

CASA e FISCO: tasse ed agevolazioni

I. Agevolazioni prima casa (imposta di registro ed iva)

1. Trasferimento della residenza nel Comune in cui si acquista l'immobile
2. Decadenza dalle agevolazioni
3. Credito di imposta

II. ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)

1. Versamento
2. Calcolo
3. Detrazione per l'abitazione principale
4. Dichiarazione ICI

III. IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche)

1. Reddito da immobili
2. Abitazione principale
3. Plusvalenze
4. Detrazione per le spese di ristrutturazione degli immobili
 - 4.1. Opere su fabbricati propri
 - 4.2. Acquisto di autorimesse pertinenziali
 - 4.3. Acquisto di fabbricati ristrutturati
5. Detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici
6. Detrazione degli interessi passivi del mutuo
 - 6.1. Mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale
 - 6.2. Mutuo per ristrutturazione o costruzione
7. Detrazione per le spese di intermediazione immobiliare

IV. Comunicazione cessione fabbricato alla Questura

V. Residenza

VI. Tassa sui rifiuti solidi urbani (Tarsu)

VII. Amministrazione del condominio

VIII. Consorzio di bonifica.

Aggiornato al 1 settembre 2011

I. Agevolazioni "prima casa" (imposta di registro ed iva)

1. Trasferimento della residenza nel Comune in cui si acquista l'immobile

Per ridurre l'aliquota dell'imposta sulla compravendita, l'acquirente deve trasferire la propria **residenza nel Comune entro 18 mesi** dal giorno del contratto di acquisto; non è necessario prendere la residenza *nell'abitazione* acquistata.

Per godere della detrazione degli interessi passivi del mutuo, l'acquirente deve trasferire la residenza *nell'abitazione acquistata entro 12 mesi* dalla data del contratto di acquisto.

2. Decadenza dalle agevolazioni

Se l'immobile acquistato con le agevolazioni è ceduto **prima che decorrano 5 anni** dalla data del contratto di acquisto, l'acquirente decade dalle agevolazioni "prima casa" godute per l'imposta sulla compravendita e l'imposta sostitutiva sul mutuo.

In questo caso, sono dovuti: l'imposta risparmiata; una soprattassa del 30%; gli interessi di mora.

Non si decade se si acquista un altro immobile, da adibire a propria abitazione principale, stipulando il nuovo acquisto *entro 1 anno dal trasferimento*.

ESEMPIO:

1 gennaio 2011: si acquista una "prima casa"; 30 marzo 2015: si vende la casa.

Si decade dalle agevolazioni "prima casa" perchè dall'acquisto alla vendita della casa non sono passati 5 anni.

Non si decade, invece, dalle agevolazioni se prima del 30 marzo 2016 si acquista una nuova casa da adibire a propria abitazione principale.

3. Credito di imposta

Il fisco "premia" chi compra la casa una seconda volta, concedendo uno "sconto" sulle tasse del riacquisto.

E' concesso un credito di imposta pari all'imposta pagata nel primo acquisto, se il secondo rogito è **stipulato entro 1 anno dal trasferimento**, con le agevolazioni "prima casa".

Il nostro studio può assistervi nella valutazione di questa ulteriore agevolazione e nella predisposizione della documentazione necessaria.

II. ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)

1. Versamento

L'ICI si paga nel corso dell'anno (e non nell'anno successivo, come per l'IRPEF), in due rate. **Entro il 16 giugno** per il primo semestre; **entro il 16 dicembre** per il secondo semestre. L'ICI è dovuta in base ai mesi di possesso dell'immobile. Se l'acquisto dell'immobile avviene entro il giorno 15, l'acquirente paga l'intero mese; se l'acquisto avviene dal giorno 16, a pagare l'intero mese è il venditore.

Alberto Forte

Notaio in Cento

2. Calcolo

La base imponibile dell'ICI è calcolata maggiorando la [rendita catastale del 5%](#) e poi moltiplicandola per un coefficiente (100 nel caso di appartamenti, autorimesse, magazzini, laboratori e tettoie; per 50 se si tratta di uffici; per 34 se si tratta di negozi). Gli opifici industriali ed altri edifici con destinazioni particolari richiedono approfondimenti ulteriori.

