



## **GUIDA**

# **PREVENTIVO SPESE DI ACQUISTO E DI ACCENSIONE MUTUO**

**Si Servizi immobiliari Via Roma, 46 64011 Alba Adriatica (TE)  
Tel. e Fax 0861 75.23.43 cellulare 334 90.76.745**

## ■ CASISTICA:

- acquisto di 1<sup>a</sup> casa (tassazione agevolata);
- acquisto di seconda casa (tassazione ordinaria);
- acquisto di beni immobili ad uso diverso.

## ■ IMPOSTE DOVUTE DALL'ACQUIRENTE:

### A) Se il Venditore è:

- un privato
- un'impresa "non costruttrice"
- un'impresa "costruttrice" (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita si conclude dopo **i 4 anni dall'avvenuto deposito della "Fine Lavori"**

#### Tassazione

- imposta di registro = 7%
- imposta ipotecaria = 2%
- imposta catastale = 1%

Da versare al Notaio

### B) Se il Venditore è:

- un'impresa "costruttrice" (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita si conclude entro **i 4 anni dall'avvenuto deposito della Fine Lavori"**

#### Tassazione

- IVA 10% (fabbricato non di lusso)
- IVA 20% (fabbricato di lusso)
- imposta di registro = € 168,00 (fissa)
- imposta ipotecaria = € 168,00 (fissa)
- imposta catastale = € 168,00 (fissa)

Da versare all'impresa

Da versare al Notaio

### Note:

- \* Per le compra/vendite di immobili ad **uso abitativo** poste in essere tra **privati**, la base imponibile al fine delle imposte di registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal **valore catastale** dell'immobile in luogo del corrispettivo pagato.
- \* **L'agevolazione spetta a condizione che nell'atto di trasferimento se ne faccia esplicita richiesta e che sia ivi indicato il prezzo reale ed effettivo della cessione.**  
Ciò vale anche per le unità pertinenziali (cantine, solai, box ecc.).  
A partire dal 1° gennaio 2007, data di entrata in vigore della legge 296/2006 (Finanziaria 2007), la regola del prezzo-valore è stata estesa a tutte le cessioni di fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze soggette all'imposta di registro, nelle quali la parte acquirente sia una persona fisica, che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiunque sia il venditore (persona fisica o giuridica), purché l'acquirente eserciti l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola.
- \* **La base imponibile per l'IVA è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto e non può essere inferiore all'ammontare dell'eventuale mutuo o finanziamento erogato.**
- \* Il valore catastale degli immobili viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti:
  - **110** per la 1<sup>a</sup> casa;
  - **120** per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B e C (escluse le categorie A/10 e C/1);
  - **60** per le categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
  - **40,8** per le categorie C/1 (negozi) ed E.

## ■ AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DELLA 1<sup>a</sup> CASA

### A) Se il Venditore è:

- un privato non soggetto ad IVA (persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali)

#### Tassazione

- imposta di registro = 3%
- imposta ipotecaria = € 168,00 (fissa)
- imposta catastale = € 168,00 (fissa)

Da versare al Notaio

### B) Se il Venditore è:

- un'impresa "**costruttrice**" (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita si conclude entro **i 4 anni dall'avvenuto deposito della "Fine Lavori"**

#### Tassazione

- IVA = 4%  *Da versare all'impresa*
- imposta di registro = € 168,00 (fissa)
- imposta ipotecaria = € 168,00 (fissa)
- imposta catastale = € 168,00 (fissa)

Da versare al Notaio

### C) Se il Venditore è:

- un'impresa "**non costruttrice**" o "**costruttrice**" (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita si conclude dopo **4 anni dall'avvenuto deposito della "Fine Lavori"**

#### Tassazione

- imposta di registro = 3%
- imposta ipotecaria = € 168,00 (fissa)
- imposta catastale = € 168,00 (fissa)

Da versare al Notaio

### Note:

#### Requisiti per usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della 1<sup>a</sup> casa :

- \* unità immobiliare "non di lusso" ex D.M. LL.PP. 2/8/1969 (G.U. n. 218 del 27/8/1969);
- \* l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza ovvero intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula oppure nel Comune ove l'acquirente svolge la propria attività principale;
- \* l'acquirente non deve essere titolare, neppure in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa ad uso di abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare;
- \* l'acquirente non deve essere titolare - neppure per quote o in comunione legale e su tutto il Territorio Nazionale - di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

