



.... per tutti

organo ufficiale della Federazione Italiana delle Associazioni Sindacali Notarili.

## PER CHI COMPRA CASA

### I. Agevolazioni prima casa

1. Trasferimento della residenza nel Comune in cui si acquista l'immobile
2. Decadenza dalle agevolazioni
3. Credito di imposta

### II. ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)

1. Versamento
2. Calcolo
3. Esenzione per l'abitazione principale
4. Dichiarazione ICI

### III. IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche)

1. Reddito da immobili
2. Abitazione principale
3. Plusvalenze
4. Detrazione per le spese di ristrutturazione degli immobili
5. Detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici
6. Detrazione degli interessi passivi del mutuo
  - 6.1 Mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale
  - 6.2 Mutuo per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale
7. Detrazione per le spese di intermediazione immobiliare

### IV. Comunicazione alla Questura

### V. Tassa sui rifiuti solidi urbani (Tarsu)

### VI. Amministrazione del condominio

## I. Agevolazioni "prima casa"

### 1. Trasferimento della residenza nel Comune in cui si acquista l'immobile

Chi non risiede nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato, deve trasferire in tale Comune la residenza [entro 18 mesi](#) dal giorno dell'atto notarile.

Per la detrazione degli interessi passivi del mutuo è necessario trasferire la residenza all'indirizzo in cui è situato l'immobile [entro 12 mesi](#) dall'atto di acquisto.

### 2. Decadenza dalle agevolazioni

Chi acquista un immobile con le agevolazioni "prima casa", decade dalle agevolazioni stesse se trasferisce (con atto di vendita, donazione, ecc.), [prima di 5 anni](#) dalla data dell'atto notarile, l'immobile acquistato.

Nel caso di decadenza dalle agevolazioni "prima casa", dovrà essere pagata la differenza tra l'imposta piena e quella ridotta con una soprattassa e gli interessi di mora.

Non si avrà decadenza dalle agevolazioni "prima casa" se entro 1 anno dal trasferimento (con atto di vendita, donazione, ecc.), si acquista un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

#### ESEMPIO:

gennaio 2005: si acquista una "prima casa";

gennaio 2008: si vende la casa.

Si decade dalle agevolazioni "prima casa" perchè dall'acquisto alla vendita della casa non sono passati 5 anni.

Non si decade, invece, dalle agevolazioni se entro il gennaio 2009 si acquista una nuova casa da adibire a propria abitazione principale.

Chi ha contratto un [mutuo](#) per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della "prima casa" e decade dalle agevolazioni, dovrà pagare anche [un'imposta aggiuntiva dell'1,75%](#) calcolata sul capitale preso a mutuo oltre a sanzioni amministrative.

### 3. Credito di imposta

Si ha un credito di imposta pari all'imposta di registro pagata con il primo acquisto se:

- viene trasferito (venduto, donato, ecc..) un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa"; e
- viene acquistato un altro immobile con le agevolazioni "prima casa" entro 1 anno dal trasferimento.

#### ESEMPIO:

gennaio 2005: si acquista una "prima casa"; imposta pagata 25 euro;

gennaio 2008: si vende la casa;

settembre 2008: si acquista una nuova "prima casa":

- imposta dovuta 35 euro

- imposta già pagata 25 euro =

- imposta da pagare 10 euro.

Nell'esempio "si recuperano" 25 euro sul nuovo acquisto "prima casa" se l'atto notarile di acquisto viene effettuato entro 1 anno dalla vendita della propria "prima casa".

## II. ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)

### 1. Versamento

L'ICI è dovuta in due rate di uguale importo: l'acconto, relativo al primo semestre dell'anno in corso, [entro il 16 giugno](#); il saldo, relativo al secondo semestre, [entro il 16 dicembre](#).

L'ICI è dovuta in base ai mesi di possesso dell'immobile.

Se l'acquisto dell'immobile avviene [entro il giorno 15](#), l'intero mese verrà pagato da chi compra.

