

FISCO E CASA: ACQUISTO E VENDITA



Gli aggiornamenti più recenti

- agevolazioni “prima casa” e utilizzo del credito d’imposta
- detrazione interessi passivi sui mutui per l’acquisto dell’abitazione principale
- acquisto di fabbricati ristrutturati
- agevolazione per l’acquisto di abitazioni destinate alla locazione

aggiornamento **aprile 2015**

ACQUISTO
“PRIMA CASA”

CONTRATTO
PRELIMINARE

CREDITO
D’IMPOSTA

IMPOSTA SOSTITUTIVA
SULLA VENDITA

LE DETRAZIONI
D’IMPOSTA



INDICE

1. PRIMA DI ACQUISTARE.....	2
>>Il contratto preliminare	2
>>L'obbligo di registrazione dell'agenzia immobiliare	4
2. LE IMPOSTE E LE AGEVOLAZIONI	5
>>Le imposte sull'acquisto.....	5
>>Le agevolazioni per la "prima casa"	8
>>Quando si perdono i benefici fiscali	9
>>Il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"	13
>>L'agevolazione per l'acquisto o la costruzione di abitazioni destinate alla locazione	14
3. DOPO L'ACQUISTO	16
>>Il reddito dell'abitazione	16
>>La detrazione della provvigione pagata all'agenzia immobiliare	18
>>La detrazione degli interessi sul mutuo per acquisto abitazione principale	18
>>La detrazione degli interessi sul mutuo per acquisto immobile diverso dall'abitazione principale	21
>>La detrazione degli interessi sul mutuo per la costruzione dell'abitazione principale	22
>>La detrazione per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili ristrutturati	23
4. LE IMPOSTE SULLA VENDITA	25
>>Il sistema ordinario di tassazione	25
>>L'imposta sostitutiva	25

1. PRIMA DI ACQUISTARE



Prima di acquistare un immobile è sicuramente utile avere più informazioni possibili sullo stesso e, soprattutto, accertarsi di effettuare l'acquisto dal legittimo proprietario.

Premesso che verifiche di questo tipo sono svolte dal notaio che redige l'atto di vendita, nella sua pubblica funzione di garanzia, è importante sapere che l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione di ogni cittadino alcuni strumenti pratici per conoscere la situazione di un immobile.

Per esempio, effettuando un'**ispezione ipotecaria** è possibile visionare i dati riguardanti le tipologie di "*formalità*" presenti nei Registri immobiliari.

Quando si parla di "*formalità*", si fa riferimento alle trascrizioni, alle iscrizioni e alle annotazioni:

- le **trascrizioni** vengono effettuate quando si trasferisce (per esempio, una vendita) o si costituisce un diritto (per esempio, l'usufrutto) su un bene immobile
- un'**iscrizione** fa seguito alla costituzione di ipoteche su immobili derivanti, per esempio, da contratti di finanziamento (mutui)
- l'**annotazione** è fatta alla modifica di precedenti trascrizioni, iscrizioni o annotazioni (per esempio, le cancellazioni di ipoteche e di pignoramenti).

In sintesi, con l'ispezione ipotecaria è possibile verificare il legittimo proprietario dell'immobile e la presenza sullo stesso di ipoteche o pendenze, anche giudiziarie.

Le ispezioni ipotecarie possono essere richieste presso gli sportelli degli uffici provinciali – Territorio, oppure online sul sito internet dell'Agenzia.

>>Il contratto preliminare

In tante occasioni, un passaggio che precede il rogito è quello del contratto preliminare (il cosiddetto "compromesso").

Si tratta, sostanzialmente, di un accordo tra venditore e compratore con il quale essi si obbligano 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.

Di regola, il preliminare viene stipulato quando non è possibile la vendita immediata: perché, ad esempio, l'acquirente è in cerca di un finanziamento (un mutuo) oppure il venditore è in attesa che gli venga consegnata una nuova casa. Il motivo per il quale si stipula il preliminare è appunto quello di impegnare giuridicamente le parti durante il tempo necessario a risolvere questi problemi.

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro **venti giorni** dalla sottoscrizione. Per la registrazione sono dovute:

- l'imposta di registro di **200 euro**, indipendentemente dal prezzo della compravendita
- l'imposta di bollo, pari a **16 euro** ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.

Se il preliminare è stipulato con atto notarile, la registrazione viene eseguita dal notaio entro trenta giorni.

Quando il contratto prevede un pagamento, è dovuta l'imposta proporzionale di registro:

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

In questi casi, dall'imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo sarà poi detratta quella pagata sul preliminare.

Se per le somme versate in occasione della stipula del contratto preliminare manca una espressa qualificazione, oppure se è dubbia l'intenzione delle parti sulla natura delle stesse, le somme vanno considerate acconti di prezzo.

CONTRATTO SOGGETTO A IVA

Anche quando il trasferimento è soggetto a 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, rappresentando l'anticipazione del corrispettivo pattuito, va fatturato con addebito dell'imposta. 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 costituisce, invece, il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni. La stessa non è, quindi, soggetta a Iva e andrà pagata l'imposta di registro proporzionale.

TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

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, costituisca sullo stesso diritti reali di godimento (per esempio un usufrutto) o iscriva ipoteca.

In questi casi, il compratore potrà chiedere al giudice solo il risarcimento dei danni, non anche 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 l'intervento del 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.

>>L'obbligo di registrazione dell'agenzia immobiliare

I mediatori immobiliari hanno l'obbligo di registrare i contratti preliminari di compravendita stipulati a seguito della loro attività.

In generale, per gli affari conclusi con l'intervento degli agenti immobiliari, l'obbligo di richiedere la registrazione nasce con riferimento:

- ai contratti preliminari
- all'accettazione della proposta, quando le clausole inserite nello schema di proposta siano di per sé sufficienti e necessarie a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita.

Non sono, invece, soggetti a registrazione:

- gli incarichi di vendita conferiti al mediatore
- la proposta di acquisto
- l'accettazione della proposta che non sia di per sé sufficiente a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita.

2. LE IMPOSTE E LE AGEVOLAZIONI

>>Le imposte sull'acquisto



Le imposte da versare quando si acquista casa dipendono da vari fattori.

