

PIANETACASA

servizi immobiliari

affitti • consulenze • compravendite • gestioni • perizie • pratiche

Siamo la casa che sogni

Acquisto e vendita sicuri

Guida all'acquisto / Guida Immobiliare

Quando si acquista una casa, l'acquirente è tenuto sia al pagamento dell'imposta di registro, o alternativamente dell'Iva, che delle imposte ipotecaria e catastale. Più precisamente,

A. Quando chi vende la casa è:

- un privato;
- un'impresa "non costruttrice";

le imposte da pagare sono le seguenti:

- imposta di registro (9%);
- imposta ipotecaria € 50;
- imposta catastale € 50;

B. Quando il venditore è:

un'impresa "costruttrice" (o un'impresa che ha ristrutturato l'immobile)

le imposte dovute dall'acquirente sono le seguenti:

- Iva al 10% (o 20% se fabbricato di lusso);
- imposta di registro (nella misura fissa di 200 euro);
- imposta ipotecaria (nella misura fissa di 200 euro);
- imposta catastale (nella misura fissa di 200 euro).

AGEVOLAZIONI FISCALI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

Quando si acquista la "prima casa" si può godere di un regime fiscale agevolato che consente di pagare le imposte in misura inferiore rispetto a quelle ordinarmente dovute.

Acquisto da privato non soggetto ad Iva

In particolare, se la parte che cede la casa è un privato non soggetto ad Iva, l'agevolazione consiste nella possibilità di versare:

- l'imposta di registro con aliquota ridotta del 2% (invece che 9%);
- le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (50 euro ciascuna).

Acquisto da imprese

Chi, invece, compra casa da un venditore con partita Iva, dovrà tener conto delle recenti modalità di tassazione introdotte dal decreto legge n. 223 del 2006 (convertito nella legge n. 248 del 2006).

A partire dal 4 luglio 2006, per la compravendita della "prima casa" in cui la parte venditrice è un'impresa, l'acquirente è chiamato a versare le seguenti imposte:

- Iva al 4%, più le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 168 euro ciascuna), se la cessione è effettuata da impresa "costruttrice" (o da impresa che ha ristrutturato l'immobile);
- imposta di registro con aliquota del 2%, più imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (50 euro ciascuna), se la cessione è effettuata da impresa "non costruttrice".

Ovviamente, in assenza dei requisiti per fruire delle agevolazioni previste per la "prima casa", l'aliquota Iva aumenta al 10% (20% se fabbricato di lusso), l'imposta di registro al 9% e le imposte ipotecaria e catastale euro 50 ciascuna.

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa" non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari.

Le agevolazioni fiscali sull'acquisto della "prima casa", competono non soltanto per gli atti a titolo oneroso che comportano l'acquisto della proprietà, ma anche quando l'atto comporta l'acquisto della nuda proprietà, del diritto d'abitazione, uso e usufrutto.

Acquisto da privato	registro	2%
	ipotecaria	50 euro
	catastale	50 euro
Acquisto da impresa costruttrice o di ristrutturazione	iva	4%
	registro	200 euro
	ipotecaria	200 euro
	catastale	200 euro
Acquisto da impresa non costruttrice e che non ha eseguito lavori di ristrutturazione	iva	esente
	registro	2%
	ipotecaria	50 euro
	catastale	50 euro

COME SI CALCOLANO LE IMPOSTE

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Dal 1° gennaio 2007 (per effetto della legge finanziaria per il 2007), per le vendite di immobili ad uso abitativo (e relative pertinenze) effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal valore catastale dell'immobile, anziché dal corrispettivo pagato. Questa regola nel 2006 era ammessa, invece, a condizione che entrambe le parti fossero dei privati. L'acquirente, per poter fruire dell'applicazione delle imposte (di registro, ipotecaria, catastale) sul valore catastale dell'immobile, deve farne esplicita richiesta al notaio.

L'agevolazione spetta, inoltre, a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione.

