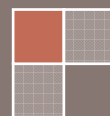


2010

Le imposte sulla casa

*Aspetti fiscali e civilistici connessi con l'acquisto
di fabbricati ad uso abitativo*



Le imposte sulla casa

INDICE

1. Acquisti soggetti ad IVA	1
2. Acquisti soggetti ad imposta di registro	5
3. Le agevolazioni prima casa	6
4. Il trattamento fiscale della vendita della casa.....	8
5. Considerazioni conclusive: Tutela del patrimonio e vincoli fiscali	9

Le imposte sulla casa

a cura del Dott. Stefano Marini - Commercialista in Arezzo e Parma

L'acquisto della casa costituisce un evento irrinunciabile per oltre l'80% degli italiani e rappresenta, per la maggior parte di essi, la scelta di investimento più importante della vita e comunque rilevante in relazione alle proprie priorità e consistenze patrimoniali. La politica fiscale gioca da sempre un ruolo importante nella funzione di indirizzo dei consumi, favorendo particolari tipologie di immobili o di acquirenti a discapito di altre forme o soggetti. Da qui la necessità di valutare attentamente le implicazioni di natura fiscale e civilistica connesse all'acquisto della casa.

1. Acquisti soggetti ad IVA

Il trattamento fiscale cui è sottoposto l'acquisto di un **fabbricato ad uso abitativo**¹ può essere alternativamente di imponibilità ai fini IVA o di esenzione con applicazione dell'imposta di registro, a seconda della natura del soggetto venditore.

Se il **venditore** è l'**impresa** che ha costruito il fabbricato o ha eseguito interventi di recupero e ristrutturazione (anche tramite imprese appaltatrici) e la cessione è effettuata **entro 4 anni** dall'ultimazione dei lavori², l'acquisto è sempre **imponibile** ai fini **IVA**, mentre l'operazione risulterà esenta da imposta di registro e saranno applicate le imposte ipotecaria e catastale,

¹ Sono fabbricati ad uso abitativo quelli appartenenti alle categorie catastali da A/1 ad A/9 e A11. In particolare le citate categorie catastali si riferiscono a:

- 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, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A/11 – abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

² Analogo trattamento fiscale viene applicato alle cessioni effettuate prima che sia ultimata la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato, nonché alle cessioni effettuate oltre i 4 anni a condizione che entro tale termine il fabbricato sia stato locato per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata (vedi art. 10, comma 1, n. 8-bis, DPR 633/72 e la Circolare Min. 4 agosto 2006 n. 27/E e la Circolare Min. 1 marzo 2007 n. 12/E).

ciascuna, in misura fissa (168,00 euro).

L'aliquota IVA applicata differisce in relazione alla natura del fabbricato e dell'acquirente. Alle cessioni di **abitazioni non di lusso**³ si applica l'aliquota del **4%** se l'acquirente è una persona fisica avente i requisiti soggettivi previsti per le **agevolazioni prima casa**⁴, mentre l'aliquota Iva è del **10%** se l'acquirente è persona fisica priva dei predetti requisiti ovvero è una società o un ente.

Nel caso invece di cessione di **abitazioni di lusso**⁵, indipendentemente dalla natura dell'acquirente, si applica l'aliquota IVA del **20%** se il cedente è l'impresa costruttrice, ovvero l'aliquota del **10%** se il fabbricato è venduto dall'impresa che ha effettuato interventi di recupero ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lett. c,d,e L. 457/78.

³ La legge non definisce espressamente le abitazioni "non di lusso" ma ne fornisce una definizione per esclusione. Sono tali infatti le abitazioni che non rientrano tra le case di lusso (come definite dal medesimo DM – vedi nota successiva) o, in alternativa, che non hanno più di 4 caratteristiche tra le seguenti:

1. Superficie utile complessiva superiore a mq. 160, escluso terrazze e balconi, cantine, scale e posti auto.
2. Superficie utile complessiva di terrazze e balconi superiore a mq. 65.
3. Presenza di più di un ascensore per ogni scala per edifici fino a 7 piani.
4. Presenza di scala di servizio, quando non sia prescritta da norme di prevenzione di infortuni o incendi.
5. Presenza di montacarichi o ascensori al servizio di meno di 4 piani.
6. Scala principale con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza media superiore a cm. 170, ovvero con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
7. Altezza del piano superiore a m. 3,30 salvo che i regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
8. Porte di ingresso agli appartamenti in legno pregiato o di legno scolpito, intarsiato, o con decorazioni pregiate anche sovrapposte.
9. Infissi interni in legno pregiato o di legno scolpito, intarsiato, o con decorazioni pregiate anche sovrapposte.
10. Pavimenti di materiale pregiato o lavorato in modo pregiato per una superficie complessiva superiore al 50% di quella totale.
11. Pareti eseguite con materiali e lavori pregiati o rivestite di materiali pregiati per una superficie superiore al 30% del totale.
12. Soffitti a cassettoni decorati, oppure con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano.
13. Piscina coperta o scoperta, in muratura, al servizio di un edificio, o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
14. Campo da tennis al servizio di un edificio, o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

⁴ Per i requisiti prima casa vedi il successivo paragrafo 3.

⁵ Il DM 2 agosto 1969 definisce di lusso le abitazioni che rispondono ad una delle seguenti descrizioni (esse sono normalmente individuate dalle categorie catastali A/1, A/8 e A/9):

- Abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati o approvati, a ville, parco privato ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come di lusso;
- Abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a mq. 3.000, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
- Abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc. 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 cm. V.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati;
- Abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.;
- Case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200, esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti auto, ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
- Singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti auto;
- Abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinati all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.

L'imposta relativa all'acquisto di fabbricato ad uso abitativo, a decorrere dal 4 luglio 2006, è detraibile solo per le imprese che hanno come oggetto esclusivo o principale dell'attività la costruzione dei predetti fabbricati, nonché, in base alle rispettive percentuali di pro-rata, per i soggetti che esercitano attività di locazioni esenti.

2. Acquisti soggetti ad imposta di Registro

Se il **venditore** è una **persona fisica** oppure è **l'impresa** che ha costruito il fabbricato o ha eseguito interventi di recupero e ristrutturazione e la cessione è effettuata **oltre 4 anni** dall'ultimazione dei lavori, l'acquisto è sempre **esente** ai fini **IVA**, e pertanto l'operazione risulterà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

L'imposta di registro è applicata alle cessioni di fabbricati residenziali effettuate da privato ovvero da soggetti IVA oltre i 4 anni dalla costruzione con aliquota pari al **3%**, se l'acquirente ha i requisiti soggettivi previsti per le **agevolazioni prima casa**, e con aliquota pari al **7%** in tutti gli altri casi.

La diversa natura dell'acquirente, privato o impresa, pur restando in ambito di imposta di registro, rileva ai fini della determinazione della base imponibile su cui applicare l'aliquota. Infatti la base imponibile che normalmente è determinata dal valore commerciale del fabbricato, può essere determinata con criterio catastale nelle cessioni di immobili ad uso abitativo quando l'acquirente è una persona fisica.

Affinché la **base imponibile** sia determinata con il **criterio catastale** è necessario che l'acquirente sia un privato, che lo stesso ne faccia richiesta al Notaio all'atto della compravendita e che le parti indichino nell'atto il corrispettivo pattuito. La base imponibile determinata con il criterio catastale è data dalla rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per un coefficiente che differisce a seconda della tipologia del fabbricato e che, in particolare, è pari a 110 per le abitazioni aventi le caratteristiche "prima casa" e 120 negli altri casi.

Se il fabbricato ad uso abitativo è ceduto da un soggetto IVA, oltre i predetti 4 anni dal termine dei lavori, ed è acquistato da un'impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività la

rivendita di beni immobili, l'aliquota dell'imposta di registro è pari all'1% del valore commerciale, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferire il fabbricato entro 3 anni.

L'**imposta ipotecaria** applicata alle cessioni di fabbricati residenziali effettuate da privato è assolta **in misura fissa** (168,00 euro) se l'acquirente ha i requisiti soggettivi previsti per le **agevolazioni prima casa**, mentre negli altri casi, incluso le cessioni effettuate da soggetti IVA oltre i 4 anni dalla costruzione, è pari al **2%** ⁶.