Sono diverse, per esempio, le imposte dovute quando si acquista da un venditore "privato" o da un'impresa. Sono di importo inferiore quando si acquista la "prima casa".

Se il venditore è un privato, la vendita è assoggettata all'imposta di registro del **9%** e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di **50 euro** ciascuna.

Se il venditore è un'impresa, a seconda dei casi, la cessione potrà essere:

- **esente da Iva**, con l'imposta di registro pari al 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna
- **soggetta a Iva**, con l'aliquota del 10% (o del 22% per le abitazioni di lusso); in questo caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono pari a 200 euro ciascuna.

Se il venditore è un'impresa, la cessione è sempre esente da Iva, a eccezione di questi casi:

- vendite 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 sottoporre la cessione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita)
- vendite di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre la cessione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita).

Se chi acquista ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni "**prima casa**", le imposte saranno più basse, e cioè:

- nel caso di acquisto da privato (o da impresa, ma con vendita esente da Iva)
 - imposta di registro del 2%
 - imposta ipotecaria fissa di 50 euro
 - imposta catastale fissa di 50 euro
- nel caso di acquisto da impresa, con vendita soggetta a Iva
 - Iva al 4%
 - imposta ipotecaria fissa di 200 euro
 - imposta catastale fissa di 200 euro
 - imposta di registro fissa di 200 euro

Per completare il quadro, bisogna aggiungere che l'imposta di registro proporzionale non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro e che i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Oltre all'imposta di registro, alle vendite assoggettate a Iva si applicano di regola, salvo casi particolari, l'imposta di bollo di 230 euro (considerando il caso del rogito notarile) e la tassa ipotecaria di 90 euro (di cui 55 per la voltura catastale).

Nelle tabelle seguenti, un riepilogo delle imposte dovute dal 1° gennaio 2014 al momento dell'acquisto.

ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	9%	50 €	50 €
Impresa, con vendita esente da Iva	NO	9%	50 €	50 €
Impresa, con vendita soggetta a Iva	10/22%	200 €	200 €	200 €

ACQUISTO CON AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	2%	50 €	50 €
Impresa, con vendita esente da Iva	NO	2%	50 €	50 €
Impresa, con vendita soggetta a Iva	4%	200 €	200 €	200 €

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Nelle compravendite di immobili, anche se assoggettate a Iva, le parti devono inserire nel rogito una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" in cui segnalare:

- le modalità di pagamento del corrispettivo (assegno, bonifico, eccetera)
- se per l'operazione si è fatto ricorso ad attività di mediazione e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale e 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 l'attività di mediazione, con le analitiche modalità di pagamento.

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 (vedi paragrafo successivo). 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 è obbligato a effettuare apposita segnalazione all'Agenzia delle Entrate.

ATTENZIONE

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), 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.

Prima di stipulare l'atto, il notaio è tenuto a individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

QUANDO SI VERSANO LE IMPOSTE

Le imposte di **registro**, **ipotecaria** e **catastale** sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto.

IL VALORE SU CUI CALCOLARE LE IMPOSTE

Quando la vendita della casa è soggetta a Iva la base imponibile è costituita dal prezzo della cessione.

Per le cessioni dei fabbricati a uso abitativo e delle relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, l'acquirente può scegliere – richiedendolo al notaio rogante - di calcolare l'imposta di registro sul **valore catastale** del fabbricato, anziché sul corrispettivo pagato.

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

- **110** per la prima casa e le relative pertinenze
- **120** per i fabbricati (non prima casa) appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1).

Calcolo del valore catastale

Prima casa e pertinenze = $R \times 1,05 \times 110$

Altri fabbricati = $R \times 1,05 \times 120$

(R è la rendita catastale)

Per esempio, per una abitazione, non prima casa, che ha una rendita catastale di 800 euro, l'importo su cui applicare l'imposta di registro è pari a:

$$800 \times 1,05 \times 120 = 100.800 \text{ euro}$$

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

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:

- le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate sul corrispettivo effettivamente pattuito
- sarà inoltre applicata una sanzione che va dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già versata.

Questo sistema di determinazione dell'imposta è applicabile anche all'acquisto di pertinenze (effettuato da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali), senza limitazione di numero, a condizione che:

- il bene principale cui accedono sia un immobile a uso abitativo
- nell'atto di cessione venga data evidenza del cosiddetto "vincolo pertinenziale", che rende il bene servente una proiezione del bene principale.

>>Le agevolazioni per la "prima casa"

I REQUISITI

I requisiti necessari per usufruire delle agevolazioni "prima casa" sono i seguenti:

- l'abitazione non deve essere di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) o A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Prima dell'entrata in vigore del decreto sulle semplificazioni fiscali (decreto legislativo del 21 novembre 2014, n. 175) per le vendite soggette ad Iva si poteva usufruire delle agevolazioni quando l'abitazione era considerata "non di lusso", sulla base dei criteri fissati dal Dm 2 agosto 1969).

Pertanto, nell'atto di trasferimento dell'abitazione (per la quale si intende fruire dell'aliquota Iva del 4%), oltre ad attestare la sussistenza delle altre condizioni prescritte per usufruire dell'agevolazione, va dichiarata la classificazione o la classificabilità catastale dell'immobile nelle categorie che possono beneficiare dell'aliquota agevolata (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 31 del 30 dicembre 2014).

Le categorie ammesse alle agevolazioni prima casa sono:

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 ed alloggi tipici dei luoghi)

- l'immobile deve essere ubicato
 - **nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca**, entro 18 mesi dall'acquisto, **la propria residenza**. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è situato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto. Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento
 - **se diverso**, nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, intendendo per tale anche quella svolta senza remunerazione, come per esempio le attività di studio, di volontariato e sportive (circolare 2 marzo 1994, n. 1)
 - **se trasferito all'estero per ragioni di lavoro**, nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende
 - **se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero**, nell'intero territorio nazionale purché l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio italiano. La condizione

di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o può essere autocertificata dall'interessato mediante autocertificazione resa nell'atto di acquisto (ai sensi dell'articolo 46 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445)

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.