## ■ A - PREVENTIVO DELLE SPESE DI ACQUISTO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

SPESE	I <sup>a</sup> CASA	ALIQUOTA ORDINARIA
<b>A/1 ACQUISTO DA PRIVATO</b>		
- imposta di registro	€ 3% _____	7% _____
- imposte ipotecaria e catastale	€ _____ 336,00	3% _____
<b>A/2 IMMOBILE Vincolato Legge 1089/1939</b>		
- imposta di registro	€ 3% _____	3% _____
- imposte ipotecaria e catastale	€ _____ 336,00	3% _____
<b>A/3 ACQUISTO DA IMPRESA</b>		
- imposta di registro	€ 3% _____	10% _____
- IVA	€ 4% _____	10% _____
- IVA (IMMOBILE DI LUSSO)	€ _____	20% _____
- Per gli atti soggetti ad IVA aggiungere imposte ipotecaria e catastale	€ _____ 336,00	
<b>A/4 ACQUISTO DA IMPRESA</b>		
- spesa eventuale frazionamento	€ _____	_____
- spesa eventuale accatastamento	€ _____	_____
- eventuali spese per allacciamenti	€ _____	_____
<b>A/5 COMPETENZE NOTARILI</b>		
- onorario	€ _____	_____
- imposta di bollo	€ _____	_____
<b>A/6 MEDIAZIONE/CONSULENZA</b>		
- <input type="checkbox"/> ( _____ %) <input type="checkbox"/> (a forfait)	€ _____	_____

(Tutte le spese comprendono l'IVA)

**Totale spese di acquisto** € \_\_\_\_\_

Il presente preventivo è da considerarsi orientativo e sono fatti salvi eventuali errori, aumenti di tariffe e/o delle imposte.

## ■ B - PREVENTIVO DELLE SPESE DI ACCENSIONE ED EROGAZIONE MUTUO

- perizia tecnica di valutazione dell'immobile	€ _____	IVA compresa
- imposta sostitutiva € 0,25% con agevolazioni prima casa	€ _____	
- imposta sostitutiva € 2,00% senza agevolazioni prima casa	€ _____	
- assicurazione a garanzia incendio e scoppio sull'immobile	€ _____	IVA compresa
- onorario notaio per atto di mutuo oltre a bolli e imposte	€ _____	IVA compresa
- commissione di servizio alla banca per pratica mutuo	€ _____	
- interessi per eventuale pre-finanziamento	€ _____	

**TOTALE COSTI ACCENSIONE MUTUO** € \_\_\_\_\_

N.B.: La presente preventivazione è da considerare orientativa. Sono pertanto fatti salvo eventuali errori, variazioni di tariffe notarili/imposte e commissioni bancarie.

## ■ ELENCO DOCUMENTI DA CONSEGNARE ALLA BANCA PER IL MUTUO

### Documenti per identificazione dell'acquirente:

- carta di identità o passaporto in corso di validità;
- tesserino Codice fiscale;
- permesso di soggiorno (per i cittadini extra U.E.);
- estratto per riassunto atto di nascita;
- estratto per riassunto atto di matrimonio e/o certificato di stato libero.

### Documenti di reddito dell'acquirente:

- ultime tre buste paga;
- copia CUD e/o Modello Unico Dichiarazione dei redditi;
- eventuali impegni finanziari.

### Documenti tecnici/amministrativi del bene immobile:

- atto di provenienza o di divisione (precedente acquisto);
- se in corso di costruzione: copia della concessione edilizia/permesso di costruire, D.I.A., concessione edilizia in sanatoria e ricevute versamenti (in caso di precedente richiesta di condono);
- certificato di abitabilità/agibilità (per fabbricati la cui costruzione è iniziata dopo l'1/9/1967);
- documenti catastali originali o aggiornati - visura catastale del bene immobile con carattere storico ventennale;
- estratto di mappa catastale e planimetria catastale;
- eventuale contratto di mutuo in corso e ultima scadenza pagata ovvero atto di assenso della banca per la cancellazione della ipoteca (se ancora esistente).