Le aliquote ICI sono deliberate ogni anno dal Comune dove è situato l'immobile. E' necessario informarsi presso il Comune competente.

3. Esenzione per l'abitazione principale

Dal 2008 è stata disposta l'esenzione dall'ICI dell'*abitazione principale* (quella nella quale il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente). Ciò comporta che se l'immobile è adibito ad abitazione principale da più proprietari, l'esenzione spetta a ciascuno di essi; se solamente alcuni di essi lo hanno adibito ad abitazione principale, l'ICI continua ad essere dovuta da colui che non lo ha destinato a tale uso.

L'esenzione non riguarda le *pertinenze* dell'abitazione principale, che sono esenti nei limiti eventualmente stabiliti nei regolamenti comunale; è bene verificare presso il Comune quale sia la regola locale.

Il nostro studio può assistervi nell'approfondimento di questa ulteriore agevolazione.

4. Dichiarazione ICI

Secondo una recente legge, nella maggior parte dei casi il notaio adempie all'obbligo di effettuare la dichiarazione ICI con la trasmissione telematica dell'atto di acquisto.

In tali casi, **il nuovo proprietario non è tenuto ad inviare al Comune la dichiarazione ICI. E' necessario accertarsi presso il proprio Comune dei casi in cui la dichiarazione è obbligatoria.**

[III. IRPEF \(Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche\)](#)

1. Reddito da immobili

La proprietà di una casa produce un reddito figurativo, in proporzione ai giorni di possesso dell'immobile acquistato; perciò si deve indicare l'abitazione nella dichiarazione dei redditi (modello 730 o modello UNICO) l'anno successivo a quello di acquisto. Il reddito immobiliare viene calcolato moltiplicando la rendita catastale maggiorata per i coefficienti sopra indicati; con gli altri redditi (lavoro dipendente o pensione, lavoro autonomo, reddito d'impresa eccetera) concorre alla determinazione dell'aliquota marginale, che è perciò diversa per ciascun proprietario

2. Abitazione principale

L'abitazione principale, o quella utilizzata dai familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo), è completamente esente dall' IRPEF. L'esenzione

Alberto Forte

Notaio in Cento

spetta soltanto per un fabbricato. Nell'esenzione sono comprese anche le pertinenze (garage, cantina o posto auto).

3. Plusvalenze

Il fisco tassa il guadagno che si ottiene vendendo la casa ad un prezzo superiore a quello di acquisto, **se non sono ancora passati cinque anni dall'acquisto**; la "plusvalenza" va calcolata sottraendo dal prezzo di vendita il prezzo di acquisto e le spese sostenute (tasse e costi per l'acquisto, costi di ristrutturazione ecc..).

E' esclusa da questa tassa la vendita dell'abitazione che è stata occupata dal proprietario o dai suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita,

Si può ridurre la tassazione, richiedendo l'applicazione di una imposta sostitutiva sulla plusvalenza pari al 20% del guadagno; il venditore ne deve però fare esplicita richiesta al notaio nell'atto di vendita, corrispondendo subito la tassa.

4. Detrazione per le spese di ristrutturazione degli immobili

Secondo una recente legge, **queste detrazioni possono essere cedute nell'atto di trasferimento della proprietà, ovvero riservate al venditore.**

Consigliamo di consultare lo studio prima di concludere accordi a tale proposito.

4.1. Opere su fabbricati propri

Chi esegue opere di ristrutturazione nella casa, può detrarre dall'IRPEF una quota pari al 36% delle spese sostenute, entro un importo massimo di 48.000 euro.

Sono detraibili le spese sostenute dal 1° gennaio 2008 fino al 31 dicembre 2012 dal contribuente *persona fisica* che abbia effettuato interventi di recupero edilizio sulle singole abitazioni, ovvero su parti comuni di edifici condominiali.

