

# **Alberto Forte**

Notaio

## **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. La “seconda prima casa”**
- 3. Decadenza dalle agevolazioni**
- 4. Credito di imposta**

### **II. IMU (Imposta Municipale Unica)**

- 1. Versamento**
- 2. Calcolo**

### **III. IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche)**

- 1. Reddito da immobili**
- 2. Plusvalenze**
- 3. Detrazione per la ristrutturazione degli immobili**
  - 3.1. Opere su fabbricati propri**
  - 3.2. Misure antisismiche**
  - 3.3. Acquisto di autorimesse pertinenziali**
  - 3.4. Acquisto di fabbricati ristrutturati**
- 4. Detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici**
- 5. Detrazione per recupero di facciate esterne**
- 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**
- 8. Acquisto di abitazioni antisismiche**

### **IV. Comunicazione cessione fabbricato alla Questura**

### **V. Residenza**

### **VI. TaRi (tassa sui rifiuti)**

### **VII. Amministrazione del condominio**

### **VIII. Consorzio di bonifica**

Aggiornato al 18 gennaio 2020

# Alberto Forte

Notaio

## 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. La "seconda prima casa"**

E' possibile godere dell'agevolazione "prima casa" anche se si possiede già un'**abitazione acquistata con le agevolazioni**, a condizione che questa venga **venduta entro un anno** dal nuovo acquisto. Se non si verifica la vendita, l'imposta sarà ricalcolata in misura piena con una sanzione di un terzo.

Questo vantaggio **non compete** se si possiede nel Comune altra abitazione acquistata senza le agevolazioni, oppure ricevuta per donazione od ereditata (anche se con agevolazioni).

### **3. 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 2018: si acquista una "prima casa"; 30 marzo 2020: si vende la casa. Si decade dalle agevolazioni "prima casa" perché dall'acquisto alla vendita della casa non sono passati 5 anni.

Non si decade, invece, dalle agevolazioni se prima del 30 marzo 2021 si acquista una nuova casa da adibire a propria abitazione principale.

### **4. 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". Lo sconto può essere utilizzato nel riacquisto, oppure nelle successive occasioni di tassazione.

Anche chi acquista una **"seconda prima casa"** prima della vendita dell'abitazione già posseduta può godere del credito d'imposta.

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

---

Vignola (Modena) via Bonesi n. 5 telefono 059-771242

Cento (Ferrara) via Baruffaldi n. 2 telefono 051-904503

[aforte@notariato.it](mailto:aforte@notariato.it) [www.notaioforte.it](http://www.notaioforte.it) pagina Facebook [notaioforte](https://www.facebook.com/notaioforte)

# Alberto Forte

Notaio

## II. IMU (Imposta Municipale Unica)

### 1. Versamento

L'IMU è dovuta in base ai mesi di possesso dell'immobile e 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. 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.

### 2. Calcolo

La base imponibile dell'IMU è calcolata **maggiorando la rendita catastale del 5% e poi moltiplicandola per un coefficiente** (160 nel caso di appartamenti, autorimesse, 140 se si tratta di magazzini, laboratori e tettoie; per 80 se si tratta di uffici; per 55 se si tratta di negozi). L'aliquota è decisa dal Comune dove è situato l'immobile: è necessario informarsi presso gli uffici comunali. **L'abitazione principale è esclusa dall'IMU, con le sue pertinenze**; dal 2016 la base imponibile è dimezzata sulla **casa concessa in comodato al genitore od al figlio**, che ci stabilisca la sua residenza, purchè sia l'unica casa di proprietà oltre l'abitazione principale.

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

### 1. Reddito da immobili

L'IMU ha incorporato l'imposta sul reddito delle **abitazioni non locate**, che prima il fisco tassava secondo un "valore figurativo" nella dichiarazione dei redditi. L'IRPEF si paga sul reddito degli immobili locati e per le abitazioni non locate nel medesimo Comune in cui si trova l'abitazione principale.

### 2. Plusvalenze

Il fisco tassa chi guadagna nella vendita della casa, **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. **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, pagando nell'atto di vendita un'imposta sostitutiva sulla plusvalenza pari al **26% del guadagno**, con esplicita richiesta al notaio.

### 3. Detrazione per le spese di ristrutturazione degli immobili (art. 16bis, Testo Unico sulle Imposte dei Redditi DPR 917/1986)

Le detrazioni competono a chi sostiene le spese e le fatture, purchè i bonifici bancari o postali siano a loro intestati, anche se non proprietario ma convivente, il coniuge assegnatario o solo promissario acquirente, purchè si registri il preliminare.