Per richiedere i benefici fiscali, 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, su altra casa 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 altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

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

L'agevolazione spetta allo stesso modo per l'acquisto delle pertinenze dell'abitazione qualora le stesse siano destinate in modo durevole a servizio e ornamento dell'abitazione principale per il cui acquisto si è già beneficiato della tassazione ridotta; questo, anche quando la pertinenza è acquistata con un atto separato.

In ogni caso, va ricordato che il beneficio spetta per le pertinenze classificate o classificabili nelle categorie C/2, C/6 e C/7, ed è fruibile limitatamente a una pertinenza per categoria catastale.

>>Quando si perdono i benefici fiscali

Le agevolazioni ottenute quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" possono essere perse, con la necessità di versare le imposte "risparmiate", gli interessi e una sanzione del 30% dell'imposta stessa.

Questo può accadere se:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false
- l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi **cinque 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 si considera soddisfatto nel caso in cui venga stipulato, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, un contratto preliminare, in quanto questa fattispecie negoziale non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo
- non venga trasferita la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro **diciotto mesi** dall'acquisto.

Le agevolazioni non si perdono quando, entro un anno dalla vendita o dalla donazione:

- il contribuente acquista un immobile situato in uno Stato estero, sempreché esistono strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che l'immobile acquistato è stato adibito a dimora abituale
- il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale.

Non è necessario che il fabbricato sia ultimato. È sufficiente che lo stesso, entro l'anno, acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico. Deve esistere, quindi, un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura per evitare di incorrere nella decadenza.

Con riferimento alla causa di decadenza dell'agevolazione "prima casa" per mancato trasferimento della residenza nel termine di diciotto mesi, con la risoluzione n. 105/E del 3 ottobre 2011 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- se è ancora pendente il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che non può rispettare l'impegno assunto può revocare la dichiarazione formulata nell'atto di acquisto dell'immobile. A tal fine, deve presentare un'istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato, chiedendo la riliquidazione dell'imposta. L'ufficio riliquida l'atto di compravendita e notifica avviso di liquidazione dell'imposta dovuta e degli interessi, calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto. Non sarà applicata, invece, la sanzione del 30%, in quanto, entro il termine di diciotto mesi dalla data dell'atto non può essere imputato al contribuente il mancato adempimento dell'impegno assunto, cui consegue la decadenza dall'agevolazione
- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di diciotto mesi senza trasferire la residenza e senza presentare un'istanza di revoca all'ufficio dell'Agenzia, si verifica la decadenza dall'agevolazione "prima casa". In tale situazione, il contribuente ha comunque la possibilità, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento, di ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso. È sufficiente che egli presenti un'istanza all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto con cui dichiara l'intervenuta decadenza dall'agevolazione e richieda la riliquidazione dell'imposta e l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta. L'ufficio riliquida l'atto registrato e notifica l'avviso di liquidazione dell'imposta dovuta, degli interessi e della sanzione opportunamente ridotta, in applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso.

Il ravvedimento è lo strumento con il quale il contribuente può rimediare, spontaneamente, alle violazioni tributarie commesse a seguito di omissioni o errori, ottenendo una forte riduzione delle sanzioni.

Dal 1° gennaio 2015, **per i tributi amministrati dall'Agenzia delle Entrate**, è possibile ricorrere al ravvedimento in tutti i casi in cui non sia stato già notificato un atto di liquidazione e di accertamento, comprese le comunicazioni di irregolarità (art. 36-bis e 36-ter del Dpr 600/1973 e art. 54-bis del Dpr 633/1972).

Per i **tributi non amministrati dall'Agenzia delle Entrate** vi sono altre cause preclusive. In particolare, il ravvedimento è consentito solo quando:

- la violazione non è già stata constatata
- non sono iniziati accessi, ispezioni e verifiche
- non sono iniziate altre attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente ha avuto formale conoscenza.

Riguardo al caso del contribuente che vende l'abitazione, acquistata con i benefici "prima casa", prima che sia decorso il termine di cinque anni, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le seguenti precisazioni (risoluzione n. 112/E del 27 dicembre 2012):

- se, prima che sia trascorso un anno dalla rivendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni (periodo entro il quale è necessario, per non incorrere nella decadenza, riacquistare un altro immobile da adibire a "prima casa"), il contribuente manifesta l'intenzione di non voler acquistare un'altra casa di abitazione, può chiedere, presentando un'istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, la riliquidazione dell'imposta. In tal modo, non scatta alcuna sanzione: il contribuente dovrà versare la differenza tra l'imposta pagata al momento dell'acquisto e quella dovuta, oltre al pagamento degli interessi
- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di dodici mesi, senza acquistare un nuovo immobile o comunicare all'ufficio dell'Agenzia l'intenzione di non voler più fruire dell'agevolazione, si verifica la decadenza del beneficio "prima casa" goduto al momento del primo acquisto. In tal caso, egli ha comunque la possibilità di beneficiare del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione delle sanzioni (semprech  non gli sia stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento).

CASI PARTICOLARI

Persona trasferita all'estero: le agevolazioni spettano anche alla persona trasferita all'estero per ragioni di lavoro, che acquisti l'immobile nell'ambito territoriale del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende.

Questa ipotesi è riferibile al solo rapporto di lavoro subordinato - con esclusione di qualsiasi altra tipologia di rapporto - che può essere instaurato anche con un soggetto che non necessariamente rivesta la qualifica di imprenditore.

Cittadino italiano emigrato all'estero: il contribuente che sia cittadino italiano emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato l'immobile, quale che sia l'ubicazione di questo sul territorio nazionale.

Ovviamente l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti e, in particolare, quello per cui l'immobile acquistato deve essere la "prima casa" sul territorio nazionale.

Deroga all'obbligo di stabilire la residenza entro 18 mesi: l'obbligo di stabilire la residenza, entro 18 mesi, nel Comune dove avviene l'acquisto, può essere derogato esclusivamente nell'ipotesi in cui il trasferimento è impedito da cause di forza maggiore sopravvenute in un momento successivo rispetto a quello di stipula dell'atto.

L'ipotesi della forza maggiore ricorre quando sopravviene un impedimento oggettivo non prevedibile e tale da non potere essere evitato ovvero caratterizzato dalla non imputabilità alla parte obbligata, inevitabilità e imprevedibilità.

