

ESSERVICES - ALTRI ENTI

Acquistare casa: i passi da seguire nel nuovo vademecum delle Entrate. Le guide dell'Agenzia on-line: nel triennio 2014-2016, 3,6 mln di visitatori unici e 4,1 mln di download

di **Tiziana Limonet** | 23 aprile 2017

Comunicato stampa dell'Agenzia delle Entrate del 19 aprile 2017

Dal calcolo delle imposte ai requisiti per le agevolazioni fiscali: un vademecum che arricchisce la sezione "L'Agenzia informa" del sito delle Entrate relativo alle guide fiscali e spiega i vari step da seguire per concludere l'acquisto di un immobile. La guida descrive, anche con esempi pratici le principali regole da osservare quando si compra una casa, in modo da poter fruire di tutti i benefici previsti dalla legge quali le agevolazioni legate alla prima abitazione. L'obiettivo della guida, relativa sia alle compravendite tra privati sia a quelle tra imprese e privati, è quello di fornire un utile supporto informativo alle persone fisiche che intendono acquistare un immobile e che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Le guide delle Entrate - Sempre in continuo aggiornamento la sezione online delle guide "L'Agenzia informa", pensata per garantire un accesso semplice e intuitivo alle informazioni sugli argomenti fiscali di maggior interesse per i cittadini.

Al suo interno, i contribuenti hanno la possibilità di consultare in modo tradizionale le guide e di scaricarle nel formato pdf. Sono stati ben 3,6 milioni i contribuenti che nel triennio 2014-2016 hanno visitato le guide dell'Agenzia per un totale di 4,1 milioni di download.

Cosa fare prima dell'acquisto - Prima di procedere all'acquisto di una casa, è opportuno ottenere più informazioni possibili sull'immobile. Come primo passo, bisogna verificare la situazione catastale e ipotecaria del bene; a tal fine l'Agenzia mette a disposizione dei cittadini alcuni servizi come, per esempio, quello di ispezione ipotecaria che consente di individuare il proprietario dell'immobile e di controllare se ci sono ipoteche o pendenze, anche giudiziarie.

L'ispezione può essere richiesta presso gli uffici provinciali – Territorio oppure online. In entrambi i casi, il servizio è gratuito se viene richiesto per i beni immobili dei quali il richiedente risulta titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento (ispezione ipotecaria personale); rientrano nella consultazione gratuita le ipoteche "contro", mentre sono escluse le ipoteche "a favore".

L'opzione del contratto preliminare – Una volta accertato che l'immobile è libero da vincoli, si può procedere alla stipula del contratto preliminare, un accordo tra venditore e compratore che si impegnano reciprocamente a stipulare un successivo e definitivo contratto di compravendita. Il contratto preliminare deve essere redatto in forma scritta (scrittura privata, scrittura privata autenticata o atto pubblico) e deve essere registrato entro 20 giorni dalla sottoscrizione, pagando l'imposta di registro di 200 euro, oltre all'imposta di bollo.

Il calcolo delle imposte - Quando si compra una casa, le imposte da pagare variano a seconda che il venditore sia un privato o un'impresa e l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici "prima casa".

Se il venditore è un privato o un'impresa, con vendita esente da Iva, l'acquirente dovrà pagare l'imposta di registro nella misura proporzionale del 9%, l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale nella misura fissa di 50 euro.

In caso contrario, chi acquista sarà tenuto a versare l'Iva al 10% cui si aggiungono le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ciascuna per l'importo di 200 euro.

Le agevolazioni "prima casa" – Il vademecum passa poi in rassegna i requisiti per accedere al beneficio legato all'acquisto della prima abitazione. Nel caso del venditore privato o dell'impresa esente da Iva, saranno dovute l'imposta di registro proporzionale nella misura del 2%, l'imposta ipotecaria e quella catastale nella misura fissa di 50 euro.

Se la vendita è soggetta ad Iva, sono dovute l'imposta di registro, quella ipotecaria e quella catastale nella misura fissa di 200 euro, oltre all'Iva ridotta al 4%.

La guida ricorda che le agevolazioni "prima casa" non sono ammesse, invece, per l'acquisto di immobili appartenenti alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Quando si ha già una "prima casa" – Anche il contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa può avvalersi del beneficio fiscale, a condizione però che la casa posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto. Se questo non avviene, si perdono le agevolazioni usufruite per l'acquisto del nuovo immobile e, oltre alla maggiori imposte e ai relativi interessi, si dovrà pagare una sanzione del 30%. Inoltre, chi vende l'abitazione acquistata con le agevolazioni ed entro un anno ne compra un'altra in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici "prima casa", ha diritto a un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato.

Le FAQ dedicate – La guida contiene anche un elenco di quesiti posti dai contribuenti su alcune delle casistiche più ricorrenti. Alcuni esempi: come comportarsi se si riceve un accertamento dell'imposta di registro su una compravendita immobiliare; il rapporto tra la sussistenza delle agevolazioni e il trasferimento della residenza; la possibilità di usufruire delle imposte agevolate sull'acquisto di una casa che si trova nello stesso comune in cui si possiede la nuda proprietà su un'altra abitazione. La guida è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate al seguente percorso: L'Agenzia > L'Agenzia comunica > Prodotti editoriali > Guide fiscali.

<http://esspress.it/altri-enti-nazionali/acquistare-casa-i-passi-da-seguire-nel-nuovo-vademecum-delle-entrate-le-guide-dell-agenzia-on-line-nel-triennio-2014-2016-3-6-mln-di-visitatori-unici-e-4-1-mln-di-do>

EssPress - testata giornalistica della Valle d'Aosta, Loc Grande Charrière, 46 - 11020 Saint-Christophe (AO)

Tel +39 016544590 - Fax +39 0165516900 - Reg.Trib. Aosta 1/2013 - PI 01077330072

Direttore Responsabile Giovanni Sandri