Rivoluzione fiscale: come cambia l'acquisto di una casa

Categoria : RUBRICA LEGALE
Pubblicato da Avv. Carlo Vitaliano in 14/10/2013

Il governo più pericolante della storia d'italia va avanti contro vento e maree e zitto zitto interviene e legifera su tutto ciò [redacted]

che può. è il caso delle **imposte legate all'acquisto di un immobile**, che **dal primo gennaio 2014 vivranno una vera e propria rivoluzione**. per qualcuno comprare casa sarà più economico, per altri più caro: ecco cosa succederà

Il nuovo quadro impositivo, che regola l'imposta di registro, quella ipotecaria e quella catastale, sarà completamente [redacted]

diverso. i beneficiati saranno soprattutto coloro che compreranno una prima o una seconda casa da privato, mentre più care saranno le transazioni in cui la controparte è un'impresa. Quando ci riferiamo a privato, rientrano, ovviamente anche le compravendite effettuate tramite agenzia, in cui il proprietario non è però un'impresa, le novità sulla tassazione delle transazioni immobiliari dal 1º gennaio 2014

prima casa venduta da privato (**1.236 euro di risparmio** ogni 100.000 euro di valore imponibile):

registro: dal 3 al 2%

ipotecaria: da 168 a 50 euro

catastale: da 168 a 50 euro

seconda casa venduta da privato (**900 euro di risparmio** ogni 100.000 euro di valore imponibile)

registro: dal 7 al 9%

ipotecaria: da 2.000 a 50 euro

catastale: da 1.000 a 50 euro

ufficio/fabbricato strumentale venduti da privato --> le variazioni sono le stesse della seconda casa

ufficio acquistato da onlus a un privato (aumento di 8.596 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile)

registro: dal da 168 euro al 9% (9.000 euro)

ipotecaria: da 168 a 50 euro

catastale: da 168 a 50 euro

terreno edificale venduto da privato (risparmio 1.900 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile)

registro: dall'8 al 9%

ipotecaria: da 2.000 a 50 euro

catastale: da 1.000 a 50 euro

terreno agricolo venduto da privato (risparmio di 8.900 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile)

registro: dal 15 al 9%

ipotecaria: da 2.000 a 50 euro

catastale: da 1.000 a 50 euro

edificio storico artistico venduto da privato non prima casa (aumento di 3.100 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile)

registro: dal 3 al 9%

ipotecaria: da 2.000 a 50 euro

catastale: da 1.000 a 50 euro

seconda casa venduta da impresa (aumento di 96 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile)

iva: resta al 10%

registro: da 168 a 200 euro

ipotecaria: da 168 a 200 euro

catastale: da 168 a 200 euro

prima casa venduta da impresa (aumento di 96 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile)

iva: resta al 4%

registro: da 168 a 200 euro

ipotecaria: da 168 a 200 euro

catastale: da 168 a 200 euro

terreno edificabile venduto da impresa (aumento di 96 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile)

iva: resta al 21%

registro: da 168 a 200 euro

ipotecaria: da 168 a 200 euro

catastale: da 168 a 200 euro

capannone venduto da impresa (diminuzione di 3.568 euro ogni 100.000 euro di valore imponibile)

iva: resta al 21%

registro: da 168 a 200 euro

ipotecaria: da 3.000 a 200 euro

catastale: da 1.000 a 200 euro

Comprare un appartamento, il sogno nel cassetto di tanti italiani, da gennaio potrebbe diventare meno costoso in alcuni casi ma più caro in altri. Sono le novità introdotte di recente e che pertanto è sempre bene conoscere per tempo..

Imposte rimodulate

Prima di partire in questa cavalcata tra le novità, occorre precisare che le imposte sull’acquisto di un immobile sono piuttosto variegate come dicono alcuni o piuttosto complicate come dicono altri. Esistono infatti diversi regimi di tassazione, con imposte ed aliquote differenti tra loro, a seconda di cosa si acquista, prima casa, seconda casa, terreno, ecc. e a seconda di chi sia il venditore, privato, impresa etc. Cercheremo perciò di concentrarci su alcune precise casistiche rinviando l’esame delle altre ai prossimi articoli.