Obbligo di residenza nel Comune in cui s'intende effettuare l'acquisto: non è sufficiente avere la dimora nel Comune dove si effettuerà l'acquisto agevolato, ma occorre la residenza o l'intenzione di trasferirla entro 18 mesi.

Termine entro il quale stabilire l'abitazione principale: se l'acquirente procede, entro un anno dalla vendita, al riacquisto di altra abitazione da destinare ad abitazione principale, non decade dall'agevolazione fruita in sede di acquisto.

La normativa non stabilisce, però, un limite temporale entro il quale il contribuente è tenuto a fissare nel nuovo immobile la propria abitazione principale. In ogni caso, l'acquirente non deve dilazionare eccessivamente il suo proposito di trasloco, anche in presenza di diritti di

godimento di terzi vantati sulla nuova abitazione e, comunque, non oltre i tre anni previsti per l'accertamento ed il recupero eventuale delle imposte.

Titolarità 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 abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, a condizione che ricorrano le altre condizioni previste dalla legge.

Il nudo proprietario, infatti, non ha il possesso dell'immobile, che fa capo all'usufruttuario. Tuttavia, il beneficio spetta solo se la nuda proprietà sia stata acquistata senza fruire in precedenza delle agevolazioni "prima casa", fatta salva l'ipotesi in cui il nudo proprietario acquisti l'immobile dall'usufruttuario, al fine di riunire usufrutto e proprietà.

Comunione con soggetti diversi dal coniuge: è possibile godere dell'agevolazione "prima casa" se si è titolari in comunione con persone diverse dal coniuge di diritti reali su beni immobili anche se situati nel medesimo Comune in cui si intende procedere al nuovo acquisto, a condizione che tali diritti non siano stati acquistati fruendo dell'agevolazione "prima casa".

Fabbricato rurale: in presenza dei requisiti previsti, trova applicazione l'agevolazione purché il fabbricato, o una porzione dello stesso, sia idoneo all'utilizzo residenziale e non costituisca pertinenza di un terreno agricolo.

Acquisto reiterato di quote sullo stesso immobile: il titolare di una quota di diritti immobiliari, acquistato usufruendo delle agevolazioni, che proceda all'acquisto di un'ulteriore quota dello stesso immobile, può fruire dell'agevolazione, purché ricorrano le altre condizioni previste dalla specifica normativa agevolativa.

Coniugi 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, per esempio, l'altro ha già fruito dell'agevolazione in relazione a un immobile acquistato prima del matrimonio o in regime di separazione dei beni), il beneficio si applica nella misura del 50%, vale a dire limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti prescritti. L'acquisto agevolato effettuato da uno dei coniugi in regime di comunione legale dei beni comporta l'esclusione dall'agevolazione per entrambi su tutti i successivi acquisti. Allo stesso modo, è esclusa l'applicabilità dell'agevolazione anche in caso di titolarità, in comunione con il coniuge, di altra abitazione nel territorio del Comune in cui si intende acquistare un nuovo immobile.

Se, invece, il precedente acquisto agevolato è stato effettuato da uno dei coniugi in situazioni che permettono di escludere la comproprietà (art. 177 c.c.), l'altro coniuge, cioè quello che non ha fruito dell'agevolazione, può beneficiare del regime di favore per l'acquisto in comunione legale per la quota a lui attribuita in presenza delle condizioni cd. "prima casa".

Acquisto di appartamenti contigui e ampliamento: l'agevolazione "prima casa" spetta anche in caso di acquisto contemporaneo di immobili contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, ovvero di un immobile contiguo ad altra abitazione acquistata dalla stessa persona fruendo dei benefici "prima casa" e finalizzato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa.

Ovviamente il beneficio spetta, purché sussistano tutti i requisiti e le condizioni previste dalla normativa. L'abitazione risultante dall'unione di detti immobili deve mantenere le caratteristiche previste dalla disposizione agevolativa.

Nel caso di acquisto di immobile contiguo ad altra abitazione già posseduta, il contribuente non dovrà rendere la dichiarazione di non possedere altro immobile o quota di immobile acquistato con i benefici "prima casa".

Acquisto prima casa mediante sentenza dichiarativa di usucapione: il contribuente che acquisti un fabbricato mediante sentenza dichiarativa di usucapione può usufruire dell'agevolazione "prima casa", limitatamente all'imposta di registro, a condizione che renda, nell'atto introduttivo, o nel corso del giudizio le dichiarazioni richieste dalla normativa.

Decadenza parziale dovuta alla vendita della nuda proprietà: si decade parzialmente dall'agevolazione, qualora, prima dei 5 anni, si venda esclusivamente la nuda proprietà dell'immobile acquistato con l'agevolazione.

La perdita del beneficio riguarda la parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto. In particolare, si applicheranno al prezzo dichiarato nell'atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquisito.

Locazione dell'immobile agevolato: la locazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione non comporta la decadenza della stessa, in quanto, non si ha la perdita del possesso dell'immobile.

>>Il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"

Chi cede l'abitazione "agevolata" ed entro un anno dalla vendita ne acquista un'altra (anche se non ultimata) avente i requisiti "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 spetta anche nell'ipotesi in cui l'altra abitazione venga riacquistata mediante contratto di appalto o di permuta.

Il credito d'imposta non può essere superiore all'imposta dovuta in relazione al secondo acquisto e può essere utilizzato, a scelta del contribuente:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto
- per l'intero importo, in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, sulle successioni e donazioni dovute su denunce e atti presentati dopo la data di acquisizione del credito
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

Se il contribuente utilizza solo parzialmente il credito d'imposta per pagare l'imposta di registro dovuta per l'atto in cui lo stesso credito è maturato, egli potrà utilizzare l'importo residuo solo in diminuzione dell'Irpef o in compensazione, ma non in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, sulle successioni e donazioni per gli atti presentati dopo la data di acquisizione del credito. La normativa prevede, infatti, che in relazione alle imposte dovute per tali atti e denunce, il credito deve essere utilizzato per l'intero importo.

Per fruire del credito d'imposta, è necessario che il contribuente manifesti tale volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

In particolare, l'atto di acquisto dovrà contenere (oltre alle "ordinarie" dichiarazioni di possesso dei requisiti per l'agevolazione prima casa), l'espressa richiesta del beneficio e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito.