L'**imposta catastale**, infine, applicata alle cessioni di fabbricati residenziali effettuate da privato è assolta **in misura fissa** (168,00 euro) se l'acquirente ha i requisiti soggettivi previsti per le **agevolazioni prima casa**, mentre negli altri casi, incluso le cessioni effettuate da soggetti IVA oltre i 4 anni dalla costruzione, è pari all'**1%** ⁷.

3. Le agevolazioni prima casa

Affinché siano applicabili le agevolazioni prima casa è necessario che la cessione abbia ad oggetto fabbricati abitativi **non di lusso** e che l'acquirente, al momento dell'acquisto, sia in possesso di specifici requisiti con riferimento **all'ubicazione dell'immobile** e alla sua **situazione patrimoniale**.

Con riferimento **all'ubicazione dell'immobile**, l'agevolazione spetta a condizione che l'immobile sia ubicato nel territorio del **comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o intenda ivi stabilirla entro il termine di 18 mesi**. L'agevolazione non richiede quindi che l'immobile sia destinato ad abitazione principale dell'acquirente, è infatti agevolato l'acquisto di un immobile sito nel comune di residenza dell'acquirente destinato ad essere locato a terzi. Il concetto di abitazione principale, come vedremo meglio più avanti, è invece, vincolante, quando l'acquirente, per evitare la decadenza delle agevolazioni deve, entro un anno, acquistare un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale.

⁶ Per quanto attiene alla determinazione della base imponibile valgono le medesime considerazioni fatte con riguardo all'imposta di registro a cui si rinvia.

⁷ Vedi nota n. 6.

Con riferimento **alla situazione patrimoniale**, la norma prevede che al momento dell'acquisto, l'acquirente deve rispettare entrambe le seguenti condizioni:

1. **Non essere titolare** esclusivo o in comunione con il coniuge, del diritto di proprietà o di usufrutto, uso o abitazione su altri **immobili situati** nel medesimo **comune**;
2. **Non essere titolare**, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, di altre **abitazioni** situate sul **territorio nazionale**, per le quali **ha già goduto** di medesime **agevolazioni**.

L'acquisto agevolato effettuato in passato su altra abitazione non esclude la possibilità di effettuare un successivo acquisto agevolato a condizione che:

- Al momento del nuovo acquisto il precedente immobile è stato venduto, oppure che
- Il precedente acquisto è avvenuto a titolo gratuito, successione o donazione, assoggettate ad imposta di registro con l'agevolazione.

Ai fini dell'applicazione dell'IVA al 4% o dell'imposta di registro al 3% è necessario che l'acquirente **dichiari nell'atto** di acquisto **la sussistenza dei requisiti**.

L'agevolazione, anche se concessa regolarmente, può **decadere** se vengono fornite in atto informazioni false circa la sussistenza dei requisiti o se il fabbricato è venduto entro 5 anni dall'acquisto, salvo che si proceda a riacquistarne un altro da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla vendita.⁸

Ai contribuenti che, entro un anno dall'alienazione dell'abitazione acquistata usufruendo delle agevolazioni (ai fini IVA o dell'imposta di registro), acquistano un'altra abitazione avente le condizioni per essere considerata prima casa, spetta un **credito d'imposta** pari al minore tra l'imposta versata in occasione del primo acquisto e dell'imposta da versare nel secondo. Il credito d'imposta può essere utilizzato:

1. In diminuzione della sola imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto, mentre restano escluse le imposte ipotecaria e catastale;

⁸ L'amministrazione provvede a recuperare, in capo all'acquirente, la differenza tra l'imposta calcolata applicando l'aliquota ordinaria prevista e quella precedentemente versata con aliquota ridotta, nonché ad irrogare la sanzione del 30% della suddetta differenza e i relativi interessi

2. In diminuzione dell'imposta di registro, catastale e ipotecaria dovuta su successivi atti, nel termine di 10 anni;
3. In diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente alla data del nuovo acquisto;
4. In compensazione nel modello F24 per pagare l'IVA e le altre imposte e contributi dovuti.