Il risparmio si distribuisce in 10 rate annuali di importo uguale. Il numero delle rate è ridotto a 5 se il contribuente ha compiuto 75 anni; a 3 se il contribuente ha compiuto 80 anni.

4.2 Acquisto di autorimesse pertinenziali

La detrazione del 36% compete anche a chi acquista una autorimessa di nuova costruzione, da destinare a pertinenza dell'abitazione.

E' possibile conseguire un risparmio pari a quello previsto per l'esecuzione di opere di ristrutturazione (36% del costo di costruzione sostenuto dall'impresa), curando alcuni *adempimenti*: il pagamento deve avvenire con bonifico bancario nel giorno della compravendita; bisogna procurare una dichiarazione del costruttore sui costi sostenuti.

Il nostro studio può assistere gli interessati nella predisposizione dei documenti e negli adempimenti conseguenti.

4.3 Acquisto di fabbricati ristrutturati

La detrazione del 36% compete anche a chi acquista **entro il 30 giugno 2013** singole abitazioni in fabbricati sui quali siano stati eseguiti interventi di ristrutturazione da imprese, a condizione che i lavori di ristrutturazione siano eseguiti a partire dal 1° gennaio 2008 e fino al 31 dicembre 2012.

Si detrae dall'IRPEF il 9% del prezzo dell'abitazione risultante dall'atto di vendita, entro l'importo massimo di 48.000 euro per abitazione.

Anche in questo caso, il risparmio si distribuisce in 10 rate annuali di importo uguale. Il numero delle rate è ridotto a 5 se il contribuente ha compiuto 75 anni; a 3 se il contribuente ha compiuto 80 anni.

Il nostro studio può assistere gli interessati per questa agevolazione.

5. Detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici

E' detraibile dall'IRPEF una quota pari al 55% per le spese documentate sostenute entro il 31 dicembre 2011 relative a:

- riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'edificio (la detrazione massima prevista è di 100mila euro, pari al 55% di 181.818,18 euro)
- miglioramento termico dell'edificio o delle singole unità immobiliari (pavimenti, pareti, finestre comprensive di infissi - detrazione massima: 60mila euro, il 55% di 109.090,90 euro)
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (detrazione massima: 60mila euro)
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione o con pompe di calore ad alta efficienza ovvero con impianti geotermici a bassa entalpia (detrazione massima: 30mila euro, pari al 55% di 54.545,45).

La detrazione può essere ripartita in dieci quote annuali.

La detrazione fiscale è ammessa a condizione che:

- l'intervento risponda ai requisiti di legge e sia asseverato da un tecnico abilitato; e
- il contribuente abbia la certificazione energetica dell'edificio o l'attestato di qualificazione energetica predisposto ed asseverato da un tecnico abilitato.

Per gli interventi di sostituzione di finestre comprensive di infissi non è richiesta la certificazione energetica e, pertanto, per poter godere della detrazione è necessario solo che l'intervento risponda ai requisiti di legge e sia asseverato da un tecnico abilitato.

6. Detrazione degli interessi passivi del mutuo

6.1 Mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale

Sono detraibili dall'imposta sul reddito delle persone fisiche gli interessi passivi pagati nel corso dell'anno per mutui ipotecari contratti per l'acquisto da parte del mutuatario dell'abitazione principale sua o dei suoi familiari.

Alberto Forte

Notaio in Cento

La detrazione è concessa a condizione che:

- l'abitazione sia destinata a propria residenza entro un anno dal rogito di acquisto (l'unica eccezione ammessa è quella conseguente a trasferimento per motivi di lavoro successivo all'acquisto);
- il mutuo sia stipulato nell'anno antecedente o successivo all'acquisto dell'abitazione (in caso di accollo il termine decorre dalla data dell'accollo).

Se l'abitazione acquistata è locata, la detrazione spetta a condizione che: entro tre mesi dall'acquisto l'acquirente notifichi all'inquilino l'atto di sfratto per finita locazione; entro un anno dal suo rilascio l'abitazione venga destinata a residenza dell'acquirente.

