



Informazioni fiscali

Tasse

Agenzia Immobiliare
Maggiore Living di M. Angioi
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354
Via Veriago, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050
info@maggioreliving.it
P.Iva 02127760037

Costi aggiuntivi nell'acquisto di una proprietà in Italia

Una varietà di tasse (anche chiamati costi di chiusura o di completamento) devono essere pagate quando comprate una proprietà in Italia.

Questi variano considerevolmente a seconda del prezzo, della proprietà (vecchia o nuova), se siete ricorsi a un agente o meno, e se vi siete affidati a un avvocato o ad un altro professionista. La maggior parte delle tasse di proprietà sono basati sul loro valore "dichiarato", che di solito è meno del prezzo d'acquisto reale o del suo "valore" di mercato.

In Italia, le tasse associate all'acquisto di una proprietà sono fra i più alti e possono in Europa e possono includere la tassa di iscrizione, la tassa di registrazione del terreno, il valore della tassa aggiuntiva (IVA), una tassa notarile e quella legata all'agenzia immobiliare, le tasse d'ipoteca e altri costi legali, come sotto riportato dettagliatamente. Di solito, i prezzi delle le tasse si basano sul completamento di una vendita e sulla gamma che va dal 9 al 15% per un non residente (la media si aggira intorno al 13 %), sebbene possono alzarsi fino al 20% per le proprietà di lusso. Prima di firmare un contratto preliminare, controllate esattamente quali tasse debbano pagarsi e fatevelo mettere tutto per iscritto. In Italia, se siete residenti, gli onorari associati all'acquisto di una proprietà possono contrapporsi all'imposta sul reddito.

IRPEF

Detrazioni inferiori se il contribuente vive in un'abitazione di proprietà

La nuova Irpef varata dalla legge Finanziaria per il 2007 fa perdere la neutralità fiscale alla prima casa: nel passaggio dalle deduzioni attualmente in vigore alle detrazioni che si applicheranno dal 2007, la rendita della prima casa di proprietà inciderà nel calcolare gli sconti d'imposta.

In sostanza, chi ha una prima casa di proprietà avrà un reddito più alto sul quale calcolare le detrazioni e, di conseguenza, pagherà più Irpef.

Questo effetto deriva dal nuovo meccanismo di calcolo delle detrazioni di imposta, contenuto nel comma 6 della legge finanziaria 2007, pubblicata sulla «Gazzetta Ufficiale» di ieri (legge 296 del 2006).

Le detrazioni

Il nuovo sistema di determinazione delle imposte in vigore dal 1° gennaio 2007 prevede, al posto delle deduzioni dall'imponibile, il riconoscimento di detrazioni (sconti di imposta) sia per carichi di famiglia (articolo 12 del Testo unico delle imposte sui redditi) sia per il solo fatto di possedere redditi da lavoro o da pensione (articolo 13).

Le detrazioni previste dalla Finanziaria 2007 sono però «virtuali»: l'importo effettivamente spettante è infatti subordinato a un calcolo matematico, la cui variabile principale è costituita dal reddito complessivo del contribuente. Di fatto, più è alto il reddito complessivo e minori saranno le detrazioni (come accade già ora con le deduzioni no tax area e family area).

Immaginiamo lavoratori con un reddito compreso tra 15mila e 55mila euro: la norma stabilisce che la detrazione virtuale di 1.338 euro spetta per la parte corrispondente al rapporto tra l'importo di 55mila euro, diminuito del «reddito complessivo», e l'importo di 40mila euro. La formula è: $(55.000 - \text{reddito complessivo}) / 40.000$. Più è alto il «reddito complessivo», minore sarà l'importo della detrazione (di base 1.338 euro) che spetterà effettivamente.

Il «reddito complessivo»

Agenzia Immobiliare
Maggiore Living di M. Angioi
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354
Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050
info@maggioreliving.it
P.Iva 02127760037

Nella definizione di «reddito complessivo», però, rientra anche la rendita per abitazione principale, con relative pertinenze, in quanto attratta tra i redditi da fabbricati (articolo 37 del Tuir).

Fino al 1998 le imposte sulla prima casa erano dovute per la parte di rendita oltre i 568,10 euro. Negli anni successivi la fascia di esenzione è aumentata fino ad arrivare nel periodo di imposta 2001 (legge 388/2000) a una deduzione forfetaria pari alla rendita catastale dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze (articolo 10, comma 3-bis del Tuir).

Pertanto, dal 2001, l'abitazione principale:

- da un lato, concorre a formare il reddito complessivo per il contribuente;
- dall'altro lato, però, non è assoggettata a Irpef (usufruisce di una particolare deduzione prevista dall'articolo 10).