Nella pratica corrente gli acquisti di immobili sono preceduti dalla stipula di un contratto preliminare, sottoforma di scrittura privata ovvero come atto pubblico laddove le parti ne richiedano la trascrizione nei registri immobiliari.

Sul preliminare è dovuta l'imposta di registro in misura fissa (168,00 euro) ovvero proporzionale se vi è il versamento di una caparra. L'aliquota dell'imposta è del 3% se sono state versate delle somme a titolo di acconto, oppure, dello 0,50% se le somme sono state versate a titolo di caparra confirmatoria. In entrambi casi l'imposta versata sarà detratta da quella dovuta in sede di registrazione dell'atto definitivo.

4. Il trattamento fiscale della vendita della casa

Le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di fabbricati da parte di persone fisiche sono imponibili e costituiscono **redditi diversi** se derivano da cessione di immobili acquistati o costruiti **da meno di 5 anni**.

La plusvalenza realizzata concorre, in sede di dichiarazione annuale, alla determinazione del reddito imponibile con gli altri eventuali redditi del soggetto venditore ed è assoggettata a tassazione ordinaria. In alternativa, il venditore può chiedere l'applicazione di un'imposta **sostitutiva** di importo pari al **20%** della plusvalenza stessa, tramite dichiarazione resa al Notaio all'atto della cessione. L'imposta sostitutiva deve essere applicata e versata a cura del notaio, anche in presenza di incasso frazionato.

Non generano plusvalenze e quindi non sono imponibili le cessioni di fabbricati:

1. acquisiti per effetto di usucapione o di **successione** (Ris. Min. 31 marzo 2003 n. 78/E);

2. che per la **maggior parte del periodo intercorso tra acquisto e cessione, anche inferiore a 5 anni**, sono stati adibiti ad **abitazione principale**⁹ del titolare o dei suoi familiari (Ris. Min. 21 maggio 2007 n. 105/E).

Le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di fabbricati da parte di società commerciali ovvero di persone fisiche nell'esercizio di impresa sono imponibili e costituiscono sempre **redditi d'impresa** e come tali sono tassati con l'IRES, nel caso di persone giuridiche (SpA, Srl, Sapa, Enti commerciali, ecc..) ovvero con l'IRPEF nel caso di società di persone (snc, sas, ss) o di imprese individuali.

5. Considerazioni conclusive: Tutela del patrimonio e vincoli fiscali

Come abbiamo visto, il trattamento fiscale differisce sensibilmente a seconda del soggetto che acquista l'immobile. La decisione di acquistare l'abitazione in proprio come persona fisica o piuttosto attraverso una società immobiliare non rappresenta una scelta neutrale.

Gli acquisti effettuati da persone fisiche, anche quando il soggetto acquirente non ha i requisiti soggettivi previsti per le agevolazioni prima casa, godono, nel caso di vendita soggetta d imposta di registro, del criterio catastale di determinazione della base imponibile, criterio che normalmente consente sensibili risparmi d'imposta. Nel caso poi che l'acquirente posseda i requisiti soggettivi previsti per le agevolazioni prima casa, il risparmio d'imposta è sostanziale, ed è pari al 6% nel caso di vendita soggetta ad IVA e del 7% nel caso di vendita soggetta ad imposta di registro, catastale e ipotecaria.

Da un punto di vista meramente fiscale, la sola ipotesi in cui l'acquisto effettuato tramite società immobiliare e l'acquisto effettuato da persona fisica risultano fiscalmente equivalenti è l'ipotesi di acquisto soggetto ad IVA nel caso in cui la persona fisica non posseda i requisiti soggettivi previsti per le agevolazioni prima casa, in entrambi i casi l'acquisto sarebbe soggetto all'imposta con l'aliquota del 10% e con la medesima base imponibile.

⁹ Per abitazione principale si intende quella in cui il titolare o i suoi familiari dimorano abitualmente. Nel caso in cui essa non coincida con la residenza anagrafica, l'utilizzo come dimora abituale deve potersi dimostrare sulla base di circostanze oggettive, quali l'intestazione di utenze domestiche, l'uso effettivo dei servizi connessi e l'indicazione del domicilio nella corrispondenza (Ris. Min. 30 maggio 2008 n. 218/E).