Infatti, l'occultamento del corrispettivo o la dichiarazione nell'atto di compravendita di una somma inferiore a quella concordata determina la perdita del beneficio con le seguenti conseguenze:

- le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate sul corrispettivo effettivamente pattuito;
- sarà dovuta una sanzione che va dal 50% al 100% delle minori imposte versate

La base imponibile per l'iva

Quando la vendita della casa è soggetta ad iva (*per esempio si acquista una casa da un'impresa/società immobiliare*), la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale.

N.B.:

Soltanto per le compravendite di immobili ad uso abitativo, comprese le relative pertinenze (box, garage, cantine) a favore di un privato (acquirente), si può assumere come base imponibile il valore catastale.

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

COME SI DETERMINA IL VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale per i seguenti coefficienti:

115,5 per la prima casa;

126 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);

66 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;

42,84 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

LA CLASSIFICAZIONE DELLE PRINCIPALI UNITÀ IMMOBILIARI URBANE CATEGORIA TIPOLOGIA

A/1 abitazioni di tipo signorile

A/2 abitazioni di tipo civile

A/3 abitazioni di tipo economico

A/4 abitazioni di tipo popolare

A/5 abitazioni di tipo ultrapopolare

A/6 abitazioni di tipo rurale

A/7 abitazioni in villini

A/8 abitazioni in ville

A/9 castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico

A/10 uffici e studi privati

A/11 abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

B/1 collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

B/2 case di cura e ospedali

B/3 prigioni e riformatori

B/4 uffici pubblici

B/5 scuole, laboratori scientifici

B/6 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9

B/7 cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto

B/8 magazzini sotterranei per depositi di derrate

C/1 negozi e botteghe

C/2 magazzini e locali di deposito

C/3 laboratori per arti e mestieri

C/4 fabbricati e locali per esercizi sportivi
C/5 stabilimenti balneari e di acque curative
C/6 stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
C/7 tettoie chiuse o aperte

I REQUISITI PER FRUIRE DEI BENEFICI

Il primo requisito indispensabile per fruire delle agevolazioni è che l'acquisto riguardi una casa di abitazione non "di lusso". Per verificare se un immobile è considerato di lusso, occorre far riferimento ai criteri individuati dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969).

Accertato che si acquisti un'abitazione considerata non "di lusso", i benefici spetteranno, a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile, solo in presenza di determinate condizioni:

- 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 dove l'acquirente svolge la propria attività principale.
Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.
Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.
- l'acquirente non deve 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 da acquistare;
- non bisogna essere titolari, 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.

In presenza dei requisiti sopra elencati l'agevolazione "prima casa" spetta anche se il bene viene acquistato da un minore non emancipato o da altre persone incapaci, quali interdetti e inabilitati.

Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.

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

II. IMU (Imposta Municipale Unica)

1. Versamento

L'ICI è stata sostituita dal 1.1.2012 dall'IMU, che 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'IMU 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.

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). Gli opifici industriali ed altri edifici con destinazioni particolari richiedono approfondimenti ulteriori.

L'aliquota IMU per la prima casa è dello 0,40%, per gli altri immobili è dello 0,76%. Sono possibili modifiche, deliberate dal Comune dove è situato l'immobile. E' necessario informarsi presso il Comune competente.

III. IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche)

1. Reddito da Immobili

L'IMU ha incorporato l'imposta sul reddito "figurativo" delle abitazioni, che il fisco tassava nella dichiarazione dei redditi. Resta la tassazione per il reddito degli immobili diversi da quelli posseduti dalle persone fisiche.

2. 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.

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

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

3.1 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 ufficio può assistere gli interessati nella predisposizione dei documenti e negli adempimenti conseguenti.

4. 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 2012 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.

Dal 1° gennaio 2012, la detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie non ha più scadenza. L'agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata più volte, è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 (art. 4) che ha previsto il suo inserimento tra gli oneri detraibili ai fini Irpef.