Se, invece, l'acquisto avviene [dal giorno 16](#), l'intero mese verrà pagato da chi vende.

#### ESEMPIO:

12 febbraio 2007: acquisto dell'immobile; chi acquista dovrà pagare l'ICI dal giorno 1 febbraio 2007.

17 febbraio 2007: acquisto dell'immobile; chi acquista dovrà pagare l'ICI dal giorno 1 marzo 2007.

### 2. Calcolo

Per calcolare quanto si deve pagare è necessario prima determinare la base imponibile.

La base imponibile ICI è costituita dalla [rendita catastale maggiorata del 5%](#), che va poi moltiplicata per il coefficiente 100 nel caso di appartamenti, autorimesse, magazzini, laboratori e tettoie; per 50 se si tratta di uffici; per 34 se si tratta di negozi.

Gli opifici industriali ed altri edifici con destinazioni particolari richiedono approfondimenti ulteriori.

Le aliquote ICI da applicare alla base imponibile sono deliberate ogni anno dal Comune dove è situato l'immobile.

E' necessario informarsi presso il Comune competente.

### 3. Esenzione per l'abitazione principale

#### [Quando l'imposta non è dovuta](#)

A decorrere dall'anno 2008 è stato eliminato il pagamento dell'ICI.

L'esenzione si applica all'abitazione principale e alle relative pertinenze (box, cantina, posti auto, ma nei limiti stabiliti dai regolamenti comunali) nonché all'abitazione assimilata a quella principale dalla legge (ad esempio, le abitazioni degli "Istituti autonomi case popolari" regolarmente assegnati) o dai regolamenti comunali (ad esempio, per il Comune di Milano è considerata abitazione principale quella concessa in uso gratuito ai parenti di primo e secondo grado).

I titolari di queste abitazioni non dovranno pagare l'ICI e, qualora questa fosse già stata pagata con il bollettino postale o con il modello 730/2008, è possibile chiedere il rimborso della somma versata rispettivamente al Comune, oppure mediante richiesta di rimborso con le dichiarazioni del 2009 o con il modello Unico 2008.

L'esenzione spetta ai proprietari solo se per loro costituisce l'abitazione principale. Quindi, per esempio, se una casa ha tre comproprietari ma solo per due di questi è l'abitazione principale, il terzo deve continuare a pagare l'ICI calcolata in base alla quota di possesso.

### Quando l'imposta è dovuta

L'esenzione non si applica per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli) anche se costituiscono l'abitazione principale e, pertanto, i proprietari continueranno a pagare l'ICI.

Sono, inoltre, tenuti al pagamento dell'ICI i proprietari (nonché usufruttuari, o titolari del diritto di uso o abitazione) di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli.

#### **4. Dichiarazione ICI**

Il notaio, trasmettendo in via telematica l'atto di acquisto agli uffici pubblici, nella maggior parte dei casi adempie all'obbligo di effettuare la dichiarazione ICI. Pertanto, in tali casi, il nuovo proprietario non è tenuto ad inviare al Comune la dichiarazione ICI.

E' necessario, comunque, accertarsi presso il Comune dei casi in cui la dichiarazione è obbligatoria.

### III. IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche)

#### **1. Reddito da immobili**

L'IRPEF dovuta sul reddito da immobili è calcolata nella dichiarazione dei redditi (Mod.730 o Mod.UNICO) da presentare l'anno successivo a quello di acquisto, in proporzione ai giorni di possesso dell'immobile acquistato.

Il reddito immobiliare viene sommato agli altri redditi (lavoro dipendente o pensione, lavoro autonomo, reddito d'impresa eccetera); quindi ciascuno pagherà in funzione dei propri redditi.

L'imposta viene calcolata in base alla rendita catastale maggiorata dei moltiplicatori previsti.

#### **2. Abitazione principale**

L'abitazione principale o quella utilizzata come abitazione principale da familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) è completamente esente dall' IRPEF.