A ben guardare anche in questa ipotesi le valutazioni fiscali farebbero preferire l'acquisto diretto come persona fisica, atteso che la successiva eventuale rivendita effettuata oltre i 5 anni dall'acquisto non determinerebbe alcuna plusvalenza che invece si genererebbe in capo alla società immobiliare.

Le società immobiliari che gestiscono immobili abitativi risultano particolarmente penalizzate anche dalla loro disciplina in tema di reddito d'impresa, infatti i costi diretti sostenuti per la gestione manutenzione del fabbricato sono deducibili solo se sostenuti e comunque nel limite dei 15% dei ricavi da locazione; se non locati non possono determinare oneri fiscalmente deducibili, salvo eventuali interessi su mutui ipotecari accessi per l'acquisto.

Una ulteriore problematica è rappresentata dalla disciplina in tema di società di comodo, secondo la quale qualsiasi società, affinché possa essere considerata operativa, deve conseguire mediamente, nel triennio, ricavi almeno uguali o superiori a quelli determinati applicando apposite percentuali ai valori contabili delle immobilizzazioni e dei titoli. In particolare la percentuale applicata ai fabbricati ad uso abitativo è pari al 5%, pertanto la società deve avere adeguati ricavi da locazione ovvero altri ricavi per essere considerata operativa. Il mancato superamento del test di operatività determina l'applicazione delle norme restrittive previste per le società di comodo, tra cui la determinazione di ricavi forfettari legati al valore contabile delle immobilizzazioni e dei titoli e l'indetraibilità del credito IVA, fino alla sua perdita definitiva se lo status di "società di comodo" perdura oltre 3 anni.

Dal punto di vista fiscale l'acquisto e la gestione di immobili attraverso società immobiliari risulterebbe una scelta opportuna limitatamente ai fabbricati strumentali, come uffici o capannoni, che consentono di detrarre il costo di acquisto con il metodo dell'ammortamento e di detrarre i costi di gestione e manutenzione, ma non anche nel caso di fabbricati ad uso abitativo.

Ci possono essere tuttavia delle ipotesi, oltre al caso di beni strumentali, o delle valutazioni che possono far preferire comunque la gestione attraverso una società immobiliare. Abbiamo già segnalato il caso in cui si intenda acquistare un fabbricato ad uso abitativo per poi cederlo ad un maggior prezzo al fine di lucrare la differenza, in tal caso, nell'ipotesi in cui il venditore si all'impresa costruttrice decorso il termine dei 4 anni dall'ultimazione dei lavori, l'acquisto

effettuato da parte di persona fisica, prima dei benefici previsti per la prima casa, sarebbe soggetto ad imposta di registro nella misura del 7%, mentre se l'acquisto viene effettuato da un'impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività la rivendita di beni immobili, l'aliquota dell'imposta di registro è pari all'1% del valore commerciale, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferire il fabbricato entro 3 anni.

Una seconda opportunità di intervento attraverso una società immobiliare di costruzione, potrebbe essere l'acquisto di un fabbricato ad uso abitativo da un'impresa costruttrice entro i 4 anni dalla sua ultimazione, con atto soggetto ad IVA, infatti l'imposta relativa all'acquisto di fabbricato ad uso abitativo, è detraibile per le imprese che hanno come oggetto esclusivo o principale dell'attività la costruzione dei predetti fabbricati, mentre per una persona fisica l'IVA sarebbe un costo.

Possibili strategie fiscali possono essere valutate anche nel caso di costruzione in proprio del fabbricato ad uso abitativo.

Se non sono valutazioni di natura fiscale che possono indirizzare le scelte verso l'uso di società immobiliari, valutazioni in ordine alla tutela del patrimonio possono invece far apparire la soluzione come apprezzabile. Una società immobiliare organizzata in forma di società di capitali costituisce, infatti, una *securizzazione* del proprio patrimonio e lo difende da pretese che possono essere avanzate da creditori personali, rischio tanto più percepibile se la persona fisica è un imprenditore.

Un ulteriore elemento di valutazione potrebbe essere legato ai rischi di accertamento da *redditometro* per il fatto di possedere un'abitazione, in particolare se di valore rilevante.