Negli ultimi anni la normativa che disciplina la materia è stata più volte modificata. La più recente novità è stata introdotta dal decreto legge n. 83 del 22 giugno 2012 (Misure urgenti per la crescita del Paese) che ha elevato, anche se per un limitato periodo di tempo, la misura della detrazione e il limite massimo di spesa ammessa al beneficio.

In particolare, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del citato decreto) al 30 giugno 2013, la detrazione Irpef aumenta al 50% e raddoppia il limite massimo di spesa (96.000 euro per unità immobiliare).

Tra le altre novità si segnalano:

- l'abolizione dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara
- la riduzione della percentuale (dal 10 al 4%) della ritenuta d'acconto sul bonifico che banche e Poste hanno l'obbligo di operare
- l'eliminazione dell'obbligo di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori
- la facoltà riconosciuta al venditore, nel caso in cui l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori sia ceduta prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile
- l'obbligo per tutti i contribuenti di ripartire l'importo detraibile in 10 quote annuali; dal 2012 non è più prevista per i contribuenti di 75 e 80 anni la possibilità di ripartire la detrazione, rispettivamente, in 5 o 3 quote annuali
- l'estensione dell'agevolazione agli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza.

È possibile detrarre dall'irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

A seguito delle novità introdotte dal decreto legge n. 83 del 2012, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

per il periodo d'imposta 2012

- detrazione del 36% per le spese sostenute fino al 25 giugno 2012, per un ammontare massimo di 48.000 euro
- detrazione del 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al termine del periodo d'imposta, per un ammontare massimo di 96.000 euro, al netto delle spese già sostenute alla predetta data, comunque nei limiti di 48.000 euro, per le quali resta ferma la detrazione del 36%

per il periodo d'imposta 2013

- detrazione del 50% per le spese sostenute dall'inizio del periodo d'imposta fino al 30 giugno 2013, per un ammontare massimo di 96.000 euro, tenendo conto - in caso di mera prosecuzione dei lavori - delle spese sostenute negli anni precedenti
- detrazione del 36% per le spese sostenute dal 1° luglio 2013, per un ammontare massimo di 48.000 euro.

L'ammontare complessivo della spesa va suddiviso fra tutti i soggetti che l'hanno sostenuta e che hanno diritto alla detrazione.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

ATTENZIONE

Se alla data del 30 giugno 2013 sono state sostenute spese per un ammontare pari o superiore a 48.000 euro, le ulteriori spese sostenute nel periodo d'imposta non consentiranno alcuna ulteriore detrazione del 36%.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

La ripartizione della detrazione

La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. Per le spese effettuate entro il 31 dicembre 2011, i contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione, rispettivamente, in cinque o tre rate annuali di pari importo.

È necessario, però, essere proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento. Non può beneficiare di tale ripartizione, per esempio, l'inquilino.

Dal 1° gennaio 2012 non è più prevista questa diversa modalità di ripartizione.

CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce

ESEMPIO:

Se la quota annua detraibile è di 1.200 euro e l'Irpef (trattenuta dal sostituto d'imposta, o comunque da pagare con la dichiarazione dei redditi) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile (200 euro) non può essere recuperata in alcun modo. L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso, né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

La ripartizione della detrazione

La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. Per le spese effettuate entro il 31 dicembre 2011, i contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione, rispettivamente, in cinque o tre rate annuali di pari importo.

È necessario, però, essere proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento. Non può beneficiare di tale ripartizione, per esempio, l'inquilino.

Dal 1° gennaio 2012 non è più prevista questa diversa modalità di ripartizione.

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE:

soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile
- esegue gli interventi a proprio carico
- è stato registrato il compromesso.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI

I lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono:

- quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- quelli indicati alle lett. a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali. Sono definiti familiari, ai sensi dell'art. 5 del Testo unico delle Imposte sul reddito, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.
- gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nelle precedenti lettere A e B e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza. La detrazione delle spese sostenute per questi interventi è stata introdotta dal decreto legge n. 201/2011.
- gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- gli interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espansive. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%.
- gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante). Gli interventi di manutenzione ordinaria sono dunque ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali. Tra le opere agevolabili rientrano:
 - l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti

- Il montaggio di vetri anti-infortunio
- l'installazione del corrimano

H. interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.

Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un Istituto di vigilanza.

