



*Acquistare casa non vuol dire pianificare soltanto le attività di ricerca dell'appartamento idoneo alle proprie esigenze, verificare i documenti più importanti e i costi per l'acquisto, ma anche avere un quadro, quanto più realistico, delle imposte e tasse sull'abitazione, nonché delle eventuali detrazioni e possibili contributi. Le tasse sull'abitazione sono, comunque, un costo necessario ed obbligatorio da sostenere che si va a sommare al costo reale del bene che si andrà ad acquistare.*

*Il capitolo degli adempimenti fiscali è piuttosto complesso poiché periodicamente soggetto a modifiche da parte dello Stato (il che si verifica spesso con la legge finanziaria), e all'interpretazione, mediante importanti circolari, emanate dall'Agenzia delle Entrate.*

*Riprova di tutto ciò è il D.L. 27 maggio 2008, n. 93, convertito in L. 24 luglio 2008, n. 126, che ha previsto l'eliminazione dell'ICI sulla prima casa.*

## 1.

**Panoramica generale delle imposte sull'acquisto della casa**

Quando si compra una casa le imposte da pagare sono diverse:

- l'**imposta di registro**, se il venditore è un privato;
- l'**IVA** (al contrario), se il venditore è soggetto ad IVA (come, ad esempio, il costruttore);
- l'imposta **catastale**;
- l'imposta **ipotecaria**.

Se il venditore è un soggetto che opera nel campo dell'edilizia ed è, quindi, tenuto al pagamento dell'IVA, acquistando una casa c.d. **non di lusso** (le caratteristiche di lusso sono indicate nel D.M. 2 agosto 1969), l'acquirente dovrà pagare:

- l'**IVA al 10%** calcolata sul corrispettivo pattuito tra venditore ed acquirente;
- l'imposta di registro in **misura fissa € 168**;
- l'imposta ipotecaria in **misura fissa di € 168**;
- l'imposta catastale in **misura fissa di € 168**.

Se il venditore non è soggetto IVA perché, ad esempio, è un privato, le imposte da pagare per l'acquirente attualmente saranno:

- l'imposta di registro del **7%**;
- l'imposta ipotecaria del **2%**;
- l'imposta catastale del **1%**.

La **base imponibile** per l'applicazione dell'imposta di registro è quella del valore dell'immobile dichiarato nell'atto.



## 2. La prima casa

Affinché si configuri il concetto di «**prima casa**» (nota II bis all'art.1, tariffa I, del D.P.R. 131/1986) è necessario che:

- a) nell'**abitazione** situata sul **territorio del Comune** l'acquirente stabilisca entro **18 mesi** dall'acquisto la propria **residenza**;
- b) l'acquirente **non deve possedere** altre abitazioni nello stesso Comune. L'acquirente, all'atto dell'acquisto, deve dichiarare nel rogito di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di **altra casa** nel territorio del comune ove è situato l'immobile da acquistare. Di conseguenza la comproprietà di un abitazione con altri soggetti diversi dal coniuge non ostacola la richiesta delle agevolazioni;
- c) l'acquirente, in precedenza, non deve essere stato titolare di diritti su altre abitazioni usufruendo delle agevolazioni prima casa.



*Il tema delle agevolazioni tributarie per l'acquisto della «prima casa», è alquanto difficile e spinoso e, specie con riferimento agli ormai datati requisiti di «lusso», vi sono controversie. In particolare, sulle piscine, la giurisprudenza ha stabilito che l'esistenza di piscine e campi da tennis non è nè insolita, nè impossibile per dimore residenziali (anche se non è peculiare di tali dimore). Il d.m. 2 agosto 1969 - espressamente richiamato dal D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito in L. 5 aprile 1985, n. 118 - prevede infatti che le case di abitazione possano essere dotate di simili accessori e precisa che solo a determinate condizioni essi possano attribuire all'immobile le caratteristiche «di lusso». In particolare, l'art. 4 prevede siano considerate di lusso «le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.», mentre l'art. 8 prevede che piscine e campi da tennis posti al servizio di un edificio o di un complesso di edifici possano concorrere a determinare la qualità «di lusso» di case e «singole unità immobiliari» (Cass., 27617/2005).*