Tuttavia, le modalità tecniche con cui nel tempo è stata costruita questa esenzione comporta che, ogni volta che una norma di legge fa riferimento alla nozione di «reddito complessivo», rischia di penalizzare i contribuenti se non si prevede espressamente un'esenzione per l'abitazione principale. E questa esenzione non è stata prevista nella Finanziaria per il 2007.

Gli effetti

Nel regime fiscale delle deduzioni, in vigore ancora per pochissimi giorni (fino al 31 dicembre 2006), il rapporto matematico che governava la parte di deduzione realmente spettante prevedeva espressamente una variabile che rendeva neutrale la rendita da abitazione principale.

Dal 1° gennaio questa tutela non è più prevista. Se non interverranno correzioni normative o indicazioni differenti in via interpretativa (ad esempio con una circolare, per quanto il rimedio sembri insufficiente) si avranno quindi effetti di questo tipo:

- un lavoratore con un reddito di lavoro dipendente di 20mila euro e una rendita da prima casa di 1.000 avrà un reddito complessivo di 21mila, ma pagherà Irpef solo sui 20mila di reddito da lavoro;
- quando però il datore di lavoro, come sostituto di imposta, tasserà il reddito di 20mila euro, riconoscerà le detrazioni facendo riferimento al «reddito complessivo», più alto dell'importo su cui si paga Irpef (si veda l'esempio nella scheda).

Si ha così una sorta di imposta indiretta che il lavoratore è chiamato a pagare sulla prima casa. Per di più il lavoratore dovrebbe preoccuparsi di comunicare la rendita per abitazione principale al datore di lavoro; altrimenti sarà poi costretto, nella dichiarazione dei redditi, a restituire le maggiori detrazioni che inevitabilmente il datore ha calcolato.

MECCANISMI DI CALCOLO

La situazione

Si ipotizza un contribuente con reddito da lavoro dipendente di 20.000 euro, un'abitazione principale con rendita di 1.000 euro, un figlio a carico al 100%. La detrazione-base di lavoro dipendente è 1.338 e quella base per figlio a carico è 800. Confrontiamo i calcoli con e senza prima casa.

Reddito complessivo con abitazione principale

Detrazione lavoro dipendente: $(55.000 - 21.000) / 40.000 = 0,8500$;

$0,8500 \times 1.338 = 1137,30$ euro (detrazione annua realmente spettante)

Detrazione figlio a carico: $(95.000 - 21.000) / 95.000 = 0,7790$; $0,7790 \times 800 = 623,20$ euro (detrazione annua realmente spettante)

Reddito complessivo senza abitazione principale

Detrazione lavoro dipendente: $(55.000 - 20.000) / 40.000 = 0,8750$; $0,8750 \times 1.338 = 1170,75$ euro (detrazione spettante)

Detrazione figli a carico: $(95.000 - 21.000) / 95.000 = 0,7895$; $0,7895 \times 800 = 631,60$ euro (detrazione spettante)

L'effetto

L'abitazione principale incide nel calcolo delle detrazioni per un importo annuo di 41,85 euro

Agenzia Immobiliare

Maggiore Living di M. Angioi

Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354

Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050

info@maggioreliving.it

P.Iva 02127760037

Tassa di Registrazione

La tassa di Registrazione (*imposta di registro*) è la tassa principale sulla proprietà ed il suo valore si aggira tra il 0 e il 10% sul valore dichiarato o rendita catastale. L'ammontato pagabile dipende da quante case possedete (una o due), dalle condizioni della casa (se si tratta di una nuova o vecchia proprietà) e se siete residenti, secondo quanto segue:

Gli acquirenti di nuove proprietà non pagano la tassa di registrazione ma devono pagare l'IVA (guardare sotto).

Sulla vostra prima casa, avrete il vantaggio di poter pagare la tassa ridotta al 3 %. La proprietà deve essere la vostra casa principale per uso residenziale e localizzata nel vostro comune residenziale (o nel comune dove state progettando di portare avanti i vostri affari principali) e non deve essere etichettata come casa "di lusso". Questa concessione è generalmente disponibile solo una volta, anche se in pratica le cose sono diverse.

La tassa di registrazione per i non residenti e per coloro che comprano una seconda casa è del 7%, così se state progettando di diventare residenti italiani pagherete per farlo prima di comprare una casa.