L'esenzione spetta soltanto per un fabbricato.

Nell'esenzione sono comprese anche le pertinenze come, ad esempio, il garage, la cantina o il posto auto.

#### **3. Plusvalenze**

Si ha plusvalenza nel caso in cui un immobile venga venduto ad un prezzo superiore rispetto a quello di acquisto.

La plusvalenza si calcola come segue:

dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il prezzo di acquisto si sottraggono le spese inerenti all'immobile come, ad esempio, tasse e costi per l'acquisto, costi di ristrutturazione ecc..

Non è soggetta a tassazione (secondo i criteri ordinari di tassazione del reddito) la plusvalenza realizzata con la vendita di un immobile che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita, è stato adibito ad abitazione principale del proprietario o dei suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo).

E' soggetta a tassazione la plusvalenza realizzata con la vendita entro cinque anni dall'acquisto di un immobile che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita, non è stato adibito ad abitazione principale del proprietario o dei suoi familiari.

E' possibile richiedere l'applicazione di una imposta sostitutiva sulla plusvalenza.

Questa imposta è pari al [20% della plusvalenza](#) realizzata solo se il venditore, corrispondendo il relativo importo, ne faccia esplicita richiesta al notaio nell'atto di vendita.

**ESEMPIO:**

1° gennaio 2007: acquisto dell'immobile per un prezzo di 50.000 euro;

1° gennaio 2008: vendita dell'immobile per un prezzo di 65.000 euro;  
costo sostenuto per l'acquisto 5.000 euro.

Nell'esempio si ha una plusvalenza di 10.000 euro (65.000 – 50.000=15.000; 15.000 – 5.000=10.000).

La plusvalenza non è tassata se l'immobile è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso tra il 1° gennaio 2007 ed il 1° gennaio 2008.

Se l'immobile non è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso tra il 1° gennaio 2007 ed il 1° gennaio 2008, la plusvalenza può essere tassata al 20% qualora il venditore ne faccia esplicita richiesta al notaio nell'atto di vendita (nell'esempio fatto: 20% di 10.000 euro = 2.000 euro)

#### 4. Detrazione per le spese di ristrutturazione degli immobili

E' detraibile dall'IRPEF una quota pari al [36%](#) delle spese di ristrutturazione degli immobili, entro un importo massimo di [48.000 euro](#).

Sono detraibili le spese sostenute dal 1° gennaio 2008 e fino al 31 dicembre 2010 dal contribuente *persona fisica* che abbia effettuato:

- interventi di recupero edilizio sulle singole abitazioni;
- interventi di recupero edilizio su parti comuni di edifici condominiali.

La detrazione viene utilizzata in 10 rate uguali e costanti, cioè tutte dello stesso importo e una per ciascun anno.

Il numero delle rate è ridotto a 5 se il contribuente ha compiuto 75 anni; a 3 se il contribuente ha compiuto 80 anni.

**ESEMPIO:**

prezzo di acquisto dell'abitazione 200.000 euro;

costo dell'intervento di recupero edilizio 50.000 euro;

detrazione pari al 36% di 48.000 euro = 17.280 euro;

17.280 : 10 = 1.728 euro detraibili per anno.

Nell'esempio è possibile portare in detrazione solo l'importo massimo detraibile di 48.000 euro e non 50.000 euro.

Questa detrazione compete anche nel caso di interventi di ristrutturazione di interi fabbricati eseguiti da *imprese*.

Ad usufruire della detrazione sono, in tal caso, gli acquirenti delle singole abitazioni a condizione che:

- i lavori di ristrutturazione siano eseguiti a partire dal 1° gennaio 2008 e fino al 31 dicembre 2010; e
- l'impresa venda le abitazioni entro il 30 giugno 2011.

La detrazione spetta per il [36%](#) delle spese sostenute pari al 25% del prezzo dell'abitazione risultante dall'atto di vendita e, comunque, entro l'importo massimo di [48.000 euro](#) per abitazione.