## 3. Le imposte sulla «prima casa»

Alle condizioni suddette si possono così fruire delle agevolazioni fiscali che sono le seguenti:

- a) se il venditore è un soggetto che opera nel campo dell'edilizia ed è quindi tenuto al pagamento dell'IVA, acquistando una casa c.d. **non di lusso**, l'acquirente dovrà pagare:
  - l'**IVA al 4%** calcolata sul corrispettivo pattuito tra venditore ed acquirente;



- l'imposta di registro in **misura fissa di € 168**;
  - l'imposta ipotecaria in **misura fissa di € 168**;
  - l'imposta catastale in **misura fissa di € 168**;
- b) se il venditore non è soggetto IVA perché, ad esempio, è un privato, le imposte da pagare per l'acquirente saranno:
- l'imposta di registro del **3%**;
  - l'imposta ipotecaria in **misura fissa di € 168**;
  - l'imposta catastale in **misura fissa di € 168**.

La **base imponibile** per l'applicazione dell'imposta di registro è quella del valore dell'immobile dichiarato nell'atto.

Le suddette agevolazioni valgono per le pertinenze **anche se acquistate con atto separato**, ma con il limite di una sola pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

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

## F.A.Q.

### Le agevolazioni prima casa sono previste anche se la casa è in corso di costruzione?

Sì. Secondo l'Agenzia delle Entrate l'abitazione acquistata può anche essere in corso di costruzione, e i lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla registrazione dell'atto di acquisto.

### Cosa si intende per immobile di lusso?

Secondo il D.M. 2 agosto 1969, per abitazioni di lusso si intendono quelle, per esempio, dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie, campi da tennis; i vani utili non debbono superare il limite metrico di 240 mq.

### Quando decadono i benefici fiscali?

I benefici fiscali decadono quando le dichiarazioni «prima casa», previste nell'atto d'acquisto, sono false; l'acquirente non trasferisce entro i 18 mesi la residenza nell'immobile oppure vende l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda all'acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale.



#### 4. La base imponibile su cui calcolare le imposte

La **base imponibile** su cui calcolare le imposte, dopo il D.L. 223/2006, convertito nella L. 248/2006, è quella catastale (se trattasi di vendita tra privato e privato), indipendentemente dal prezzo dichiarato nell'atto che le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto di compravendita.

L'obbligo di indicare il corrispettivo di compravendita nel rogito è stato introdotto dal comma 21 dell'art. 35 del citato D.L. 223/2006.

Questo sistema è comunemente definito come «**prezzo-valore**» e ciò porta alla conseguenza che le parti potranno indicare nel rogito notarile l'intero corrispettivo pattuito per la vendita, ma se il valore risultante dalla rendita catastale attribuita al bene dal fisco è inferiore, allora si potrà calcolare l'imposta dovuta per la cessione del bene sulla base del valore catastale dell'immobile che, comunque, deve essere dichiarato nell'atto.

Ciò risulta, quindi, vantaggioso quando il valore catastale sia inferiore al valore di mercato del bene.

Il valore fiscale si calcola moltiplicando per 110 (se prima casa) o per 120 (per altre abitazioni) la rendita catastale rivalutata dell'immobile.

Ad esempio:

acquisto di una **prima casa** da un **privato** per € **250.000**

Valore catastale: € 100.000.

Base imponibile: € 100.000 × aliquota del 3% (imposta di registro) = € 3.000

Imposta ipotecaria+imposta catastale (€ 168 + € 168) = € 336

Totale imposte dovute: € **3.336**

Quanto detto vale per l'acquisto della prima casa da un privato.

Al contrario quando il cedente dell'immobile è **soggetto IVA**, non si può più applicare la regola della valutazione automatica catastale e la base imponibile, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, torna ad essere costituita **dal valore dichiarato nel contratto** oppure dal **corrispettivo pattuito** qualora manchi la dichiarazione di valore oppure il corrispettivo pattuito sia superiore al valore dichiarato.



**F.A.Q.**

**L' applicazione del sistema «prezzo-valore» vale anche per la permuta di appartamento in proprietà con altro che si andrà ad acquistare?**

Si. L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione 320/E del 9 novembre 2007, ha espresso parere favorevole sull' applicabilità alla permuta delle agevolazioni fiscali. L'interpretazione per le differenti fattispecie in relazione all'eventuale conguaglio in denaro relativamente al diverso valore dei due immobili è, però, abbastanza complessa e sarà quindi necessario rivolgersi ad un professionista.

