

Quante tasse da pagare per comprare casa?

Posted by Paolo Florio on 5 January 2015 at 12:00 AM

Uno dei momenti più importanti nella vita di una persona è certamente l'acquisto di una casa, soprattutto se destinata a essere la prima casa.

Una volta presa la decisione, è bene conoscere i costi fiscali (le tasse) e le procedure necessarie per diventare proprietario dell'immobile.

1 | ASPETTI CONTRATTUALI

L'atto di compravendita (cosiddetto rogito)

Per acquistare la casa è necessaria, innanzitutto, la stipula di un contratto di compravendita, ossia un accordo formale tra due parti, venditrice e acquirente, con il quale una trasferisce all'altra la proprietà dell'immobile a fronte del pagamento del prezzo stabilito.

Nel caso specifico di un immobile, l'atto di compravendita è definito rogito notarile. Per legge, tale atto deve essere stipulato davanti al notaio, in forma pubblica con la presenza del venditore e dell'acquirente. Successivamente deve essere depositato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, che gestisce un registro pubblico dove sono "annotate" le proprietà degli immobili.

Al notaio, salvo espressa rinuncia dell'acquirente, spettano tutti i controlli del caso, quali l'esistenza di ipoteche o altri vincoli, il rispetto delle norme sull'edilizia, nonché la garanzia sull'identità delle parti e sulla legalità dell'atto.

Negli atti di compravendita la legge prevede la presenza di alcuni elementi obbligatori:

- l'effettivo prezzo di vendita dell'immobile;
- le indicazioni analitiche in ordine alle modalità di pagamento;
- l'eventuale intervento di mediatori immobiliari (quali ad esempio le agenzie) e le spese sostenute per detta attività, con le modalità di pagamento.

Di norma, si arriva alla stipula del rogito dopo aver previamente firmato un contratto preliminare (volgarmente chiamato anche "compromesso") che non ha l'effetto di trasferire già la proprietà, ma di vincolare sia il venditore che l'acquirente a vendere in un successivo momento, presentandosi dal notaio e ponendo in essere tutte le tappe necessarie per tale momento (ivi compresi eventuali pagamenti di acconti).

In ogni caso, su questo aspetto di natura contrattuale, rinviamo alla nostra guida: "Preliminare (o compromesso) e rogito: come si vende la casa".

2 | ASPETTI FISCALI

Imposte sulla casa

La compravendita è soggetta a diverse tipologie d'imposte: imposta di registro (o in alternativa l'IVA), imposta catastale e imposta ipotecaria.

Le imposte variano a seconda della destinazione dell'immobile e del soggetto che vende. Dal 1° gennaio 2014 le imposte relative al trasferimento di immobili sono state modificate con l'obiettivo di diminuire il peso fiscale, soprattutto per la compravendita tra privati di immobili destinati a prima casa.

Imposta di registro (o in alternativa IVA)

L'imposta di registro è salita al 9% rispetto al precedente 7% per gli immobili non adibiti ad abitazione principale mentre è scesa al 2% rispetto al precedente 3% per la prima casa, ad eccezione delle abitazioni appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (abitazioni considerate di lusso).

È stato poi stabilito un valore minimo di 1.000 euro per l'imposta di registro che incide in modo significativo sugli immobili il cui valore dichiarato è inferiore a euro 50.000.

Se l'immobile è, invece, soggetto a IVA, l'imposta di registro è fissa e non proporzionale: dal 1° gennaio 2014 è passata dai precedenti 168 euro agli attuali 200 euro.

Imposta catastale e ipotecaria

Le imposte ipotecaria e catastale devono essere versate nella misura di 50 euro ciascuna oppure di 200 euro, a seconda del venditore e della tipologia di immobile. In precedenza, erano calcolate in modo proporzionale: 2% per l'imposta ipotecaria ed 1% per l'imposta catastale, con un minimo di 168 euro.

Bonus prima casa

Esistono benefici fiscali sia per quanto riguarda l'IVA (pagabile al 4%) che per l'imposta di registro qualora l'acquisto riguardi la prima casa del contribuente. Si deve trattare di immobile censito al catasto ad una delle seguenti categorie: categoria A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 e A/11.

Tanto è frutto delle recenti modifiche entrate in vigore il 13 dicembre 2014, con il decreto legge sulle semplificazioni fiscali. Per un'approfondita disamina, leggi "Bonus prima casa: cambiano le regole per ottenerlo".

Come si pagano le imposte

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono pagate direttamente al notaio, che le versa all'erario al momento della registrazione dell'atto notarile, svolgendo così la funzione di sostituto di imposta. L'IVA, se richiesta, viene versata direttamente all'impresa costruttrice che poi è responsabile nei confronti dell'erario.

Base imponibile e meccanismo del prezzo valore

Dal 1° gennaio 2007 per la compravendita di case comprese le relative pertinenze (box, cantine, garage) a favore di un acquirente privato, si può assumere come base imponibile per il calcolo delle imposte il valore catastale anziché il corrispettivo effettivamente pagato (prezzo-valore). Il valore catastale si calcola sulla rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per 110 se è prima casa e per 120 in tutte le altre ipotesi.

Per tutte le altre compravendite in cui l'acquirente non è un privato, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale.

Quando la vendita della casa è soggetta a IVA, la base imponibile è costituita sempre dal prezzo pattuito e dichiarato dalle parti nell'atto e non dal valore catastale. Nel caso che la compravendita sia tassata sul valore catastale, le tariffe notarili devono essere ridotte del 30%.

3 | ESEMPI PRATICI

Esempi pratici su valore dichiarato di una casa di 100.000 euro

a) Acquisto casa di 100.000 euro come prima casa (non di lusso) se il venditore è un soggetto privato o un'impresa non costruttrice che non ha eseguito alcun lavoro o da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori che non abbia optato per l'IVA:

- IVA assente
- imposta del registro del 2% pari a 2.000 euro
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- imposta catastale fissa di 50 euro
- totale imposte 2.100 euro.

b) Acquisto casa di 100.000 euro come prima casa (non di lusso) se il venditore è un'impresa costruttrice o di ristrutturazione (entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori o anche dopo nel caso di opzione per l'applicazione dell'IVA):

- IVA del 4% pari a 4.000 euro
- imposta del registro fissa di 200 euro
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro
- totale imposte 4.600 euro.

c) Acquisto casa di 100.000 euro a uso abitativo non prima casa (non di lusso) se il venditore è un soggetto privato o

un'impresa non costruttrice che non ha eseguito alcun lavoro o da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori che non abbia optato per l'IVA:

- IVA assente
- imposta del registro del 9% pari a 9.000 euro
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- imposta catastale fissa di 50 euro
- totale imposte 9.100 euro

d) Acquisto casa di 100.000 euro a uso abitativo non prima casa (non di lusso) se il venditore è un'impresa costruttrice o di ristrutturazione (entro i 5 anni dall'ultimazione dei lavori o anche dopo nel caso di opzione per l'applicazione dell'IVA):

- IVA al 10% pari a 10.000 euro
- imposta del registro fissa di 200 euro
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro
- totale imposte 10.600 euro.

Paolo Florio

Dottore Commercialista e Avvocato (pflorio@tiscali.it)

Articolo ripreso dal portale: www.laleggepertutti.it

Pagina originale: http://www.laleggepertutti.it/60751_quante-tasse-da-pagare-per-comprare-casa