Anche in questo caso la detrazione viene utilizzata in 10 rate uguali e costanti, che possono essere ridotte a 5 e a 3 a seconda dell'età del contribuente.

ESEMPIO:

prezzo di acquisto dell'abitazione 200.000 euro;

costo di ristrutturazione pari al 25% di 200.000 euro = 50.000 euro;

detrazione pari al 36% di 48.000 euro = 17.280 euro

17.280 : 10 = 1.728 euro detraibili per anno.

Nell'esempio è possibile portare in detrazione solo l'importo massimo di 48.000 euro e non 50.000 euro.

La pratica è delicata: si consiglia di farsi seguire da un professionista.

## **5. Detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici**

E' detraibile dall'IRPEF una quota pari al 55% per le spese documentate sostenute entro il 31 dicembre 2010 relative a:

- interventi su edifici esistenti riguardanti coperture e pavimenti, fino ad un valore di 60.000 euro;
- interventi di installazione di pannelli solari, fino ad un valore di 60.000 euro;
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, fino ad un valore di 30.000 euro;
- interventi di sostituzione di finestre comprensive di infissi, fino ad un valore di 60.000 euro.

Per le spese documentate, sostenute entro il 31 dicembre 2009 e relative ad interventi di sostituzione intera o parziale di impianti di climatizzazione invernale non a condensazione spetta, invece, una detrazione IRPEF entro un limite massimo da fissarsi con decreto ministeriale.

La detrazione può essere ripartita in un numero di quote annuali non inferiore a 3 e non superiore a 10 a scelta del contribuente.

La detrazione fiscale è ammessa a condizione che:

- l'intervento risponda ai requisiti di legge e sia asseverato da un tecnico abilitato; e
- il contribuente abbia la certificazione energetica dell'edificio o l'attestato di qualificazione energetica predisposto ed asseverato da un tecnico abilitato.

Per gli interventi di sostituzione di finestre comprensive di infissi non è richiesta la certificazione energetica e, pertanto, per poter godere della detrazione è necessario solo che l'intervento risponda ai requisiti di legge e sia asseverato da un tecnico abilitato.

## **6. Detrazione degli interessi passivi del mutuo**

### **6.1 Mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale**

Se l'acquirente ha contratto un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale (cioè quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente), potrà detrarre dall'IRPEF il 19% degli interessi passivi e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo sino a un importo di 4.000 euro (per un risparmio che può giungere fino a 760 euro per anno).

A chi spetta la detrazione

- Se il mutuo è intestato a più persone, la detrazione viene divisa tra le stesse.
- Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi e un coniuge è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote di interessi.

La detrazione è ammessa a condizione che:

- la casa sia adibita ad abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto; e
- l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data del mutuo; e
- da idonea documentazione risulti che il mutuo è stato contratto per l'acquisto dell'abitazione principale (dal 1° gennaio 2008 è necessario che questa destinazione risulti dall'atto di mutuo o da dichiarazione allegata ai fini dell'aliquota dello 0,25% dell'imposta sostitutiva).

Importo detraibile

Oltre agli interessi passivi nella misura sopra indicata, si detraggono anche gli oneri pagati in dipendenza del mutuo.

Sono oneri detraibili: l'imposta sostitutiva, l'imposta per l'iscrizione dell'ipoteca, le spese di istruttoria, le spese di perizia e le spese notarili.

Se il mutuo eccede il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile (prezzo di acquisto, tasse, spese notarili e degli oneri accessori), si possono detrarre i soli interessi calcolati sul costo stesso.

ESEMPIO:

Costo dell'immobile 50.000 euro;

mutuo 70.000 euro;

interessi passivi annui 2.800 euro.