A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione
- porte blindate o rinforzate
- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;
- apposizione di saracinesche
- tapparelle metalliche con bloccaggi
- vetri antisfondamento
- casseforti a muro
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline

1. gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

Gli interventi per l'adozione di misure antisismiche e per l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

Altre spese ammesse all'agevolazione

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del DM 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71)
- le spese per l'acquisto dei materiali
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non possono invece ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

La manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento diintonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte del garage.

Se queste opere fanno parte di un intervento più vasto, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle stesse è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

La manutenzione straordinaria

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Restauro e risanamento conservativo

Sono compresi in questa tipologia gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Ristrutturazione edilizia Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

Esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- recinzione dell'area privata
- costruzione di scale interne.

Esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Esempi di ristrutturazione edilizia:

- demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile
- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda

- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta solo per la fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente
- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"
- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 4/E del 4 gennaio 2011).

Pagamento mediante bonifico

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale da cui risultino:

- causale del versamento
- codice fiscale del soggetto che paga
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere pagate con altre modalità.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa, e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio fiscale.

Se il bonifico contiene l'indicazione del codice fiscale del solo soggetto che fino al 13 maggio 2011 era obbligato a presentare il modulo di comunicazione al Centro operativo di Pescara, gli altri aventi diritto, per ottenere la detrazione, devono riportare in un apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale indicato sul bonifico. Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

Ritenuta sui bonifici

Al momento del pagamento del bonifico, banche e poste devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Dal 6 luglio 2011 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 98/2011) questa ritenuta è pari al 4%.

Con la Circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento.

Con riferimento alle spese sostenute in favore del Comune, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera). In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 3/E del 4 gennaio 2011).

LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Altri adempimenti

I contribuenti interessati devono conservare, oltre alla ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

La detrazione Irpef per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili ristrutturati

È prevista una detrazione Irpef del 36% anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati. In particolare, la detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, entro 6 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

L'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

La detrazione si applica quando sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del Dpr 380/2001.

La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo (vedi capitolo 1).

ESEMPIO

Prezzo di acquisto dell'abitazione: = 180.000 euro

Costo forfetario di ristrutturazione (25% di 180.000 euro) = 45.000 euro

Detrazione (36% di 45.000 euro) = 16.200 euro

La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo (vedi capitolo 1).

ESEMPIO

Supponiamo che il prezzo di acquisto dell'abitazione sia di 300.000 euro. Poiché il 25% di 300.000 euro (75.000) è superiore all'importo massimo di 48.000 euro, la detrazione dovrà essere calcolata su tale ultimo importo e sarà pari, quindi, a 17.280 euro (36% di 48.000).

Il limite di 48.000 euro deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa. Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione.

Detrazione degli interessi passivi del mutuo

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 (potere 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 notifici 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 (purché 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.

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:

- 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).

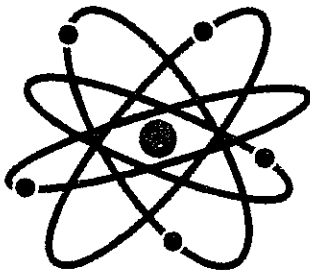
E' consentito il cumulo della detrazione per la costruzione e della detrazione per l'acquisto dell'abitazione principale per il solo periodo di durata dei lavori di costruzione ed i sei mesi successivi al termine dei lavori stessi. Si noti che i termini per destinare l'abitazione a residenza del mutuatario 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.

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".

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; fare 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.



PIANETACASA
servizi immobiliari

affitti • consulenze • compravendite • gestioni • perizie • pratiche

Siamo la casa che sogni