Le regole fino al 31 dicembre..

Cominciamo perciò con l’acquisto della prima casa da un privato, affare che da molti anni è già agevolato dal legislatore con speciali riduzioni delle aliquote. Sull’acquisto di un immobile *non prima casa* da un privato, infatti, si paga l’imposta di registro del 7%, quella ipotecaria del 2% e quella catastale dell’1%. Viceversa se si compra in regime di *agevolazioni prima casa* l’imposta di registro scende al 3% e quella ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa, cioè per 168 euro ciascuna. Un bel risparmio senza dubbio; ma da gennaio le cose dovrebbero andare ancora meglio.

Novità dal 1° gennaio

Per effetto della mini riforma del governo, infatti, salvo variazioni dell’ultima ora, dal primo gennaio 2014 l’imposta di registro sull’acquisto della prima casa da un privato scenderà dal 3% al 2% (con un minimo di 1.000 euro), mentre le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa diminuiranno da 168 euro a soli 50 euro ciascuna. Questo significa in moltissimi casi una bella sommetta. Ma per comprendere meglio, facciamo un esempio. Il signor Enrico ha deciso di comprare da un privato un appartamento a Roma, usufruendo delle agevolazioni prima casa. Ipotizzando una base imponibile di 300.000 euro, attualmente le imposte da pagare sull’acquisto sono: registro 300.000 x 3% = 9.000 euro ipotecaria 168 euro catastale 168 euro, totale 9.336 euro, con le nuove norme invece il trattamento fiscale sarà ancora più benevolo e le imposte diventano: registro 300.000 x 2% = 6.000 euro , ipotecaria 50 euro , catastale 50 euro totale 6.100 euro con un risparmio di oltre 3.200 euro.

Agevolazioni sì ma solo se..

Insomma si profilano tempi migliori per chi deve comprare con le agevolazioni prima casa. E a proposito di tale bonus, le nuove norme che entreranno in vigore dal 1° gennaio 2014 cambiano qualcosa anche in tema di requisiti. Prima di vedere la novità, ripassiamo le condizioni vigenti **•** l’abitazione non deve avere caratteristiche di lusso; **•** l’immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l’acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula o nel Comune in cui ha sede o svolge la propria attività principale ovvero, se trasferito all’estero per lavoro, in cui ha sede il datore di lavoro; Inoltre, nell’atto di acquisto il compratore deve dichiarare: **•** di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune dove si trova l’immobile oggetto dell’acquisto agevolato **•** di non 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 altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l’acquisto della prima casa **•** di impegnarsi a stabilire la residenza entro diciotto mesi nel comune dove è situato l’immobile oggetto dell’acquisto, qualora già non vi risieda.

Semplificazioni

Dal 1° gennaio viene ridefinita la prima delle condizioni stabilite dalla legge, cioè come abbiamo appena visto il fatto che l’immobile non sia di lusso. Mentre con le vecchie regole occorreva riferirsi alla legge Tupini del 1969, che individua le caratteristiche degli immobili di pregio che non godono delle agevolazioni, dal 1° gennaio invece la norma sarà molto più semplice. Senza dover consultare leggi e interpretazioni, sarà sufficiente controllare l’accatastamento dell’appartamento, poiché con le regole nuove sono considerate di lusso e non usufruiscono delle agevolazioni gli immobili di categoria catastale A/1,*abitazioni di tipo signorile*, A/8, *abitazioni in ville*, e A/9 *castelli e palazzi* di*eminente pregio artistico o storico.*

Acquistare dall’impresa

Non sempre chi vende è un privato e quando si tratta di un’impresa le cose si complicano un po’. Innanzitutto la prima cosa da verificare è se l’impresa applica o non applica l’Iva. Approfondiremo nella prossima puntata questa seconda casistica.