Occorrerà, perciò:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'Iva in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa
- nel caso in cui era stata corrisposta l'Iva ridotta in assenza della specifica agevolazione prima casa, rendere la dichiarazione di sussistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto al beneficio alla data dell'acquisto medesimo
- nell'ipotesi in cui risulti corrisposta l'Iva sull'immobile alienato, produrre le relative fatture
- indicare gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile.

QUANDO NON SPETTA

Il credito d'imposta non spetta se:

- è stato perso il beneficio prima casa in relazione al precedente acquisto
- il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa"
- il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa"
- viene ceduto un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" riacquistando, non a titolo oneroso, un altro fabbricato avente i requisiti per fruire del beneficio.

>>L'agevolazione per l'acquisto o la costruzione di abitazioni destinate alla locazione

Il decreto legge n. 133 del 12 settembre 2014 (convertito dalla legge n. 164 dell'11 novembre 2014) ha introdotto, in favore delle persone fisiche che non esercitano attività commerciali, una deduzione dal reddito complessivo Irpef per l'acquisto di unità immobiliari, a destinazione residenziale, che saranno successivamente date in locazione.

Deve trattarsi di immobili di nuova costruzione, invenduti alla data del 12 novembre 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del Dl n. 133/2014), o sui quali sono stati effettuati interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo (cioè gli interventi indicati nell'art. 3, comma 1, lettere d e c del Dpr 380/2001).

Gli acquisti agevolati sono quelli effettuati dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017.

La deduzione è pari al **20%** del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di **300.000** euro, e degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle stesse unità immobiliari.

Essa va ripartita in **otto quote** annuali di pari importo (a partire dall'anno in cui viene stipulato il contratto di locazione) e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per le stesse spese.

Fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, l'agevolazione spetta anche per la costruzione di un'abitazione su un'area edificabile già posseduta.

In sostanza, si possono portare in deduzione anche le spese sostenute dal contribuente persona fisica, non esercente attività commerciale, per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti di appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale.

Le principali condizioni necessarie per poter usufruire dell'agevolazione sono le seguenti:

- l'unità immobiliare non deve essere classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, l'immobile deve essere concesso in locazione, per almeno otto anni continuativi, a un canone non superiore a quello indicato nella convenzione riportata nell'art. 18 del Dpr n. 380/2001, o a un canone non superiore al minore importo tra il canone concordato (legge 431/1998) e quello stabilito dalla legge che ha istituito i canoni speciali (legge n. 350/2003).
La deduzione, comunque, non viene meno se, per motivi non attribuibili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del tempo previsto e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data di risoluzione
- tra locatore e locatario non devono esserci rapporti di parentela entro il primo grado
- l'unità immobiliare deve essere a destinazione residenziale e non deve trovarsi nelle zone territoriali omogenee classificate E (Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444), vale a dire, in parti del territorio destinate ad usi agricoli
- l'immobile deve conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B (allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 o normativa regionale, laddove vigente).

L'agevolazione fiscale è riconosciuta anche quando l'unità immobiliare acquistata è ceduta in usufrutto, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di otto anni, a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale.

In tal caso, è però indispensabile che venga mantenuto il vincolo alla locazione con lo stesso canone sopra indicato e che il corrispettivo dell'usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione (come sopra specificati).

Le modalità attuative per richiedere l'agevolazione saranno stabilite con un apposito decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.

3. DOPO L'ACQUISTO



Una volta acquistata casa, c'è tutta una serie di adempimenti da effettuare. Infatti, ogni atto immobiliare va registrato, trascritto nei Registri immobiliari, volturato nella banca dati catastale.

Questi adempimenti, tuttavia, sono effettuati direttamente dal notaio, che trasmette telematicamente il cosiddetto "Modello unico informatico".

Questo modello può contenere:

- la richiesta di registrazione
- le note di trascrizione e di iscrizione
- la domanda di annotazione
- la domanda di voltura catastale.

Spetta, invece, al proprietario occuparsi dei riflessi reddituali dell'acquisto.

L'immobile produce, generalmente, un reddito che va dichiarato nel modello 730 o nel modello Unico. Allo stesso tempo, in dichiarazione possono essere richieste agevolazioni fiscali (sotto forma di detrazioni Irpef) per oneri sostenuti per l'acquisto o la ristrutturazione di un immobile, per l'accensione di un mutuo, eccetera.

Per fare qualche esempio, il proprietario può portare in detrazione dall'Irpef l'eventuale commissione pagata all'agenzia immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale o una parte degli interessi compresi nella rata di mutuo acceso per acquistare l'immobile stesso.

>>Il reddito dell'abitazione

Gli immobili producono un reddito che è dato, a seconda dei casi, dalla loro rendita catastale rivalutata o dal canone d'affitto. Questo reddito va indicato nella dichiarazione annuale dei redditi e, di norma, concorre alla formazione del reddito complessivo da assoggettare ad Irpef.

Vi sono, tuttavia, alcune eccezioni. Tra queste, è previsto per esempio:

- che l'Imu sostituisca l'Irpef e le relative addizionali regionali e comunali dovute in riferimento ai redditi dei fabbricati non locati (compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito).

Dal 2013, comunque, il reddito degli immobili a uso abitativo non locati e situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, anche se assoggettati all'Imu, concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50%

- che il reddito dell'abitazione principale e delle relative pertinenze (non assoggettate a Imu) concorra alla formazione del reddito complessivo Irpef.

E' comunque riconosciuta una deduzione dal reddito complessivo di un importo pari a quello della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze.

In sostanza, l'abitazione principale e le relative pertinenze assoggettate a Imu non hanno effetti diretti sull'Irpef, dal momento che il loro reddito (la rendita catastale) viene neutralizzato da una deduzione di pari importo.

Per abitazione principale si intende, ai fini Irpef, quella in cui il contribuente o i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente.

ABITAZIONE PRINCIPALE

La regola generale è quella in base alla quale per gli immobili non locati il reddito è pari alla rendita catastale, il cui valore va rivalutato del 5%: **Reddito = Rendita x 1,05**

Per l'abitazione principale spetta, come già detto, una deduzione dal reddito complessivo fino all'ammontare della rendita catastale della casa e delle sue pertinenze.

