

Comprare casa, tasse e agevolazioni

Le tasse da versare per l'acquisto della casa

Quando si compra una casa le imposte da versare cambiano se, chi ci vende l'immobile, è un'impresa costruttrice o un privato. Le imposte da versare, a seconda dei casi sono l'Iva, l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e quella catastale, l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria.

Calcolo dell'imposta di registro

Generalmente l'acquisto della casa è esente da Iva, ma soggetta all'imposta di registro al 9%, all'imposta ipotecaria e alla catastale, fisse entrambe a 50 euro l'una.

Al posto dell'imposta di registro si applica l'Iva se:

- l'**impresa costruttrice** o che ha effettuato i lavori di ripristino dell'immobile sta vendendo entro cinque anni dal termine della costruzione o dell'intervento di recupero. Se è trascorso più tempo il venditore può chiedere di assoggettare a Iva la vendita inserendo questa scelta nell'atto notarile o nel preliminare d'acquisto;
- si tratta di **vendita di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali** e il venditore vuole applicare l'Iva, annotando la scelta nell'atto notarile o nel preliminare.

Ecco a quanto ammontano le **imposte da versare**:

Venditore	Iva	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Privato o Impresa per vendite esenti da Iva	-	9%	50 euro	50 euro
Impresa per vendite soggette a Iva	10% (se l'immobile è di lusso 22%)	200 euro	200 euro	200 euro

Calcolo delle imposte

A seconda dell'imposta che viene applicata, il metodo per calcolarla cambia; *se paghi l'Iva*, la si applica al prezzo d'acquisto, se invece paghi l'imposta di registro, si applica al valore catastale.

Le vendite soggette a **imposta di registro**, l'importo minimo da versare è comunque di Euro 1.000, ma non sono dovute l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie. Viceversa, in caso di vendite soggette a Iva, salvo situazioni particolari, si devono versare anche l'imposta di bollo di € 230 e la tassa ipotecaria di € 90.

Calcolare il valore catastale dell'immobile

Il **valore catastale** su cui applicare l'imposta di registro viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti:

120 per i fabbricati (non prima casa) appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1);

- **110 per la prima casa** e le relative **pertinenze**;

Il valore catastale per il calcolo dell'imposta di registro viene utilizzato anche per l'**acquisto di pertinenze** (come box, cantine, posti auto...) a patto che nel rogito venga specificato il "**vincolo pertinenziale**" all'abitazione, cioè deve essere ragionevolmente vicino per essere di servizio alla stessa e che siano dotate di una rendita catastale autonoma.

Per poter applicare l'imposta sul valore catastale, con il così detto sistema del "prezzo-valore" che è notevolmente più basso di quello d'acquisto, nel rogito deve essere indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione. Deve inoltre trattarsi di immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Agevolazioni "prima casa": cosa sono

Le agevolazioni prima casa permettono di versare imposte ridotte, sia che si tratti di acquisti soggetti a Iva sia a imposta di registro.

Venditore	Iva	Imposta di Registro	Imposta Ipotecaria	Imposta catastale
Privato o Impresa per vendite esenti da Iva	-	2%	50 euro	50 euro
Impresa per vendite soggette a Iva	4%	200 euro	200 euro	200 euro

A chi spettano le agevolazioni per la prima casa

Per poter *usufruire dei benefici prima casa* devono ricorrere contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:

l'abitazione non deve essere di lusso, cioè non deve essere accatastata come A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazione in ville) o A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici);

l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune dove è situato l'immobile acquistato deve essere dichiarata, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto dell'acquisto. Oppure nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività (comprese quelle svolte senza remunerazione, le attività di studio, di volontariato o sportive).

Non devi 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;

Non devi 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.

L'*agevolazione prima casa* spetta anche per le *pertinenze dell'abitazione*. Le agevolazioni spettano per le pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, box e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria. Quindi se compri due box pertinenziali accatastati come C6 su uno dei due non puoi utilizzare le imposte ridotte.

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa

Chi compra la prima casa, la vende e, prima che sia passato un anno, ne riacquista un'altra, avente i requisiti prima casa ha diritto a un credito pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato.

Il credito d'imposta spetta anche se non si è ancora venduto il primo immobile, a patto che lo si venda entro un anno dal nuovo acquisto.