Gli interessi detraibili si determinano come segue:

costo di acquisto dell'immobile x interessi passivi : capitale dato a mutuo, cioè:

$$50.000 \times 2.800 : 70.000 = 2.000 \text{ euro}$$

Poiché il mutuo è superiore al costo dell'immobile è possibile detrarre solo gli interessi calcolati su 50.000 euro, cioè, 2.000 euro.

La copia della parcella notarile del mutuo, insieme alla certificazione degli interessi passivi rilasciata dalla banca, dovranno essere consegnate al proprio commercialista o a chi prepara la dichiarazione dei redditi.

## **6.2 Mutuo per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale**

Sono detraibili nella misura del 19% sino ad un importo di euro 2.582,28 (per un risparmio che può giungere fino a euro 490,63 per anno), gli interessi passivi e gli oneri accessori di mutui stipulati per la ristrutturazione dell'abitazione principale. Tale detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'abitazione è adibita a dimora abituale e, comunque, entro 2 anni dall'acquisto.

Nella stessa misura sono detraibili gli interessi passivi e gli oneri accessori di mutui stipulati per la costruzione dell'abitazione principale a condizione che il mutuo sia contratto nei 6 mesi antecedenti ovvero successivi all'inizio dei lavori di costruzione e che entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori l'immobile venga adibito ad abitazione principale.

Si consiglia di consegnare fotocopia dell'atto notarile di acquisto e dell'eventuale mutuo al proprio commercialista o a chi prepara la dichiarazione dei redditi.

## **7. Detrazione per le spese di intermediazione immobiliare**

E' detraibile dall'IRPEF un importo pari al 19% delle spese sostenute per l'intermediazione dell'agente immobiliare, nel limite massimo di 1.000 euro (e, quindi, per un importo massimo di 190 euro) e solo nel caso di acquisto di "prima casa".

#### IV. Comunicazione alla Questura

Chi vende la propria abitazione deve darne comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza entro 48 ore dalla consegna dell'immobile.

La comunicazione deve essere presentata mediante modulo o spedita tramite raccomandata con ricevuta di ritorno alla Questura o al Commissariato di Pubblica Sicurezza competente.

Per gli immobili posti nelle grandi città è competente il Commissariato della zona dove si trova l'immobile; per tutti gli altri è competente l'Ufficio di Polizia o, in mancanza, il Comando di Polizia locale (vigili urbani).

E' importante rispettare il termine di 48 ore: in caso contrario si pagano multe consistenti.

#### V. Tassa sui rifiuti solidi urbani (Tarsu)

Chi compra un appartamento dovrà recarsi presso l'Ufficio Tributi del Comune per comunicare i dati utili al calcolo della tassa sui rifiuti solidi urbani. E' necessario fornire i propri dati anagrafici, il codice fiscale, la data dalla quale l'immobile è utilizzato e i metri quadrati calpestabili dell'appartamento (non contando i muri interni ed esterni), escluse le terrazze ma comprese cantine ed autorimesse.

La comunicazione deve essere fatta entro il 20 gennaio successivo al momento in cui è iniziato l'utilizzo.

#### VI. Amministrazione del condominio

L'acquisto deve essere comunicato all'amministratore del condominio, affinché possa procedere al corretto addebito delle spese condominiali.

a cura di Monica De Paoli e Maria Nives Iannaccone

**Allegato al N.2 Marzo 2008 - anno XXI di FederNotizie**

Edito a cura dell'Associazione Sindacale Notai della Lombardia - iscritto  
Il 13.5.1988 al n.345 nel Registro della Stampa del Tribunale di Milano.  
Pubblicazione non in vendita, inviata a tutti gli iscritti delle associazioni  
sindacali notarili. Direzione e Redazione: via Clerici 1, 20121 Milano  
E-mail. [Redazione@federnotizie.org](mailto:Redazione@federnotizie.org) - web. [www.federnotizie.org](http://www.federnotizie.org)  
Direttore Responsabile: Maria Nives Iannaccone  
Stampato da Tipografia Levati vicolo Serbelloni n.3 - 20064 Gorgonzola