Se l'abitazione acquistata necessita di lavori di ristrutturazione edilizia (purchè autorizzati ai sensi dell'articolo 31 comma primo lettera "d" della legge 457/78), la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'abitazione venga destinata a residenza dell'acquirente e solo se ciò avvenga entro due anni dall'acquisto.

La detrazione consiste nella riduzione dell'imposta dovuta dal mutuatario, con il limite massimo di euro 4.000 annui e nella misura fissa del diciannove per cento; la detrazione perciò arriva ad euro 760 annui (19% di 4.000), da dividersi tra gli eventuali cointestatari del mutuo (ad esempio, tra i coniugi acquirenti).

Sono compresi nella detrazione, per la dichiarazione relativa all'anno dell'acquisto: l'imposta sostitutiva dello 0,25%; le commissioni e le spese di istruttoria dovute alla Banca; le spese di perizia tecnica; le spese notarili per il contratto di mutuo.

E' bene chiarire che:

- la detrazione è finalizzata all'acquisto dell'abitazione e perciò si detraggono solo gli interessi relativi al prezzo della compravendita;
- se l'acquisto viene fatto da uno solo di cointestatari del mutuo, si potranno detrarre solo gli interessi relativi alla sua quota di debito; si fa eccezione per il caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro, per il quale spetta la detrazione di entrambe le quote di interessi;
- gli interessi sono detraibili dall'acquirente della nuda proprietà dell'abitazione e non dall'usufruttuario;
- sono detraibili gli interessi pagati entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, anche se relativi alla rata in scadenza nel successivo gennaio.

6.2 Mutuo per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale

Sono detraibili dall'imposta sul reddito delle persone fisiche gli interessi passivi pagati nel corso dell'anno per mutui ipotecari contratti per la costruzione dell'abitazione principale (ossia, destinata a residenza del mutuatario). Per "costruzione" si intendono gli interventi realizzati in conformità alla concessione edilizia che autorizza la nuova costruzione, compresi i casi di ristrutturazione edilizia (articolo 31 comma 1 lettera d legge 457/78).

La detrazione è concessa a condizione che:

Alberto Forte

Notaio in Cento

- se il mutuo è stipulato prima dell'inizio dei lavori, non passino più di sei mesi per dare l'inizio dei lavori;
- se il mutuo è stipulato dopo l'inizio della costruzione, non siano decorsi oltre diciotto mesi dall'inizio dei lavori;
- l'abitazione sia destinata a propria residenza entro sei mesi dalla fine dei lavori (da comunicarsi nei termini previsti dalla concessione e dai suoi rinnovi, salvo ritardo dovuto all'Amministrazione comunale).

La detrazione spetta nei limiti della somma effettivamente destinata alla costruzione, da dimostrarsi mediante esibizione a richiesta dell'Amministrazione finanziaria delle fatture e ricevute fiscali comprovanti la spesa. La detrazione consiste nella riduzione dell'imposta dovuta dal mutuatario, con il limite massimo di euro 2.582,28 annui e nella misura fissa del diciannove per cento; la detrazione può arrivare ad euro 490,63 (19% di 2.582,28), da dividersi tra gli eventuali cointestatari del mutuo (ad esempio, tra i coniugi acquirenti).

E' consentito il cumulo della detrazione per la costruzione e della detrazione per l'acquisto dell'abitazione principale per il solo periodo di durata dei lavori di costruzione ed i sei mesi successivi al termine dei lavori stessi.

Si noti che i termini per destinare l'abitazione a residenza del mutuatario risultano diversi nel caso di costruzione (sei mesi) e di acquisto (un anno). Le altre regole che disciplinano il mutuo per l'acquisto si estendono ai mutui per la costruzione dell'abitazione principale.

7. Detrazione per le spese di intermediazione immobiliare

E' detraibile dall'IRPEF un importo pari al 19% delle spese sostenute per l'intermediazione dell'agente immobiliare, nel limite massimo di 1.000 euro (e, quindi, per un importo massimo di 190 euro) e solo nel caso di acquisto di "abitazione principale".