Se comprate una proprietà agricola, dovrete pagare la tassa pari al 10 %, sebbene potrebbe essere possibile averlo deruralizzata prima della vendita, riducendo così la tassa da pagare dal 10 al 7% (o dal 3 % se si tratta della vostra prima casa). Comunque, i territori agricoli sono sempre tassati al 10 %. Quando una proprietà comprende sia l'edificio urbano che la terra agricola, la tassa viene calcolata separatamente.

La tassa di iscrizione è pagabile al momento del completamento.

L'imposta catastale

L'imposta catastale è pagabile su tutti gli acquisti di proprietà e, come con la tassa di iscrizione, l'ammontato pagabile dipende da quante case possedete (una o due), dalle condizioni della casa (se si tratta di una nuova o vecchia proprietà) e se siete residenti. I residenti che acquistano la loro nuova casa o una proprietà di rivendita pagano una tassa fissa di €129.11. Gli acquirenti di seconde case e i non residenti pagano l'1% del prezzo dichiarato.

L'imposta sul Valore Aggiunto (IVA)

Gli acquirenti delle nuove proprietà devono pagare l'imposta sul valore aggiunto (IVA), pari al 4 % per i residenti che acquistano la loro prima casa, al 10 % per se si tratta della seconda casa e dei non residenti, ed al 20 % per le proprietà di lusso (con una valutazione A1 nel registro di proprietà). L'imposta sul valore aggiunto può essere inclusa nel prezzo dal costruttore, ma sta a voi accertarvene. Se costruite la vostra casa, pagherete l'imposta sul valore aggiunto del 4%; se comprate da una società, dovrete pagare l'imposta

Agenzia Immobiliare
Maggiore Living di M. Angioi
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354
Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050
info@maggioreliving.it
P.Iva 02127760037

sul valore aggiunto pari al 20% indipendentemente dal tipo di proprietà. L'imposta sul valore aggiunto pari al 20% vale anche per tutte le tasse professionali.

Tasse ipotecarie

Ci sono varie tasse associate alle ipoteche (spese istruttoria). Tutti coloro che effettuano un prestito addebitano automaticamente una tassa, che si aggira di solito intorno all'1% della somma prestata. Esiste un'imposta ipotecaria di €129.11 per i residenti che comprano la prima casa e pari all'1% in tutti gli altri casi, ed un'imposta sostitutiva pari al 0,25 % da pagare al notaio per registrare il costo della proprietà al catasto. La maggior parte di coloro che effettuano un prestito impone inoltre una tassa "d' amministrazione" intorno all'1% della somma prestata, ed è obbligatoria per ottenere la copertura assicurativa contro gli incendi, le esplosioni di gas e i cortocircuiti. Di solito l'assicurazione pari allo 0,21 %percento del valore della proprietà ed è valida per 20 anni.

Tasse notarili

Le tasse notarili dipendono dal prezzo di una proprietà e sono più alto (come una percentuale del prezzo di vendita) sulle proprietà più economiche. C'è anche un onorario da dover pagare per ogni pagina ed ogni copia di un contratto, più le tasse extra come le marche da bollo, le spese, la consulenza legale e qualsiasi altro pagamento fatto a vostro favore.

Le tasse notarili per il completamento variano, sebbene ci siano dei costi massimi per ogni servizio. Le tipiche tasse vanno dal €1,400 per una proprietà che costa €50,000 fino ai €3,000 per una proprietà che costa €500,000 più le tasse per gli altri servizi. Le tasse per un contratto preliminare si aggirano sulla metà di tutte queste spese. Potrete ottenere una valutazione per iscritto, sebbene le tasse dipendono dal lavoro effettuato e sono soggette al rimborso delle spese generali di studio, imposto da tutti i professionisti in Italia. Tutte le tasse sono riportate dettagliatamente nella cosiddetta parcella. Se comprate una casa attraverso un agente immobiliare, potrete avere un accordo con un notaio in cui tutte le spese notarili sono incorporate in una tassa standard concordata con l'acquirente. Assicuratevene in anticipo.

Tasse legali

Le tasse per la stesura dei documenti, che di solito viene eseguita da un avvocato, si aggirano generalmente tra l'1 e il 2% del prezzo di una proprietà dichiarata o un prezzo fisso, dipendendo dall'ammontare di lavoro effettuato. Le tasse legali sono soggette all'IVA pari al 20%.

Agenzia Immobiliare
Maggiore Living di M. Angioi
Via Castelli, 35 – Verbania Pallanza (Uffici) Tel. +39 329 1322354
Via Veriagio, 46 – Masera (Sede Legale) Fax 0324-35050
info@maggioreliving.it
P.Iva 02127760037