

IMU E TRIBUTI LOCALI

Acquisto prima casa: cosa cambia dal 2014

di Giancarlo Falco

L'art. 26 del cd. "Decreto Istruzione" (D.Lgs. n. 104/2013), modificando l'art. 26 del D.Lgs. n. 23/2012, ha rimodulato, a decorrere dal **1° gennaio 2014**, le "imposte d'atto" nell'ambito dei trasferimenti immobiliari: in particolare, è stata prevista una **riduzione del carico fiscale** sulle vendite effettuate da **privati**, compensata da un **aumento**, seppur lieve, **dell'imposizione** dovuta sui **trasferimenti imponibili ai fini IVA**.

Di seguito analizzeremo nel dettaglio le citate **novità**, con specifico riferimento alle **imposte dovute sull'acquisto della "prima casa"**, tematica da sempre oggetto di particolari attenzioni da parte del Legislatore.

In estrema sintesi, si ricorda che al fine di poter **ottenere le agevolazioni** previste per l'acquisto della prima casa, è necessario che:

- il **bene** acquistato sia un'**abitazione "non di lusso"** (i criteri per individuare un'abitazione "di lusso" sono individuati dal D.M. 2.8.1969, pubblicato sulla G.U. 27.8.1969, n. 218);
- il **bene** acquistato sia **ubicato nel Comune di residenza** della parte acquirente ovvero dove essa si impegna a stabilire la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto;
- nell'atto di acquisto la **parte acquirente** dichiara di **non essere titolare** esclusiva (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione, di **altra casa di abitazione nel Comune ove è ubicato l'immobile** per il quale si chiedono le agevolazioni "prima casa";
- nell'atto di acquisto, la **parte acquirente** dichiara di **non essere titolare** (nemmeno *pro quota* o in regime di comunione legale con il coniuge) su tutto il **territorio nazionale** del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà **su altra casa d'abitazione** acquistata con le **agevolazioni "prima casa"**.

A decorrere dal 1° gennaio 2014, il D.Lgs. n. 104/2013 ha previsto che sull'**acquisto da privato di un immobile "prima casa"**, sono dovuti i seguenti importi:

- imposta di **registro** pari al **2%** (rispetto al 3% attuale);
- imposta **ipotecaria e catastale** pari ad **€ 50** (rispetto agli attuali € 168).

Laddove invece **il venditore sia un'impresa costruttrice**, oltre all'inalterata aliquota **IVA del 4%**, sono dovute le imposte di **registro, ipotecarie e catastali**, per un valore pari ad **€ 200** cadauna (rispetto agli attuali € 168).

Acquisto di prima casa da privato (valore dell'immobile € 100.000,00)	
fino al 31.12.2013	dall'1.1.2014
Imposta di registro 3%: € 3.000,00 Imposta ipotecaria "fissa": € 168,00	Imposta di registro 2%: € 2.000,00 Imposta ipotecaria "fissa": € 50,00
Imposta catastale "fissa": € 168,00	Imposta catastale "fissa": € 50,00
Totale da versare: € 3.336,00	Totale da versare: € 2.100,00
Acquisto di prima casa imponibile IVA (valore dell'immobile € 100.000,00)	
fino al 31.12.2013	dall'1.1.2014
IVA 4%: € 4.000,00 Imposta di registro "fissa": € 168,00	IVA 4%: € 4.000,00 Imposta di registro "fissa": € 200,00
Imposta ipotecaria "fissa": € 168,00	Imposta ipotecaria "fissa": € 200,00
Imposta catastale "fissa": € 168,00	Imposta catastale "fissa": € 200,00
Totale da versare: € 4.504,00	Totale da versare: € 4.600,00

Si ritiene opportuno sottolineare come il cd. "Decreto Istruzione" (D.Lgs. n. 104/2013) sia intervenuto anche a **modifica** dell'imposizione applicabile alla **compravendita d'immobili che non soddisfano i requisiti "prima casa"**. In particolare:

- se il venditore è **un privato** oppure **un'impresa costruttrice che vende dopo quattro anni** dalla data di ultimazione dei lavori, l'acquirente è tenuto al versamento delle seguenti somme:

- imposta di **registro** pari al **9%** (7% fino al 31.12.2013);
- imposta **ipotecaria** di **€ 50** (2% fino al 31.12.2013);
- imposta **catastale** di **€ 50** (1% fino al 31.12.2013);

- se il venditore è un'impresa costruttrice che vende entro quattro anni dall'ultimazione dei lavori (pertanto, trattasi di **compravendita soggetta a IVA**) gli importi dovuti a titolo di imposta di **registro, ipotecaria e catastale** aumentano dagli attuali € 168 ad € **200** mentre resterà ovviamente inalterata l'aliquota IVA al **10%**.

Acquisto di seconda casa da privato (valore dell'immobile € 100.000,00)	
fino al 31.12.2013	dall'1.1.2014
Imposta di registro 7%: € 7.000,00 Imposta ipotecaria 2%: € 2.000,00 Imposta catastale 1%: € 1.000,00	Imposta di registro 9%: € 9.000,00 Imposta ipotecaria "fissa": € 50,00 Imposta catastale "fissa": € 50,00
Totale da versare: € 10.000,00	Totale da versare: € 9.100,00
Acquisto di seconda casa imponibile IVA (valore dell'immobile € 100.000,00)	
fino al 31.12.2013	dall'1.1.2014
IVA 10%: € 10.000,00 Imposta di registro "fissa": € 168,00 Imposta ipotecaria "fissa": € 168,00 Imposta catastale "fissa": € 168,00	IVA 10%: € 10.000,00 Imposta di registro "fissa": € 200,00 Imposta ipotecaria "fissa": € 200,00 Imposta catastale "fissa": € 200,00
Totale da versare: € 10.504,00	Totale da versare: € 10.600,00