

GUIDO BROTTO

GUIDA

QUESTIONI FISCALI

Il fisco e la compravendita
immobiliare



SOMMARIO

Quali sono le imposte da versare nel momento dell'acquisto di beni abitativi?	p. 2
L'agevolazione prima casa	p. 3
Il credito di imposta prima casa	p. 6
L'acquisto di un terreno edificabile e le agevolazioni per la prima casa	p. 8
Detrazioni delle spese notarili e mediazione	p. 9
Come leggere e capire un preventivo notarile	p. 11
<i>L'autore: il notaio Guido Brotto</i>	<i>p. 13</i>

Quali sono le imposte da versare al momento dell'acquisto di beni abitativi?

L'acquisto di un'abitazione rappresenta per una famiglia un momento importante che comporta un impegno finanziario notevole e per questo motivo è necessario prevenire anche il carico fiscale dell'operazione per non trovarsi impreparati nel momento di stipula dell'atto di compravendita.

Quali sono le imposte da pagare quando si acquista una casa?

Le imposte da pagare allo Stato nel caso di acquisto di un'abitazione sono le seguenti:

Per l'atto di compravendita soggetto a IVA

- l'imposta di bollo;
- l'imposta sul valore aggiunto;
- l'imposta di registro;
- l'imposta ipotecaria;
- l'imposta catastale;
- tasse ipotecarie;
- la tassa archivio.

Per l'atto di compravendita soggetto a imposta di registro:

- l'imposta di registro;
- l'imposta ipotecaria;
- l'imposta catastale;
- la tassa archivio.

Quando un atto è soggetto a imposta sul valore aggiunto?

Un acquisto di abitazione è soggetto a IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori oppure dopo tale termine quando il costruttore sceglie volontariamente il regime IVA. In questo caso si paga l'IVA al costruttore e la base imponibile è rappresentata dal prezzo di acquisto e le aliquote sono 4% per la prima casa; 10% per acquisti non agevolati di abitazioni in categoria catastale A diversa da A/1, A/8 e A/9; 22% per abitazioni in categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Al notaio, quale responsabile di imposta, si pagano:

- imposta di bollo: euro 230,00;
- imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa: euro 200,00 ciascuna;
- tasse ipotecarie: 90,00;
- tassa archivio: da euro 27,5 ad euro 139,4 (variabile in base al valore dell'atto).

Quando un atto è soggetto a imposta di registro?

Quando non si applica l'IVA, secondo le regole viste sopra, si applica il regime dell'imposta di registro, imposta che va versata al notaio quale responsabile di imposta. La base imponibile è rappresentata dal prezzo di acquisto salvo che l'acquirente non opti per il c.d. prezzo-valore in forza del quale è possibile pagare l'imposta su una base imponibile rappresentata dal valore catastale.

In questo caso al notaio si pagano:

- imposta di registro: 2% (se prima casa); (9% negli altri casi);
- imposta ipotecaria: 50 (in tutti i casi);
- imposta catastale: 50 (in tutti i casi);
- tassa archivio: da euro 19,25 ad euro 139,4 (variabile in base al valore dell'atto).

L'agevolazione per la prima casa

L'agevolazione per la prima casa rappresenta un regime fiscale di particolare favore a beneficio del contribuente che intende acquistare nel territorio italiano la sua prima casa.

Qual è l'aliquota applicabile?

Nel regime dell'agevolazione prima casa abbiamo due aliquote distinte a seconda che l'acquisto sia oggetto all'imposta di registro oppure all'imposta sul valore aggiunto.

Se l'atto è soggetto a registro^[1] l'aliquota ammonta al 2%, in luogo dell'aliquota ordinaria al 9%.

Se l'atto è soggetto ad IVA^[2] l'aliquota ammonta al 4%, in luogo delle aliquote ordinarie al 10% o, per le abitazioni in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, al 22%.

Qual è la base imponibile?

Anche la base imponibile varia a seconda dell'imposta applicabile al trasferimento.

Se l'atto è soggetto all'imposta di registro, è possibile optare per il c.d. prezzo valore che permette al contribuente di pagare l'aliquota del due per cento sul valore catastale, che generalmente è inferiore rispetto al prezzo di vendita.

Se l'atto, invece, è soggetto all'imposta sul valore aggiunto, essa va pagata necessariamente sul prezzo stabilito nell'atto di compravendita e, conseguentemente, il valore catastale è ininfluenza.

Quali sono le condizioni per richiedere la prima casa?

Le condizioni che il contribuente deve rispettare per richiedere l'agevolazione prima casa devono avere a riguardo ai seguenti punti:

- tipologia dell'immobile e tipologia del diritto trasferito;
- ubicazione dell'immobile;
- assenza di altri diritti vantati su immobili ubicati nello stesso comune o obbligo di alienarli.