**È possibile ottenere i benefici «prima casa» per due appartamenti contigui?**

Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, le agevolazioni «prima casa», previste dall'art. 1, comma 6, della L. 22 aprile 1982, n.168, possono riguardare anche gli alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinate dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un' unica unità abitativa, sicchè il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostativo alla fruizione di tali benefici, purchè l'alloggio non rientri per superficie, utili e tipologia di vani, nella categoria delle abitazioni di lusso.

**Imposte per l'acquisto di abitazione con i requisiti «prima casa»**

| Venditore  | Val. Immobile      | IVA | Registro | Tasse ipotecarie e catastali |
|--|--------------------|-----|----------|------------------------------|
| Privato  | Valore catastale   | No  | 3%       | € 168 + € 168                |
| Impresa non costruttrice, impresa costruttrice o che ristruttura (dopo 4 anni fine lavori) | Valore di mercato  | No  | 3%       | € 168 + € 168                |
| Impresa costruttrice o che ristruttura e vende entro 4 anni                                | Valore di cessione | 4%  | € 168    | € 168 + € 168                |



## Riepilogo delle imposte per l'acquisto di abitazione senza i requisiti «prima casa»

| Venditore  | Val. Immobile      | IVA | Registro | T. ipotecarie e catastali |
|--|--------------------|-----|----------|---------------------------|
| Privato  | Valore catastale   | No  | 7%       | Ip. 2% + Cat. 1 %         |
| Impresa non costruttrice, impresa costruttrice o che ristruttura (dopo 4 anni fine lavori) | Valore di mercato  | No  | 7%       | Ip. 2% + Cat. 1 %         |
| Impresa costruttrice o che ristruttura e vende entro 4 anni                                | Valore di cessione | 10% | € 168    | € 168 + € 168             |

### IN PRATICA

La legge finanziaria 2008, nell'intento di contrastare l'evasione, ha aggiunto **nuovi obblighi** per il privato che acquista una casa da un'impresa:

- se l'acquisto è finanziato con mutuo, il valore normale del bene è pari all'importo del finanziamento erogato dalla banca;
- l'acquirente è **responsabile in solido** con il cedente per l'eventuale **evasione dell' IVA**.

Il comma 164, comma 3 *bis*, dell'art. 1 della L. 244/07 dispone che dal 1° gennaio 2008, nel caso di cessione di immobile, qualora l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e nella relativa fattura sia diverso da quello effettivo, il cessionario, anche se non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, è responsabile in solido con il cedente per il pagamento dell'imposta relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione.

## 5. L'ICI

L'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili, istituita con il D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504) è **un'imposta** che deve essere pagata da tutti i possessori di immobili sul territorio comunale.

Essa riguarda tutti i proprietari degli immobili, i titolari di diritti reali di uso, d'usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie.

In generale, il calcolo dell'imposta si basa sul valore degli immobili al 1° gennaio dell'anno di calcolo dell'imposta e si determina per i fabbricati considerando le rendite risultanti in catasto moltiplicate per i coefficienti in quel momento vigenti.



Ciascun Comune delibera le aliquote da calcolare sul valore catastale dell'immobile; tale aliquota non eccede, in genere, il 7 per mille, ma alcuni Comuni ad alta intensità abitativa possono avere deliberato un'aliquota al 9 per mille per immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

La **dichiarazione ICI** deve essere presentata ogni qualvolta si verifichi una variazione riguardo alla consistenza del patrimonio immobiliare o alle riduzioni e detrazioni spettanti.

Sono, pertanto, questi i principali motivi che determinano l'obbligo di dichiarazione:

- acquisto o vendita dell'immobile per contratto tra vivi o per decesso del proprietario;
- locazione finanziaria (leasing) dell'immobile;
- variazione del valore dell'immobile;
- perdita o acquisto del diritto di esenzione o esclusione dall'ICI;
- cambio di destinazione d'uso dell'immobile (terreno agricolo che diventa fabbricabile).