La deduzione si calcola tenendo conto della quota di possesso e del periodo dell'anno in cui la casa è stata adibita ad abitazione principale. Essa spetta anche quando la casa è la dimora principale soltanto dei familiari del contribuente, che lì risiedono.

La deduzione per l'abitazione principale compete per una sola unità immobiliare, per cui se il contribuente possiede due immobili, uno adibito a propria abitazione principale e l'altro utilizzato da un proprio familiare, la deduzione spetta esclusivamente per il reddito dell'immobile che il contribuente utilizza come abitazione principale.

La deduzione spetta, infine, anche nel caso in cui si trasferisce la propria dimora abituale per il ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, purché la casa non venga locata.

IMMOBILE AFFITTATO

Quando l'immobile viene concesso in locazione, il locatore può scegliere di non far cumulare i canoni derivanti dal contratto di locazione agli altri suoi redditi (sul cui totale andrà calcolata l'Irpef), optando per il regime fiscale della "cedolare secca".

La cedolare secca

La "cedolare secca" è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). A seconda del tipo di contratto, l'aliquota dell'imposta è pari al 21% o al 10% (15% dal 2018).

Se si sceglie questo regime, non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

La scelta, però, implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione, accertata dall'Istat, dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati), locate a uso abitativo, e per le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

Sono esclusi dal regime della cedolare i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

Il regime ordinario

Quando non è possibile (o non si desidera) scegliere il regime fiscale della cedolare secca, il reddito del fabbricato locato sarà costituito dall'importo maggiore fra:

- la rendita catastale rivalutata del 5% (il 50% della rendita catastale rivalutata, per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico)
- il canone annuo, ridotto di una percentuale pari al 5% (25%, per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano; 35%, se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico).

Se il fabbricato si trova in un Comune ad alta densità abitativa ed è locato a "canone concordato", in base agli accordi territoriali definiti tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini più rappresentative a livello nazionale, è prevista un'ulteriore riduzione del 30% del canone.

>>La detrazione della provvigione pagata all'agenzia immobiliare

I compensi, comunque denominati, pagati a soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale sono detraibili nella misura del 19% su un importo massimo di **1.000 euro**.

Se l'unità immobiliare è acquistata da più persone, la detrazione, nel limite di 1.000 euro, va ripartita tra i comproprietari in base alla percentuale di proprietà.

Il beneficio, pertanto, può essere attribuito al proprietario dell'immobile, in percentuale, qualora la fattura risulti intestata almeno a uno dei proprietari.

In particolare, nell'ipotesi di:

- fattura intestata a un solo proprietario, ma immobile in comproprietà, al fine di consentire la detrazione pro-quota anche al comproprietario che non è indicato nella fattura, sarà necessario integrare il documento annotandovi i dati di quest'ultimo
- immobile intestato a un solo proprietario, ma fattura cointestata al proprietario e a un'altra persona, al fine di consentire la detrazione dell'intero importo all'unico proprietario sarà necessario integrare la fattura, annotando che l'onere per l'intermediazione è stato sostenuto interamente da quest'ultimo
- fattura intestata esclusivamente a una persona che non sia proprietaria dell'immobile, le spese per l'intermediazione non potranno essere detratte neanche dal proprietario.

La detrazione spetta a condizione che l'acquisto dell'immobile sia effettivamente concluso. In caso di stipula del contratto preliminare, per poter usufruire della detrazione è necessario aver regolarmente registrato il compromesso.

>>La detrazione degli interessi sul mutuo per acquisto abitazione principale

Quando si stipula un mutuo ipotecario per acquistare l'abitazione principale, propria o di suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo), è possibile detrarre dall'Irpef il 19% degli interessi passivi, degli oneri accessori e delle quote di rivalutazione, pagati all'istituto di credito.

La detrazione va calcolata su un importo annuo massimo di **4.000 euro** e ripartita tra tutti gli intestatari del mutuo.

Per avere diritto alla detrazione è necessario essere intestatari del mutuo e proprietari dell'abitazione.

Inoltre, la detrazione spetta:

- dalla data in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale, e comunque entro due anni dall'acquisto, se l'immobile è oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovati dalla relativa concessione edilizia o da un atto equivalente
- nel caso di acquisto di un immobile locato se, entro tre mesi dall'acquisto, l'acquirente notifica al locatario l'atto d'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e se, entro un anno dal rilascio, l'immobile è adibito ad abitazione principale.

La detrazione è fruibile anche se il mutuo è acceso in un momento differente rispetto all'acquisto. In sostanza, l'acquisto dell'abitazione può avvenire nei 12 mesi precedenti o successivi alla stipula del mutuo.

La detrazione spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto. Questo vincolo non vale per il personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia o ordinamento militare, e per quello dipendente dalle forze di polizia a ordinamento civile, purché si tratti dell'unica casa di proprietà.

Non danno diritto alla detrazione gli interessi pagati a seguito di aperture di credito bancarie, di cessione di stipendio e, in generale, gli interessi derivanti da tipi di finanziamento diversi da quelli relativi a contratti di mutuo, anche se con garanzia ipotecaria su immobili.

GLI INTERESSI DETRAIBILI

Gli interessi detraibili sono esclusivamente quelli riferibili al costo di acquisto dell'immobile, che è dato dalla somma del prezzo di acquisto, delle spese notarili e degli altri oneri accessori.

Pertanto, se l'ammontare del mutuo supera il prezzo di acquisto dell'immobile, sarà necessario quantificare la parte di interessi sulla quale calcolare la detrazione, utilizzando la seguente formula:

$$\frac{(\text{costo acquisto dell'immobile} + \text{oneri accessori}) \times \text{interessi passivi pagati}}{\text{capitale erogato a titolo di mutuo}}$$

GLI ONERI ACCESSORI

Gli oneri accessori sui quali è consentito calcolare la detrazione sono le spese necessarie alla stipula del contratto di mutuo.

Tra queste, si comprendono:

- l'intero importo delle maggiori somme pagate a causa delle variazioni del cambio per mutui stipulati in altra valuta
- la commissione che spetta agli istituti per la loro attività di intermediazione
- gli oneri fiscali, compresa l'imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca e l'imposta sostitutiva sul capitale prestato
- la cosiddetta "provvigione" per scarto rateizzato
- le spese di istruttoria, notarili e di perizia tecnica
- la penalità per anticipata estinzione del mutuo.

