Acquistare casa: gli step nel nuovo vademecum delle Entrate

Dal calcolo delle imposte ai requisiti per le agevolazioni fiscali: *on line* il *vademecum* dell'Agenzia delle entrate che spiega i vari *step* da seguire per concludere l'acquisto di un immobile a destinazione abitativa. La guida descrive 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.

Questi gli step

L'ispezione ipotecaria

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 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%.

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**. Peraltro, con la circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016 del Agenzia delle Entrate ha precisato **il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa spetta al contribuente anche nell'ipotesi in cui proceda all'acquisto della nuova abitazione prima d'aver venduto l'immobile preposseduto**. La *ratio* della riforma, infatti, spiega il documento di prassi, è di agevolare la sostituzione della "prima casa" rendendo più flessibili i tempi previsti per la dismissione dell'immobile preposseduto. La guida ricorda che le agevolazioni "prima casa" non sono ammesse 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).