## INFORMAZIONI OPERATIVE, FISCALI E ADEMPIMENTI

### ■ REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Ai sensi del D.P.R. n. 131/1986 e successive modifiche e integrazioni ed in particolare a quanto disposto dalla Legge 286/2006 (Finanziaria 2007) è costituito, a carico delle Parti contraenti, l'obbligo della registrazione del contratto preliminare di compra-vendita e di ogni altra scrittura privata non autenticata e di natura negoziale. **Si precisa che ogni tipo di contratto preliminare rientra tra gli atti per i quali si rende obbligatoria la registrazione, anche per quelli per i quali l'atto di trasferimento del bene immobile rientra nella sfera di applicazione dell'IVA (D.L. 223/2006, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248)** La registrazione deve essere effettuata entro **20 giorni** dalla stipulazione del contratto, con corredo di Mod. 69. L'Agente Immobiliare - qualora fosse presente per la conclusione dell'affare - è solidalmente tenuto al pagamento delle relative imposte in base alla seguente specifica :

- |   |          |
|---|----------|
| - Imposta di Bollo (bollo da € 14,62 per ogni 4 facciate, max 100 righe) sia sul contratto che su eventuali allegati (capitolati, Regolamenti condominiali ecc.)  | € _____  |
| - Imposta di Bollo (bollo da € 1,00 su ogni planimetria allegata - A/3 o A/4)   | € _____  |
| - Imposta di Registro in misura fissa (tributo COD. 109T)   | € 168,00 |
| - Imposta proporzionale sulla <b>caparra confirmatoria</b> (0,50% calcolato sulla caparra medesima) senza imposta minima. <b>Risoluzione protocollo n. 250529 del 4 febbraio 1982</b> è stato affermato come <b>“debba essere percepita una sola tassa fissa di registro qualora la liquidazione dell'imposta, relativamente alle varie convenzioni contenute in un atto, risulti inferiore a detta tassa, sempre per la prevalente considerazione che unica è la formalità di registrazione”</b> . (tributo COD. 104T) | € _____  |
| - Imposta del 3% sulle somme pagate a titolo di <b>caparra penitenziale</b> o di <b>acconto sul prezzo</b> (con esclusione degli acconti da assoggettare ad IVA) Per caparra confirmatoria e acconto sul prezzo relativi ad atti il cui trasferimento rientra nella sfera di applicazioni IVA non si applica l'imposta di registro consegnando la fattura in sede di registrazione di contratto preliminare (risoluzione n. 197E del 01/08/2007 Agenzia delle Entrate)  | € _____  |
| <b>TOTALE COSTI</b>   | € _____  |

### ■ DETRAIBILITA' DEGLI INTERESSI PASSIVI SUL MUTUO

Se l'acquirente ha contratto un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale propria o di suoi familiari, potrà detrarre dalla Dichiarazione dei Redditi, relativa all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo, il 19% degli interessi passivi e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo stesso, sino a un importo di € 3.615,20, da ripartire tra tutti gli intestatari del mutuo stesso. 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.

La detrazione è ammessa a condizione che:

- 1) l'appartamento sia stato adibito ad abitazione principale di tutti gli intestatari dell'immobile **entro un anno dall'acquisto**;
- 2) l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo, Tra gli oneri accessori detraibili rientrano **l'imposta sostitutiva, l'imposta per l'iscrizione di ipoteca**, le spese di istruttoria, di perizia e quelle notarili relative alla stipulazione dell'atto di mutuo ipotecario. In caso di acquisto di appartamento locato a terzi, la detrazione spetta a condizione che, entro tre mesi dall'acquisto, l'acquirente notifichi all'inquilino l'atto d'intimazione di sfratto per finita locazione e che, entro un anno dal rilascio, l'appartamento venga adibito a sua abitazione principale.

Se viene acquistata un'unità immobiliare oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia (comprovati da concessione edilizia o da atto equivalente) la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'appartamento verrà adibito a dimora abituale e comunque entro due anni dall'acquisto.

### ■ TASSA SUI RIFIUTI SOLIDI URBANI

L'acquirente dovrà recarsi presso l'Ufficio Tributi del Comune per comunicare i dati utili al calcolo della tassa sui rifiuti solidi urbani. A tal fine è necessario fornire i propri dati anagrafici, il codice fiscale, la data dalla quale l'immobile è utilizzato e i metri quadrati calpestabili.

## ■ AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Il trasferimento dell'unità immobiliare e i dati dell'acquirente devono essere comunicati con sollecitudine dal venditore all'Amministratore del condominio, affinché lo stesso possa procedere al corretto addebito al nuovo proprietario delle spese condominiali ed al conteggio dell'eventuale conguaglio.