Le spese notarili includono sia l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo (con esclusione di quelle sostenute per il contratto di compravendita) sia le spese sostenute dal notaio per conto del cliente (per esempio, l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca).

LA PERDITA DELLA DETRAZIONE

Il diritto a detrarre gli interessi passivi si perde in caso di trasferimento della dimora abituale. In particolare, la detrazione non potrà più essere usufruita dall'anno successivo a quello in cui la casa non è più utilizzata come abitazione principale propria o dei propri familiari. Se, in futuro, l'immobile dovesse ritornare a essere adibito ad abitazione principale propria o dei propri familiari, si potrà ricominciare a fruire della detrazione.

Il contribuente non perde il diritto alla detrazione se trasferisce la propria dimora per motivi di lavoro. Conserva il beneficio fiscale anche il contribuente che si trasferisce in un istituto di ricovero o sanitario, a condizione che non affitti l'immobile.

Il diritto alla detrazione degli interessi permane anche quando il contribuente trasferisce la propria residenza in un Comune limitrofo a quello in cui si trova la sede di lavoro.

Se cessano le esigenze lavorative che hanno determinato lo spostamento della dimora abituale, a partire dall'anno successivo non si potrà più fruire della detrazione.

Lavoratore residente all'estero per motivi di lavoro

Con la circolare n. 17/E del 24 aprile 2015 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il diritto a detrarre gli interessi passivi sul mutuo per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale spetta pure al contribuente che ha un rapporto di lavoro in uno Stato estero, anche se la stessa abitazione risulti locata.

E' necessario, però, che:

- siano state rispettate tutte le condizioni previste dalla legge per fruire della detrazione, con particolare riferimento al trasferimento della dimora abituale nell'immobile entro un anno dall'acquisto
- permangano le esigenze lavorative che hanno determinato lo spostamento della dimora abituale
- il contribuente non abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale nello Stato estero di residenza.

CASI PARTICOLARI:

- il coniuge che ha stipulato un contratto di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale in comproprietà con l'altro (che non ha stipulato il contratto di mutuo) può detrarre (entro il limite di 4.000 euro) tutti gli interessi pagati (e non solo il 50%)

- la detrazione spetta anche per l'acquisto della nuda proprietà dell'immobile da adibire ad abitazione principale.

Il nudo proprietario che abbia contratto il mutuo per l'acquisto della piena proprietà di una unità immobiliare, concedendone l'usufrutto al figlio, può esercitare la detrazione su tutti gli interessi pagati, rapportati all'intero valore dell'immobile (a condizione che vi siano gli altri requisiti prescritti dalla norma)

- gli interessi passivi sul mutuo ipotecario stipulato per l'abitazione principale da entrambi i coniugi comproprietari dell'immobile possono essere detratti interamente dal coniuge che, a seguito di separazione, per effetto dell'atto di trasferimento di diritti immobiliari in

esecuzione di decreto di omologazione di separazione consensuale tra coniugi, è diventato proprietario esclusivo dell'immobile e si è accollato – secondo lo schema del cosiddetto "accollo interno" – le residue rate di mutuo, anche se non c'è stata alcuna modifica del contratto di mutuo stipulato con l'istituto di credito, che continua a risultare cointestato ad entrambi i coniugi.

Questo vale a condizione che l'accollo risulti formalizzato in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata e che le quietanze relative al pagamento degli interessi siano integrate dall'attestazione che l'intero onere è stato sostenuto dal coniuge proprietario, anche per la quota riferita all'ex coniuge

- in caso di separazione legale, anche il coniuge separato, finché non interviene l'annotazione della sentenza di divorzio, rientra tra i familiari.

In caso di divorzio, al coniuge che ha trasferito la propria dimora abituale spetta comunque la detrazione per la quota di competenza, se nell'immobile hanno la propria dimora abituale i suoi familiari

- il coniuge superstite può usufruire della detrazione per gli interessi passivi e oneri accessori relativi al mutuo ipotecario contratto per l'acquisto dell'abitazione principale di cui era contitolare insieme al coniuge deceduto, a condizione che provveda a regolarizzare l'accollo del mutuo (e sempreché sussistano gli altri requisiti).

Questo vale anche nel caso di subentro nel rapporto di mutuo da parte degli eredi, sempreché anche in capo a questi ultimi risultino soddisfatte le condizioni previste dalla norma per usufruire della detrazione.

Ferme restando le formalità da assolvere ad altri fini, in presenza delle altre condizioni richieste la detrazione può essere riconosciuta agli eredi anche nel periodo che precede la regolarizzazione del contratto di mutuo tra gli stessi e la banca

- nel caso di estinzione del mutuo originario e stipula di un nuovo contratto, se il secondo mutuo è di importo superiore alla residua quota di capitale da rimborsare per il primo finanziamento (maggiorata delle spese e degli oneri correlati), la detrazione degli interessi pagati per il nuovo contratto è riconosciuta in proporzione all'importo residuo del capitale del primo mutuo stipulato
- quando il vecchio mutuo (cointestato a entrambi i coniugi) viene sostituito da uno nuovo, stipulato da uno solo dei due, quest'ultimo può beneficiare della detrazione in relazione all'intero ammontare degli interessi passivi corrisposti in dipendenza del nuovo contratto (rispettando, naturalmente, tutti gli altri limiti e condizioni imposti dalla norma).

Nell'ipotesi inversa (sostituzione di un mutuo con un solo coniuge intestatario, con un altro stipulato da entrambi), entrambi gli intestatari del nuovo mutuo possano beneficiare della detrazione; se, poi, uno dei coniugi è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetterà a quest'ultimo, anche per la quota di competenza di quello a carico.

>>La detrazione degli interessi sul mutuo per acquisto immobile diverso dall'abitazione principale

Sono detraibili nella misura del 19% gli interessi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari, stipulati prima del 1993, per l'acquisto di altri immobili.

Per i mutui stipulati fra il 1° gennaio 1991 e il 31 dicembre 1992, la detrazione spetta solo per l'acquisto di immobili da adibire a propria abitazione diversa da quella principale, e per i quali non sia variata tale condizione (per esempio, la locazione dell'immobile).

