

## AGEVOLAZIONI

Tutti i benefici fiscali per la prima casa e le sue pertinenze

IL REGIME AGEVOLATO PER L'ABITAZIONE SI ESTENDE ANCHE ALLE PERTINENZE COME CANTINE E GARAGE. MAGGIORI GARANZIE CON IL SISTEMA DEL "PREZZO-VALORE"



## LA GIUNGLA DELLE IMPOSTE

# Fisco e oneri più leggeri con i benefici "prima casa"

### IL FOCUS

Il momento economicamente più importante per le famiglie è senza dubbio l'acquisto di un'abitazione. Per questo è necessario conoscere, fin dal momento in cui si è scelta la casa dei propri sogni, quali e quanti saranno i costi aggiuntivi relativi all'acquisto dell'immobile in modo da pianificare al meglio l'investimento nel suo complesso.

Oltre al prezzo della casa sono da tenere presenti diverse spese: la provvigione di competenza dell'agente immobiliare, gli oneri di un'eventuale ristrutturazione, i costi accessori al contratto di mutuo e l'onorario del notaio insieme all'ammontare delle imposte per l'acquisto previste dalla legislazione corrente.

Stiamo parlando delle imposte di registro, ipotecaria e catastale che vengono versate dall'acquirente direttamente al notaio che, a sua volta, le verserà all'Agenzia delle Entrate in sede di registrazione dell'atto di compravendita.

Il valore di queste imposte dipende da diversi fattori e va-

riano a seconda che il venditore sia un privato o un'impresa e l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici "prima casa".

Quando l'acquisto avviene tra privati - in assenza di agevolazioni "prima casa" - l'imposta di registro è pari al 9 per cento; le imposte fisse ipotecaria e catastale sono di 50 euro ciascuna. In presenza delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa le spese sono inferiori: l'imposta di registro è pari al 2 per cento; invariate l'imposta ipotecaria e catastale di 50 euro l'una.

Per legge l'imposta di registro proporzionale non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro.

La compravendita da imprese di costruzione o di ristrutturazione, che vende la casa entro 5 anni dalla fine dei lavori, è soggetta ad Iva corrisposta direttamente alla società venditrice.

L'aliquota Iva da applicarsi sul prezzo della vendita sarà: pari al 10 per cento in assenza di agevolazioni prima casa; pari al 4 per cento con agevolazioni prima casa. Andranno inoltre corrisposte le imposte di registro di euro

200, ipotecaria di euro 200 e catastale di euro 200.

Per l'acquisto di una prima casa la tassazione risulta quindi più leggera, ma per poter ottenere le agevolazioni è necessario che ricorrano alcuni requisiti:

1) L'abitazione oggetto di trasferimento non deve rientrare nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

2) L'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente abbia, o stabilisca entro 18 mesi (12 mesi per detrarre invece gli interessi del mutuo) dall'acquisto, la propria residenza o nel Comune nel quale svolga la propria attività.

3) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune dove è situato l'immobile acquistato.

4) L'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote di comproprietà o in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti

di proprietà, anche nuda, o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

Il regime fiscale agevolato della prima casa si estende anche alle pertinenze: insieme alla casa si possono infatti acquistare, con atto unico o con più atti separati, le pertinenze, una per ciascuna categoria C/2 (cantina - magazzino), C/6 (autorimessa) e C/7 (tettoia) pagando le tasse ridotte.

Un altro aspetto da tenere presente è il sistema del "prezzo-valore" introdotto nel 2006. Per le cessioni di immobili a uso abitativo, infatti, grazie a questo meccanismo è possibile determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sulla base del valore catastale (che si ottiene rivalutando la rendita catastale) dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto (di solito molto superiore al valore catastale).

La finalità di questa norma è quella di assicurare trasparenza nelle compravendite ed equità del prelievo fiscale.

**Silvia Scafati**

© RIPRODUZIONE RISERVATA