## ■ CREDITO DI IMPOSTA PER RIACQUISTO PRIMA CASA E PERTINENZE (estratto Agenzia Entrate R.M. 1.02.2008, n. 30/E)

- Il regime agevolato cosiddetto "prima casa" può essere applicato, ricorrendone le condizioni, all'atto di acquisto di case di abitazione non di lusso ed alle relative pertinenze, anche se acquistate con atto separato.
- Il trasferimento dell'immobile acquistato con le predette agevolazioni, prima del decorso di cinque anni dalla data dell'atto, comporta la decadenza dal regime di favore fruito.
- La decadenza dal beneficio non opera qualora, entro un anno dall'alienazione effettuata nel quinquennio, si proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.
- Inoltre, in forza della disposizione recata dall'art. 7 della L. n. 448 del 1998, viene riconosciuto un credito d'imposta qualora, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato fruendo dell'agevolazione "prima casa", venga acquistata un'altra casa di abitazione non di lusso, beneficiando dello stesso regime di favore.
- Si evidenzia, in proposito, che, sia in ordine alla conferma dell'agevolazione "prima casa" di cui al c. 4 della nota I-bis, D.P.R. 131/1986, sia in ordine alla possibilità di fruire del credito d'imposta, il requisito essenziale è che il riacquisto riguardi un altro immobile abitativo.
- Più precisamente, il c. 4 della nota II-bis precisa che l'acquisto deve riguardare un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.
- Pertanto, nell'ipotesi di vendita nel quinquennio dell'immobile agevolato, l'acquisto di un bene diverso dalla casa da destinare ad abitazione principale non soddisfa le condizioni poste dalla norma per la conferma dell'agevolazione "prima casa". Ciò posto, si deve escludere la conferma del beneficio in caso di riacquisto di un box da destinare a pertinenza della casa di abitazione.
- La decadenza del beneficio "prima casa" comporta il mancato riconoscimento del credito d'imposta di cui all'art. 7 della L. n. 448 del 1998 (vedi circolare n. 38 del 2005), in quanto requisito essenziale per fruire del credito in parola è che agli atti di acquisto degli immobili (quello acquistato e rivenduto e quello acquistato successivamente), competa il regime agevolato di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUR.

## ■ LA DETRAZIONE DI MILLE EURO UNA TANTUM DEI COMPENSI DI MEDIAZIONE

In riferimento Manovra Fiscale Legge 248/2006 e alla interpretazione autentica di cui alla circolare 28/E/2006 si illustra la modifica introdotta all'articolo 15, lettera b-bis) del Testo Unico Imposta sui Redditi (T.U.I.R.) dal 1° gennaio 2007 e più precisamente:

***l'acquisto/provvigioni, comunque denominati, pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale sono detraibili per un importo non superiore a 1.000 euro per ciascuna annualità.***

La circolare 28/E/2006 dell'Agenzia ha successivamente precisato che l'importo di 1.000 euro costituisce il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediari immobiliari (agenti immobiliari regolarmente iscritti al ruolo agenti affari in mediazione di cui alla Legge 39/1989) per l'acquisto della unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e che la possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisce in un unico anno di imposta.

La stessa circolare ha chiarito che se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1.000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

La detrazione in oggetto compete solo all'acquirente dell'immobile, e non ad altri soggetti coinvolti nell'atto ad altro titolo.

In ordine al tipo di immobile acquistato, dal contesto normativo nel quale la disposizione è collocata oltre alla Circolare n. 34 del 4 aprile 2008 troviamo la definizione di "Abitazione Principale":

"L'abitazione principale è l'immobile posseduto a titolo di proprietà o di altro diritto reale (ad esempio l'usufrutto) ed utilizzato come dimora principale dal contribuente o/e dai suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado). A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale si può attestare che la dimora principale è in un luogo diverso da quella anagrafica".

Infatti, nello stesso articolo 15, lettera b) del (T.U.I.R.), ai fini della detrazione degli interessi passivi di mutuo si precisa che per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Quindi per aver diritto all'agevolazione in argomento l'immobile per il quale è stata pagata la mediazione può anche non costituire la prima casa per l'acquirente, purché sia adibito ad "abitazione principale" da lui o dai suoi familiari. Si intendono per familiari, ai fini delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. Molto spesso alla data del rogito e del pagamento del compenso al mediatore immobiliare questo presupposto di fatto potrebbe non essere ancora realizzato; si ritiene, comunque, che sia sufficiente che l'immobile venga adibito a tale uso dell'acquirente entro un anno dall'atto di acquisto, regola già validata per la detrazione degli interessi passivi sui mutui assistiti da ipoteca.