Per i mutui, stipulati a partire dal 1° gennaio 1993, per l'acquisto di immobili diversi da quelli destinati ad abitazione principale non è prevista alcuna detrazione.

Il contribuente che si è accollato un mutuo, anche per successione a causa di morte, dopo il 1° gennaio 1993, ha diritto alla detrazione se ricorrono nei suoi confronti le condizioni previste per i mutui stipulati a partire dalla data di accollo.

>>La detrazione degli interessi sul mutuo per la costruzione dell'abitazione principale

Gli interessi relativi a mutui ipotecari per la costruzione dell'abitazione principale sono detraibili nella misura del 19%, su un importo massimo di 2.582,28 euro.

La detrazione riguarda gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti a partire dal 1998 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

Essa è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo, da parte del possessore a titolo di proprietà o di altro diritto reale dell'unità immobiliare, avvenga nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione.

Il beneficio è riconosciuto anche agli appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia a ordinamento militare, nonché a quello dipendente dalle Forze di polizia a ordinamento civile, per i mutui ipotecari relativi alla costruzione dell'unica abitazione di proprietà, a prescindere dal requisito della dimora abituale.

Per poter usufruire della detrazione in questione è necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare che si costruisce deve essere quella nella quale il contribuente o i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo) intendono dimorare abitualmente
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dalla persona che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, soltanto per il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori.

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale.

Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

La mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione comporta la **perdita del diritto** alla detrazione.

La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine previsto dal provvedimento edilizio che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga). Il diritto alla detrazione non viene meno in caso di ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste.

Per fruire della detrazione occorre conservare, esibire o trasmettere, a richiesta degli uffici dell'Agenzia, le quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo, la copia del contratto di mutuo ipotecario (dal quale risulti che lo stesso è assistito da ipoteca e che è stato stipulato per la costruzione dell'immobile da destinare ad abitazione principale), le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia e le copie delle fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese di costruzione dell'immobile stesso.

La detrazione spetta solo sulla parte di mutuo che copre le spese documentate.

>>La detrazione per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili ristrutturati

Anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati sono previsti dei vantaggi fiscali.

In particolare, a determinate condizioni, gli acquirenti degli immobili (o, nel caso di cooperative edilizie, gli assegnatari degli stessi) hanno diritto a una detrazione da ripartire in 10 anni.

Il beneficio spetta nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Questo termine è stato elevato da 6 a 18 mesi dalla legge di stabilità 2015 (legge n. 190 del 23 dicembre 2014).

La detrazione è, ordinariamente, del 36% del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare (come risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione) e, comunque, entro un importo massimo di 48.000 euro.

Norme successive a quella che ha introdotto l'agevolazione hanno incrementato la percentuale di detrazione e l'importo massimo della stessa.

In particolare, la detrazione è stata elevata dal 36 al **50%** per le spese di acquisto sostenute nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2015 e spetta entro l'importo massimo di **96.000 euro** (invece che 48.000 euro).

Dal 1° gennaio 2016 la detrazione ritornerà, invece, alla misura ordinaria (36% su un importo massimo di 48.000 euro).

Esempio di calcolo della detrazione

Il 15 gennaio 2015 un contribuente acquista un'abitazione al prezzo di 200.000 euro.

Il costo forfetario di ristrutturazione si assume pari a: 25% di 200.000 euro = 50.000 euro

Essendo questo importo inferiore al limite di 96.000 euro (previsto per gli acquisti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015), la detrazione potrà essere calcolata sull'intera cifra.

Pertanto, la detrazione (da ripartire in 10 anni) è pari a:

50% di 50.000 euro = 25.000 euro

Per ogni anno si potrà quindi fruire di 2.500 euro di detrazione.

Il limite massimo di spesa ammissibile (48.000 o 96.000 euro) deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa.

Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutte le persone aventi diritto all'agevolazione.

La detrazione si applica quando sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, indicati alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del Dpr 380/2001.

INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO



sono quelli fatti per la conservazione dell'edificio e per assicurarne la funzionalità (per esempio, consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e di impianti necessari)

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



sono quelli volti a trasformare un edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente

CONDIZIONI RICHIESTE PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE

Riassumendo, la detrazione Irpef spetta alle seguenti condizioni:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori
- l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio.

L'agevolazione trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante)

In caso di compromesso, per fruire della detrazione occorre che il rogito venga stipulato entro i termini previsti.

Per fruire dell'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

4. LE IMPOSTE SULLA VENDITA



Dalla cessione dell'abitazione può derivare una plusvalenza, vale a dire una differenza positiva tra l'incasso della vendita percepito nell'anno e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione dell'immobile ceduto, aumentato dei costi inerenti l'immobile stesso.

>>Il sistema ordinario di tassazione

Questo valore, se deriva da una cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni è considerato come uno dei redditi appartenenti alla categoria "redditi diversi" e, come tale, va tassato con le normali aliquote Irpef (la plusvalenza va, quindi, dichiarata nel modello Unico o nel modello 730).

In altri termini, la plusvalenza concorre, insieme agli eventuali altri redditi del venditore, alla determinazione del suo reddito imponibile ai fini Irpef.

Fanno eccezione a questa regola (**la plusvalenza non è, quindi, tassabile**):

- gli immobili pervenuti per successione o usucapione
- quelli ricevuti in donazione, se, con riferimento alla persona che ha donato l'immobile, sono trascorsi cinque anni dall'acquisto o costruzione dello stesso (in questo caso, il costo d'acquisto o di costruzione è quello sostenuto dal donante)
- 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, cioè, il coniuge, dei parenti entro il terzo grado e degli affini entro il secondo. Va considerato familiare anche il coniuge in regime di separazione.

>>L'imposta sostitutiva

Per la tassazione di queste plusvalenze è previsto anche un sistema alternativo a quello "ordinario". Infatti, il venditore ha 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.

L'aliquota d'imposta sostitutiva applicabile è pari al 20%.

Il notaio stesso provvede ad applicare e a versare l'imposta sostitutiva, ricevendo dal venditore la somma relativa. Quindi, comunica all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla compravendita.