**Queste detrazioni sono cedute nell'atto di trasferimento della proprietà, ma possono essere riservate al venditore con accordo esplicito.**

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

# Alberto Forte

Notaio

## 3.1. Opere su fabbricati propri

**Fino al 31 dicembre 2020**, chi esegue opere di ristrutturazione nella casa, può detrarre dall'IRPEF una quota pari al **50% delle spese sostenute, entro un importo massimo di 96.000 euro per unità immobiliare**. Sono detraibili le spese sostenute dal contribuente (*persona fisica*, anche imprenditore individuale e società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice, se non si tratta di beni strumentali o merce), che abbia effettuato interventi di recupero edilizio sulle singole abitazioni (lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380), ovvero su parti comuni di edifici condominiali (in questo caso, anche per gli interventi di manutenzione ordinaria) e per il ripristino dopo eventi calamitosi.

Il risparmio **si distribuisce in 10 rate annuali** di importo uguale, nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione.

Se contestuali alla ristrutturazione, sono detraibili anche le spese per l'acquisto di mobili, grandi elettrodomestici e forni finalizzati all'**arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione**, per un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.

## 3.2 Misure antisismiche

**Fino al 31 dicembre 2021**, chi esegue opere per la messa in sicurezza statica sulle parti strutturali degli edifici in zone sismiche 1, 2 e 3 (l'Emilia è in zona 3) può detrarre dall'IRPEF il 50% delle spese, fino ad un ammontare massimo di 96.000,00 per unità immobiliare e per ciascun anno. Se si ottiene una classe di rischio inferiore, la detrazione è del **70%**; se le classi sono due è dell'**80%** (75% e 85% se in condominio, che possono aumentare se si combina il risparmio energetico)

La detrazione si distribuisce in **5 quote annuali** di pari importo. Se vengono effettuati interventi antisismici e manutenzione straordinaria, il limite di 96.000 euro annuali è unico.

## 3.3 Acquisto di autorimesse pertinenziali

La detrazione del 50% 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 (50% del costo di costruzione sostenuto dall'impresa), curando alcuni **adempimenti**: è bene che il pagamento avvenga con bonifico bancario che indichi la causale specifica; bisogna procurare una dichiarazione del costruttore sui costi sostenuti.

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

## 3.4 Acquisto di fabbricati ristrutturati

La detrazione compete anche a chi acquista singole **abitazioni in fabbricati completamente ristrutturati da imprese**, entro diciotto mesi dalla fine dei lavori.

Si detrae dall'IRPEF il **12,5% del prezzo** dell'abitazione risultante dall'atto di vendita stipulato entro il 31 dicembre 2020; anche in questo caso, il massimo è di 96.000 euro per singola unità abitativa ed il risparmio si distribuisce in 10 rate annuali di importo uguale. Il nostro studio può assistere gli interessati per questa agevolazione.

---

Vignola (Modena) via Bonesi n. 5 telefono 059-771242

Cento (Ferrara) via Baruffaldi n. 2 telefono 051-904503

[aforte@notariato.it](mailto:aforte@notariato.it) [www.notaioforte.it](http://www.notaioforte.it) pagina Facebook [notaioforte](https://www.facebook.com/notaioforte)

# Alberto Forte

Notaio

## 4. Detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici

E' detraibile dall'IRPEF in **dieci rate** annuali una quota del **65%** delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2020 relative a **riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'edificio, miglioramento termico dell'edificio** o delle singole unità immobiliari (pavimenti, pareti, finestre comprensive di infissi, coibentazione di tetti e pareti), installazione di **pannelli solari per la produzione di acqua calda** per usi domestici o industriali, **sostituzione degli impianti di climatizzazione** invernale con caldaie a condensazione, **schermature solari**.

## 5. Detrazione per recupero di facciate esterne

Si detrae il **90% delle spese senza massimale** per recupero o restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zone A (centro storico) o B (completamento) **per il solo anno di imposta 2020**; si tratta degli interventi anche di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi (non rientrano altri elementi della facciata quali infissi, grondaie, pluviali, ecc.). Se i lavori hanno effetto sul rendimento termico (ad esempio il cappotto termico esterno) o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono rispettare i criteri di efficienza energetica e trasmittanza termica.