E' detraibile il 19% sulle spese corrisposte a titolo di mediazione per l'acquisto della "prima casa", anche se è stato sottoscritto solo il contratto preliminare di compravendita.

A seguito di apposito interpello da parte di un contribuente la Direzione Centrale Normativa e Contenzioso dell'Agenzia delle Entrate ha infatti chiarito che, se il preliminare è regolarmente registrato e se nello stesso si formalizza l'impegno delle parti al passaggio della proprietà con atto notarile, è possibile usufruire della Detrazione del 19% sulle spese di mediazione anche prima del rogito di compravendita direttamente nel Modello Unico persone fisiche, infatti a tal fine si deve far riferimento alla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 26 del 30/01/2009.

La Risoluzione chiarisce inoltre che l'importo di 1.000 euro, in caso di acquisto in quote indivise, deve essere ripartito in ragione delle percentuali di comproprietà richiamando i chiarimenti e le interpretazioni della Circolare 28/E/2006 Agenzia delle Entrate.

La Risoluzione stessa rammenta, peraltro, che la circolare n. 34 del 4 aprile 2008 ha chiarito che, poiché l'agevolazione è subordinata alla condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale, il beneficio viene meno nel caso in cui l'acquisto dell'immobile non sia stato concluso.

Con riferimento al caso in esame ciò implica che, poiché un preliminare di vendita non produce effetti reali, in quanto il promissario acquirente diventa proprietario dell'immobile solo all'atto della stipula del contratto definitivo, nell'ipotesi in cui le parti non giungano alla stipula del contratto definitivo la detrazione relativa al compenso di intermediazione immobiliare, operata in sede di dichiarazione dei redditi dal promissario acquirente, dovrà essere restituita.

## ■ ADEMPIMENTI ICI (Imposta comunale sugli immobili)

### GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Dal 1993 è stata istituita l'Imposta Comunale sugli Immobili - Decreto legislativo del 30.12.1992, n. 504. L'art. 59 del D. Lgs 446/97, con il quale è stato concesso ai Comuni la potestà regolamentare in materia di I.C.I.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE

Per i fabbricati la Rendita Catastale, definitiva o presunta, (rivalutata del 5%) deve essere moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- per 100, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A, B e C con esclusione delle categorie A10 e C1;
- per 50, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D e nella categoria A10;
- per 34, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria C1.

### DETERMINAZIONE PERCENTUALE DOVUTA

Verificare l'aliquota I.C.I. ordinaria, deliberata dal Comune per l'anno di riferimento.

### MODALITA' DI VERSAMENTO

L'ICI viene pagata nello stesso anno a cui si riferisce e, pertanto, nell'anno di riferimento.

L'ICI dovuta deve essere versata utilizzando l'apposito bollettino, oppure è possibile versare l'importo relativo tramite il modello F24.

L'I.C.I. si paga in due rate.

- **PRIMA RATA**
  - Se si è proprietari dal 1° gennaio, si versa il 50%, dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente. Se il possesso è stato parziale l'imposta va comunque rapportata ai dodici mesi.
  - Se si è proprietari dopo il 1° gennaio, l'imposta dovuta per i 12 mesi dell'anno precedente va commisurata ai mesi di possesso nel primo semestre dell'anno di riferimento.
  - Entro il 16 dicembre si dovrà versare l'eventuale conguaglio che risulta dalle variazioni regolamentari deliberate dal Comune per l'anno di riferimento.
  - Il versamento della prima rata va fatto entro il 16 giugno.
- **SECONDA RATA**
  - Deve essere versata dal 1° al 16 dicembre a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno di riferimento con eventuale conguaglio sulla prima rata versata.
  - L'I.C.I. può essere versata in unica soluzione nel mese di giugno: entro il termine previsto per l'acconto si può versare l'imposta dovuta per l'intero anno sulla base dell'aliquota e delle detrazioni deliberate per l'anno di riferimento e non quelle per l'anno precedente. In tal caso vanno barrate le caselle acconto e saldo nell'apposito bollettino di versamento.