La denuncia deve essere presentata al Comune nel quale è ubicato l'immobile oggetto della variazione, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi. Occorrono la precedente dichiarazione ICI e le visure catastali o rogito in caso di acquisto di nuova proprietà immobiliare.

Con la finanziaria 2008 è stato previsto uno **sconto** sull'ICI relativa all'abitazione **principale**.

Dal 2008, infatti, dall'imposta dovuta per la prima casa si **sottrarrà**, oltre alla vecchia detrazione d'imposta che è pari a € 103,29, la nuova misura pari all' **1,33 per mille dell'imponibile**, con un tetto massimo di € 200.

Per tale beneficio non si tiene conto del reddito; in tal modo, chiunque può usufruire dell'agevolazione.

Sono esclusi dall'agevolazione, però, i seguenti immobili:

- A/1: abitazioni signorili
- A/8: ville
- A/9: castelli

L'agevolazione, inoltre, potrà azzerare l'imposta dovuta, ma, comunque non potrà mai tradursi in un credito d'imposta.



Esempio:

Abitazione principale con imponibile ICI di € 200.000.

Aliquota del 4 per mille

Calcolo:

200mila per 4per mille = € 800

Nuova detrazione

$200 \times (1,33 \%) = € 266$

Misura massima detrazione = € 200

Detrazione:  $103,29 + 200 = € 303,29$

### 5.1 *Segue: L'abolizione dell' ICI per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale*

Come sopra illustrato, l'imposta comunale sugli immobili aveva già avuto uno sconto introdotto dal precedente governo Prodi.

Il governo Berlusconi, di nuovo insediamento, ha poi emanato il D.L. 93/2008, convertito in L. 126/2008, avente ad oggetto: «Disposizioni urgenti per la salvaguardare il potere d'acquisto delle famiglie».

L'art. 1 è intitolato «Esenzioni ICI prima casa» e il comma 1 è chiaro nella disposizione: «A decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo».

L'art.1 del D.L. 93/2008 è composto di 6 commi tutti dedicati all' ICI ed ai suoi effetti anche sui bilanci delle amministrazioni comunali, ma la sua interpretazione non è così semplice.

Riassumendo le disposizioni introducono i seguenti principi:

— **Art. 1, comma 1. Esenzione imposta sulla prima casa**

Come già esposto, dal 2008 è abolita l' ICI sull'unità immobiliare che viene indicata ed utilizzata come abitazione principale (l'espressione utilizzata dal D.L. è «adibita»);

— **Art. 1, comma 2 e 3**

L'**esenzione** dall'imposta non vale per gli immobili classificati nelle categorie catastali «abitazioni signorili» (A1); «ville» (A8); «castelli» (A9). Queste continueranno a pagare il tributo.

Si continuerà comunque a pagare l'imposta per le pertinenze dell'abitazione principale come: box, garage e cantina (C6).



## 5.2 **Segue: L'interpretazione dell'esenzione**

Il concetto di «**abitazione principale**» a cui fa riferimento l'art. 1, comma 1, del D.L. 93/2008 è indicato dallo stesso legislatore al comma 2 del provvedimento citato il quale, a sua volta, rimanda a quanto riportato nel D.Lgs 504/1992, di introduzione dell'imposta.

Inoltre l'art.1, comma 2, del D.L. 93/2008 indica come **esenti** anche le **abitazioni assimilate alla abitazione principale dal Comune con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del decreto**.

Bisogna allora partire dalla nozione generale di abitazione principale, per poi esaminare gli immobili ad essa assimilati, sia per legge che per regolamento.

L'art. 8, comma 2, del D.Lgs 504/1992 considera abitazione principale quella adibita a dimora abituale del soggetto passivo.

Essa è quindi individuata, con presunzione legale, nell'immobile dove il soggetto ha la residenza anagrafica.

L'enunciato dell'art. 8, comma 2, è il seguente: «*Dalla imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica(...)*».

Da ciò discende che:

- è onere del contribuente dimostrare che la **dimora abituale** è costituita da un'unità diversa dalla residenza anagrafica;
- l'immobile deve **essere posseduto ed utilizzato dal contribuente**.

