

## **GUIDA PER L'ACQUISTO DELLA CASA: le imposte e le agevolazioni fiscali**



**APRILE 2017**

<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRIMA DELL'ACQUISTO È BENE.....</b>	<b>3</b>
... fare una verifica sui dati catastali e ipotecari .....	3
... sapere perché si stipula il contratto preliminare .....	4
<b>3. L'ACQUISTO DI UNA CASA:LE IMPOSTE.....</b>	<b>7</b>
Le imposte dovute quando si acquista da un'impresa .....	7
Le imposte dovute quando si acquista da un privato .....	8
La base imponibile per il calcolo delle imposte .....	9
Il sistema del prezzo-valore.....	9
La dichiarazione sostitutiva.....	12
<b>4. L'ACQUISTO CON I BENEFICI "PRIMA CASA" .....</b>	<b>14</b>
Le imposte agevolate.....	14
La base imponibile per il calcolo delle imposte .....	15
I requisiti per avere le agevolazioni .....	16
Quando si ha già una "prima casa" .....	18
Il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" .....	20
Quando si perdono le agevolazioni .....	21
<b>5. RISPOSTE AI QUESITI PIÙ FREQUENTI.....</b>	<b>24</b>
<b>6. PER SAPERNE DI PIÙ.....</b>	<b>28</b>

aggiornamento aprile 2017

## 1. INTRODUZIONE

In Italia l'acquisto di un'abitazione rappresenta, ancora oggi, una delle principali forme di investimento.

Secondo i dati pubblicati dalla rivista "Gli immobili in Italia - 2015", curata dagli esperti del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate, quasi 8 famiglie su 10 sono proprietarie della casa in cui vivono.

A tale risultato contribuisce anche la normativa fiscale, che prevede numerose e importanti agevolazioni per l'acquisto di un'abitazione.

Con questa pubblicazione l'Agenzia delle Entrate vuole fornire un quadro riassuntivo delle principali regole da seguire quando si compra una casa, in modo da poter "sfruttare" tutti i benefici previsti dalla legge (imposte ridotte, limitazione del potere di accertamento di valore, ecc.) e di affrontare con serenità un momento così importante.

La guida è rivolta agli acquirenti persone fisiche (che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) e si riferisce sia alle compravendite tra "privati" sia a quelle tra imprese e privati.

Innanzitutto, viene descritto il trattamento tributario riservato all'acquisto di un'abitazione in generale, poi quello applicabile in presenza dei benefici "prima casa".

Particolare attenzione è dedicata al sistema del "prezzo-valore". Non tutti forse sanno che, in base a questa regola:

- la tassazione dell'atto avviene sul valore calcolato in base alla rendita catastale dell'immobile e non sul corrispettivo effettivamente pagato
- viene limitato il potere di accertamento di valore dell'Agenzia delle Entrate
- spetta per legge una riduzione degli onorari notarili.

Nella prima parte della guida, inoltre, sono fornite indicazioni utili da seguire prima di procedere all'acquisto.

## 2. PRIMA DELL'ACQUISTO È BENE...

Prima di comprare casa è utile ottenere più informazioni possibili sull'immobile e, soprattutto, accertarsi di effettuare l'acquisto dal legittimo proprietario.

Inoltre, è importante sapere cosa accade se si decide di stipulare un contratto preliminare (il cosiddetto compromesso).

### ... fare una verifica sui dati catastali e ipotecari

Premesso che importanti verifiche sulla situazione catastale e ipotecaria dell'immobile sono svolte dal notaio che redige l'atto di compravendita, l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione dei cittadini alcuni strumenti pratici per conoscere la situazione del bene che si intende acquistare (o vendere).

Nella sezione "Servizi catastali e ipotecari online" del sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), infatti, si accede a una serie di servizi, alcuni senza registrazione altri con registrazione, attraverso i quali è possibile ottenere informazioni e notizie su un immobile.

All'interno della sezione, inoltre, sono presenti le informazioni per procedere alla registrazione.

#### ATTENZIONE

La consultazione della banca dati catastale e ipotecaria è gratuita solo quando il richiedente è titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

#### ISPEZIONE IPOTECARIA

Attraverso l'**ispezione ipotecaria** è possibile consultare i registri, le note e i titoli depositati presso i "Servizi di pubblicità immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.



In questo modo, si possono controllare le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni presenti nei registri immobiliari:

- le **trascrizioni** vengono effettuate quando si trasferisce (per esempio, si vende) o si costituisce un diritto reale di godimento (per esempio, l'usufrutto) su un bene immobile oppure si rendono pubbliche determinate vicende giuridiche relative a immobili (per esempio, la divisione, l'acquisto per successione o il pignoramento)
- l'**iscrizione** si fa per la costituzione di ipoteche su immobili (derivanti, per esempio, da mutui)

- **l'annotazione** è fatta quando vengono modificate trascrizioni, iscrizioni o annotazioni precedenti (per esempio, le cancellazioni di ipoteche e di pignoramenti).

In sintesi, mediante l'ispezione ipotecaria è possibile individuare il proprietario dell'immobile e se, sullo stesso, ci sono ipoteche o pendenze, anche giudiziarie.

L'ispezione ipotecaria può essere richiesta presso gli uffici provinciali – Territorio oppure online. In entrambi i casi, il servizio è gratuito se viene richiesto per 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".

Se, invece, il richiedente non è titolare, neanche in parte, dell'immobile, per il servizio si applicano i tributi previsti dalla legge.

Sul sito dell'Agenzia sono disponibili tutte le informazioni necessarie per accedere al servizio.

**VIENI A TROVARCI**



**Siamo in via Oberdan, 80/b a Lecce**