo del **prezzo-valore** si applica, per le compravendite non soggette a IVA, anche quando si acquista con i benefici "prima casa". In questo caso, il **valore catastale** si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 110.

Anche quando si acquista con i benefici "prima casa", se la vendita è soggetta a IVA, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (4%) è costituita dal prezzo della cessione, mentre le imposte di

registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (200 euro ciascuna).

#### Se si è già comprato con agevolazioni prima casa

li benefici fiscali sono previsti anche per il contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta **entro un anno** dal nuovo acquisto.

Nell'atto di acquisto del nuovo immobile in regime agevolato (compravendita, atto di donazione o dichiarazione di successione) deve risultare l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro un anno.

Le agevolazioni "prima casa" non spettano quando si acquista un'abitazione ubicata nello stesso comune in cui si è già titolare di altro immobile acquistato senza fruire dei benefici.

Chi vende l'abitazione acquistata con le agevolazioni ed entro un anno ne compra un'altra in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici "prima casa", ha diritto a un **credito d'imposta** pari all'imposta di registro o all'IVA pagata per il primo acquisto agevolato. Il credito d'imposta non può comunque essere superiore all'imposta dovuta sul secondo acquisto.

Si perdono le agevolazioni "prima casa" quando:

- l'abitazione è venduta o donata **prima che siano trascorsi 5 anni** dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale. Il requisito del riacquisto non è soddisfatto quando si stipula, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, soltanto un compromesso, poiché con questo tipo di contratto non si trasferisce il bene
- non si sposta la residenza nel comune in cui si trova l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto
- entro l'anno dall'acquisto del nuovo immobile non viene venduto quello già posseduto, acquistato con le agevolazioni "prima casa".

## **Punto Immobiliare**

**Punto Immobiliare** è un'agenzia immobiliare attiva nella consulenza e nell'intermediazione, specializzata nella compravendita, locazione e valutazione di immobili.

L'agenzia fa della professionalità e della competenza il suo punto di forza e fonda la buona riuscita di ogni trattativa sul rapporto di serietà e di fiducia che si instaura tra l'agente immobiliare ed il cliente.

**Punto Immobiliare** offre una vasta gamma di servizi, che spaziano dall'analisi delle esigenze del cliente con un attento monitoraggio del mercato, sino alla gestione della compravendita in tutte le sue fasi:

- valutazione dell'immobile
- reperimento della documentazione necessaria
- sviluppo dei contatti e presentazione degli immobili ai potenziali clienti attraverso collaudate metodologie
- conduzione delle trattative e assistenza fino alla sottoscrizione dei contratti definitivi.

**La differenza Punto Immobiliare è data dalla professionalità, dalla preparazione e dalla volontà di prestare un servizio fiduciario a tutto tondo.**



### **PUNTO IMMOBILIARE**

Cso Umberto I, 83 – 72100 Brindisi

[www.pimmobiliare.it](http://www.pimmobiliare.it)

[info@pimmobiliare.it](mailto:info@pimmobiliare.it)