Continuando **nell'analisi dell'esenzione**, anche i seguenti immobili sono equiparati all'abitazione principale:

- gli immobili delle **cooperative edilizie** a proprietà indivisa, assegnati ai soci che li adibiscono ad abitazione principale;
- gli immobili degli **Istituti Autonomi Case Popolari** che sono stati regolarmente assegnati;
- la **casa coniugale** assegnata al coniuge separato o divorziato, a condizione che questi non possieda altra abitazione principale nello stesso Comune ove è ubicata l'*ex* casa coniugale.

L'imposta poi non è dovuta, se i Comuni hanno **assimilato all'abitazione principale anche la casa concessa in uso gratuito a parenti, con la precisazione del grado di parentela** (art. 1, comma 2, D.L. 93/2008).



### 5.3 *Segue: Le pertinenze*

La norma in commento tace **sulle pertinenze** degli immobili dell'abitazione principale. Prima di addentrarci nel problema è necessario ricordare che «*pertinenza*» ai sensi dell'art. 817 codice civile, sono *«le cose destinate in modo durevole a servizio e ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto sulla medesima»*.

Nell'interpretazione della giurisprudenza della Corte di Cassazione, il regime delle pertinenze in ambito ICI deve essere risolto con riferimento al citato art. 817 c.c. Ciò poiché la normativa 504/1992 non contiene una specifica regolamentazione della fattispecie; quindi, la pertinenza si distingue per il collegamento funzionale con il bene principale (l'abitazione) e la volontà del proprietario di destinarla ad ornamento o servizio della seconda.

La complessità della norma fiscale e delle successive interpretazioni portano però a ritenere che:

- non ha nessuna rilevanza l'autonomo classamento della pertinenza (es.: C6 per il box) con attribuzione di una distinta rendita catastale; quello che conta è la situazione di fatto;
- ma anche se alla pertinenza, in virtù dell'art. 818 c.c., deve essere applicata la disciplina per il bene principale, **e quindi vi è da presupporre una esenzione ICI**, vi è da ricordare sempre la possibilità impositiva regolamentare dei Comuni che è stata ritenuta legittima sia dalla risoluzione 1/2008 dell'ufficio per il Federalismo fiscale, sia da un parere del Consiglio di Stato (es.: un Comune potrebbe stabilire che le pertinenze non debbano superare il numero di due ed essere classificate come cantine);
- le pertinenze dovrebbero, allora, essere ricomprese nell'esenzione ICI, ma per individuare tale categoria di immobili bisogna tener conto di quanto prevedono i regolamenti comunali.

Tale impostazione è stata condivisa anche dalla risoluzione n. 12/DF del Ministero dell'Economia e delle Finanze, del 5 giugno 2008, che ha confermato che il beneficio si estende automaticamente alle pertinenze dell'abitazione principale.

Non fa differenza se le pertinenze siano autonomamente accatastate rispetto all'abitazione principale, purchè la prima sia destinata a servizio durevole dell'abitazione.

La risoluzione n. 12 poi ribadisce che, ai fini dell'esenzione ICI, rilevano gli eventuali regolamenti adottati a livello locale. Ne consegue pertanto che:

- se il comune non ha approvato regolamenti, le pertinenze dovranno essere individuate sulla base dei soli criteri civilistici, qualunque sia il numero e l'accatastamento;



— se il comune ha approvato il regolamento, l'esenzione potrà essere applicata alle sole unità immobiliari che rientrano nei limiti della delibera locale.

**D.L. 93/2008, convertito in L. 126/2008**

**Abolizione ICI**

**L'ICI è abolita per**

- |  |   |   |
|--|---|---|
| 1. le <b>abitazioni principali</b> escluse le cat. catastali A1-A8-A9                                      | 2. le <b>abitazioni assimilate</b> a quelle principali dai regolamenti comunali   | 3. le <b>pertinenze</b> (bisogna però controllare i regolamenti locali) |
| 4. gli <b>immobili delle coop.</b> a proprietà indivisa usati come abitazione principale dagli assegnatari | 5. la <b>ex casa coniugale</b> assegnata al coniuge separato o divorziato che non possiede altra abitazione principale nel Comune | 6. <b>immobili IACP</b>   |
| 7. l' <b>abitazione assegnata</b> in uso gratuito ai parenti   |   |   |

**Termine d'inizio dell'abolizione:** la soppressione è operativa da subito (art.1, comma 1).