## 6. Detrazione degli interessi passivi del mutuo per l'abitazione principale

### 6.1 Mutuo per l'acquisto

Sono detraibili dall'IRPEF 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.

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 edilizi, 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**

---

Vignola (Modena) via Bonesi n. 5 telefono 059-771242

Cento (Ferrara) via Baruffaldi n. 2 telefono 051-904503

[aforte@notariato.it](mailto:aforte@notariato.it) [www.notaioforte.it](http://www.notaioforte.it) pagina Facebook [notaioforte](https://www.facebook.com/notaioforte)

# Alberto Forte

Notaio

## 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

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:

- 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

---

Vignola (Modena) via Bonesi n. 5 telefono 059-771242

Cento (Ferrara) via Baruffaldi n. 2 telefono 051-904503

[aforte@notariato.it](mailto:aforte@notariato.it) [www.notaioforte.it](http://www.notaioforte.it) pagina Facebook [notaioforte](https://www.facebook.com/notaioforte)

# Alberto Forte

Notaio

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".

## **8. Acquisto di abitazioni antisismiche**

Chi compra un'abitazione da imprese in zone a "rischio sismico 1-2-3" in **edifici ricostruiti** dopo la demolizione può detrarre il **75%** o l'**85% del prezzo di acquisto** della singola unità immobiliare (se si è ottenuta una riduzione di una o due classi di rischio). La spesa può arrivare a **96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno** e la detrazione è ripartita in **5 rate annuali** di pari importo. La stipula deve avvenire **entro 18 mesi dalla fine dei lavori**. I beneficiari possono **cedere il credito** all'impresa che ha effettuato i lavori o ad altri soggetti privati, che a loro volta hanno la possibilità di cedere il credito ricevuto. Non è possibile effettuare la cessione nei confronti di istituti di credito e intermediari finanziari.

## **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); regole particolari vigono per i cittadini extracomunitari.**

## **V. Residenza**

La variazione di residenza si ottiene entro 2 giorni lavorativi dalla presentazione della domanda, con modello di dichiarazione anagrafica, all'ufficio anagrafe del Comune di destinazione. Nei 45 giorni successivi alla richiesta l'ufficio effettuerà le verifiche al domicilio dichiarato. E' opportuno 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. TaRi (tassa sui rifiuti)**

**Chi occupa la casa è tenuto al pagamento della TaRi (tassa sui rifiuti) secondo la tariffa determinata dal Comune.**

Per compilare la modulistica occorre indicare 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 può mettere a Vostra disposizione.

La comunicazione deve essere fatta entro il 30 giugno dell'anno successivo al momento in cui è iniziato l'utilizzo.

---

Vignola (Modena) via Bonesi n. 5 telefono 059-771242

Cento (Ferrara) via Baruffaldi n. 2 telefono 051-904503

[aforte@notariato.it](mailto:aforte@notariato.it) [www.notaioforte.it](http://www.notaioforte.it) pagina Facebook [notaioforte](https://www.facebook.com/notaioforte)

# Alberto Forte

Notaio

## 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 è obbligato a comunicare il nome del nuovo proprietario** all'amministratore del condominio, affinché possa essere esonerato dal pagamento 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** Via Borgo dei Leoni n.28 Ferrara;

Consorzio **BURANA**, C.so Vittorio Emanuele II, 107 Modena, Via Circonvallazione Dante 44 S. Giovanni in Persiceto (Bo), Via Vittorio Veneto, 48/50 Bondeno

Consorzio **RENANA**, Via S. Stefano, 56 - 40125 Bologna

Consorzio **RENO PALATA**, V. G. Amendola, 12 Bologna

Consorzio **CANALE EMILIANO ROMAGNOLO**, Via Masi, 8 40137 - Bologna

Aggiornamenti delle informazioni contenute in questo documento sono costantemente pubblicati nel nostro sito

[www.notaioforte.it](http://www.notaioforte.it)

e nella nostra

pagina Facebook [notaioforte](#).

Nostra elaborazione da un documento pubblicato da "*FederNotizie ... per tutti*" <http://www.federnotizie.it>  
allegato 03E a IDL Segreteria - Rev 17 del 18 gennaio 2020

Vignola (Modena) via Bonesi n. 5 telefono 059-771242

Cento (Ferrara) via Baruffaldi n. 2 telefono 051-904503

[aforte@notariato.it](mailto:aforte@notariato.it) [www.notaioforte.it](http://www.notaioforte.it) pagina Facebook [notaioforte](#)