

## Acquisto della casa: il vademecum delle Entrate

L'acquirente, prima di procedere all'acquisto di una casa, deve ottenere più informazioni possibile sull'immobile, specialmente la situazione catastale e ipotecaria del bene. Lo ha specificato l'Agenzia delle Entrate nella nuova guida che enuncia le regole da rispettare nell'acquisto di una casa. Il vademecum contiene le informazioni utili sulle imposte dovute e sui benefici relativi alla "prima casa" e rientra tra le guide online che nel triennio 2014/2016 hanno registrato 4,1 mln di download e 3,6 mln di visitatori e si pone l'obiettivo di fornire un supporto informativo alle persone fisiche nelle compravendite di immobili.

Il **vademecum** contenente le regole da seguire per acquistare un **immobile** è stato pubblicato sul sito **web** dell'Agenzia delle Entrate, nella sezione "L'Agenzia informa" con lo scopo di fornire un pratico supporto informativo, nelle **compravendite** tra privati o tra imprese e privati, alle persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed intendono **acquistare** una casa.

Tale **guida** è consultabile in modo tradizionale e scaricabile in formato **pdf** nella sezione **online** delle guide dell'Agenzia delle Entrate pensata per assicurare ai cittadini un accesso facile ed intuitivo alle informazioni sugli argomenti **fiscali** di maggior interesse. Il **successo** di tale modalità di pubblicazione si evince dai relativi **dati** pubblicati dall'Agenzia: 3,6 milioni i **contribuenti** hanno visitato le guide digitali nel triennio **2014-2016**, effettuando 4,1 milioni di **download**.

Dopo una breve introduzione la guida è stata suddivisa in più **sezioni**.

### Operazioni preliminari all'acquisto

Innanzitutto è utile verificare i **dati** catastali e ipotecari del **bene** che si intende acquistare. Un utile strumento a tal fine è l'**ispezione ipotecaria** che permette di controllare se ci sono ipoteche o pendenze, anche giudiziarie relative all'immobile di interesse ed individuare il **proprietario** dell'immobile. Si tratta di un servizio richiedibile sia attraverso il sito **web** dell'Agenzia che recandosi agli **Uffici** provinciali, **gratuito** per la consultazione delle ipoteche "contro" effettuate dal **proprietario** o dal titolare di altri diritti reali di godimento sull'immobile.

È necessario, poi, conoscere l'opportunità della stipula di un **contratto preliminare**. Esso consiste in un **accordo** tra compratore e venditore al fine di impegnarsi reciprocamente a stipulare il **seguito** contratto di compravendita **definitivo**. Deve essere redatto in forma **scritta** e, nei venti giorni successivi alla sottoscrizione, **registrato** pagando l'imposta di registro ammontante ad euro 200 e la relativa imposta di bollo.

### Le imposte dovute

Le **imposte** da versare al momento dell'acquisto di una casa variano in relazione alla tipologia del **venditore** ed alla presenza dei **benefici** previsti per la "prima casa".

Dapprima viene in rilievo la natura del **venditore**.

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

Nelle altre ipotesi, invece, andranno versate le **imposte** di registro, ipotecaria e catastale, per l'importo di **euro 200** ciascuna, oltre all'**Iva** nella misura del **10%** da applicare sul prezzo della cessione.

Un particolare metodo di calcolo della base **imponibile** delle imposte è costituito dal sistema del "**prezzo-valore**" applicabile alla sussistenza di specifici requisiti **soggettivi** e **oggettivi** e di determinate condizioni per le cessioni di immobili a uso abitativo.

## I benefici della "prima casa"

Qualora si procede all'acquisto della "**prima casa**" l'imposta di registro è ridotta alla misura del **2%**, nel caso in cui il venditore sia un **privato** o un'impresa esente da Iva, per gli altri **casi**, invece, l'aliquota **Iva** è ridotta al **4%**.

Tali agevolazioni non sono **consentite** nell'acquisto di abitazioni di tipo **signorile**, di abitazioni in **ville** o di **castelli** e palazzi di eminenti pregi artistici e storici (categorie catastali A/1, A/8 e A/9).

Il contribuente che è già **proprietario** di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa può usufruire dei **benefici** fiscali "prima casa" se la casa posseduta sia **venduta** entro un anno dal nuovo acquisto, pena la **perdita** delle agevolazioni sopra descritte ed il **pagamento** delle maggiori imposte con gli interessi connessi ed una **sanzione** del 30%.

## FAQ

Il vademecum si conclude con le risposte ai **quesiti** posti più frequentemente dai **contribuenti**.

Concernenti, ad esempio, il **comportamento** da tenere alla ricezione di un avviso di rettifica e liquidazione dell'imposta di registro su una compravendita immobiliare o la sussistenza delle **agevolazioni** "prima casa" in casi specifici (locazione, appartamenti contigui, trasferimento della residenza).

*A cura della Redazione*