IV. Comunicazione cessione fabbricato alla Questura

Chi consegna le chiavi della propria abitazione deve darne comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (si conteggiano anche i giorni festivi). Per gli immobili posti nelle grandi città è competente il Commissariato della zona dove si trova l'immobile; per tutti gli altri è competente l'Ufficio di Polizia o, in mancanza, il Comando di Polizia locale (vigili urbani).

Una recente legge esonera da tale comunicazione la consegna conseguente a contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate (vendite, donazioni, locazioni, comodati).

V. Residenza

La variazione di residenza si ottiene entro venti giorni dal trasferimento, presentando un documento di identità all'ufficio anagrafe del Comune di destinazione; nel caso di trasferimento dell'intero nucleo familiare, basta un solo componente. Nel caso di trasferimento in altro nucleo familiare, occorre il consenso del primo intestatario dello

Alberto Forte

Notaio in Cento

stato di famiglia. Anche il semplice cambiamento di numero civico richiede il cambio di residenza.

E' opportuno ricordare di comunicare la nuova residenza all'Agenzia delle entrate (può cambiare il domicilio fiscale), a banche ed assicurazioni, al medico di fiducia, all'ufficio postale.

[VI. Tassa sui rifiuti solidi urbani \(Tarsu\)](#)

L'acquirente della casa deve comunicare all'Ufficio Tributi del Comune i dati utili al calcolo della tassa sui rifiuti solidi urbani: servono i propri dati anagrafici, il codice fiscale, la data dalla quale l'immobile è utilizzato e i metri quadrati calpestabili dell'appartamento (non contando i muri interni ed esterni), escluse le terrazze ma comprese cantine ed autorimesse; fate riferimento alla planimetria catastale che lo studio notarile Vi mette a disposizione. La comunicazione deve essere fatta entro il 20 gennaio successivo al momento in cui è iniziato l'utilizzo.

[VII. Amministrazione del condominio](#)

Prima della stipula del contratto preliminare, informatevi sulle spese condominiali pendenti e sulle delibere per lavori di straordinaria amministrazione assunte nel condominio; incontrate l'amministratore per chiedere una attestazione al riguardo.

Dopo la compravendita, il venditore deve comunicare il nome del nuovo proprietario all'amministratore del condominio, affinché possa procedere al corretto addebito delle spese condominiali.

[VIII. Consorzio di bonifica](#)

Nei territori ricompresi nelle aree di bonifica, tutti i proprietari di immobili di qualsiasi natura (terreni, fabbricati ed altri) traggono beneficio dalle opere e dagli impianti di bonifica e perciò contribuiscono al mantenimento dei Consorzi.

Ciascun consorziato deve comunicare in copia gli atti di trasferimento di proprietà degli immobili, in modo da aggiornare il catasto consortile; suggeriamo di rivolgersi al proprio consorzio.

Ecco alcuni indirizzi:

Consorzio PIANURA DI FERRARA presso la Partecipanza Agraria di Cento C.so del Guercino n.49 (giovedì mattina) o Via Borgo dei Leoni n.28 Ferrara;

Consorzio RENO PALATA V. G.Amendola, 12 Bologna

Consorzio RENANA Via S. Stefano n. 56 Bologna

Consorzio BURANA Via Circonvallazione Dante 44 S. Giovanni in Persiceto (Bo) o Via Vittorio Veneto, 48/50 – 44012 Bondeno (Fe)

Nostra elaborazione da un documento pubblicato da



...per tutti

www.federnotizie.org

a cura dell'Associazione Sindacale Notai della Lombardia.

allegato 03E a IDL Segreteria – Rev 07 del 01/09/2011

44042 Cento (Ferrara) – Via Baruffaldi n. 2
telefono 051/904503 – 051/6831202 – fax 051/904678
e-mail aforte@notariato.it – aforte@notaioforte.it