Quali sono le abitazioni per le quali è possibile richiedere la prima casa?

Dal 1° gennaio 2014 non esiste più il concetto di abitazione di lusso e attualmente si deve far riferimento alla sola categoria catastale. Per godere delle agevolazioni prima casa l'immobile deve essere classificato nelle categorie catastali abitative^[3] a eccezione delle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville), A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici), per le quali è applicabile l'imposta ordinaria.

Quali sono i diritti per i quali è possibile richiedere l'agevolazione prima casa?

L'agevolazione prima casa compete per l'acquisto dei seguenti diritti:

- proprietà / usufrutto / abitazione;
- nuda proprietà;
- quota di comproprietà;
- acquisto di immobile locato;
- acquisto con riserva di proprietà.

Dove deve essere ubicato l'immobile per godere delle agevolazioni prima casa?

L'agevolazione compete, innanzitutto, se l'immobile acquistato è situato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza da una data precedente all'atto di compravendita[4].

Il contribuente può acquistare con l'agevolazione prima casa anche in un comune ove non ha la residenza ma a condizione che trasferisca in esso la residenza entro diciotto mesi. Nel caso questo termine non venga rispettato vi è decadenza dall'agevolazione, e l'ufficio può recuperare l'imposta entro tre anni dalla data in cui è scaduto il termine di diciotto mesi. Tuttavia, se il contribuente si è impegnato a trasferire la residenza nei 18 mesi e si trovi nelle condizioni di non poter rispettare l'impegno assunto può revocare la dichiarazione assunta in atto. La revoca della dichiarazione deve avvenire prima della scadenza dei 18 mesi, presentando all'Agenzia delle Entrate dove è stato registrato l'atto, apposita istanza con la quale chiede all'ufficio la riliquidazione dell'imposta. In tal caso l'ufficio liquida la differenza d'imposta, con gli interessi, senza però applicare le sanzioni.

Nello stesso comune è possibile vantare altri diritti su altre case di abitazione?

Per poter conseguire l'agevolazione è richiesto che l'acquirente non sia "titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare".

Vediamo uno ad uno i casi previsti dalla norma:

- **titolarità esclusiva:** preclude l'ottenimento dell'agevolazione la titolarità esclusiva cioè al 100% di un'altra casa di abitazione se ubicata nello stesso comune in cui è situata l'immobile da acquistare;
- **titolarità col coniuge:** alla proprietà esclusiva è equiparata la contitolarità, in comunione legale o convenzionale (art. 210 c.c.), col coniuge in modo da raggiungere complessivamente il 100% dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione;
- **titolarità di quote di comproprietà:** non esclude la possibilità di richiedere l'agevolazione prima casa la titolarità di quote in comproprietà, su altri immobili abitativi siti nello stesso comune ove si trova l'abitazione da acquistare, qualora i comproprietari siano soggetti diversi dal coniuge ovvero si tratti di coniuge coniugato in separazione dei beni[5];
- **titolarità della piena proprietà, dell'usufrutto, dell'uso o dell'abitazione:** l'agevolazione è preclusa a chi sia titolare di un diritto reale che dia il giuridico godimento della cosa;
- **titolarità di nuda proprietà su altra casa di abitazione:** l'agevolazione compete a chi sia titolare della nuda proprietà su altra casa di abitazione (acquistata senza le agevolazioni), poiché il nudo proprietario non ha il giuridico godimento dell'immobile (che spetta all'usufruttuario). L'agevolazione compete all'usufruttuario che acquisti la nuda proprietà e in genere al titolare di un diritto parziale di godimento che acquisti un diritto complementare. Lo stesso principio si applica anche nel caso il soggetto, già titolare di una quota dell'immobile ne acquisti un'altra[6]. L'agevolazione è ammessa anche nel caso di acquisto reiterato di quote sullo stesso immobile;
- **titolarità di diritti su immobili situati fuori dal comune acquistati senza agevolazioni:** spettano le agevolazioni se l'acquirente sia titolare, in via esclusiva ovvero in comproprietà con terzi o col coniuge, di diritti su immobili situati su immobili siti al di fuori del comune in cui viene operato l'acquisto, purché non siano stati acquistati con le agevolazioni prima casa.

È possibile richiedere più volte l'agevolazione prima casa?

Può godere dell'agevolazione prima casa solo chi non è "titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa".

Vediamo uno ad uno i casi previsti dalla norma:

- **titolarità esclusiva o per quote:** preclude l'ottenimento dell'agevolazione non solo la titolarità esclusiva, ma anche la titolarità di una quota di comproprietà di uno dei diritti reali di usufrutto/abitazione/uso e nuda proprietà acquistati con la prima casa;
- **vendita con riserva di proprietà:** la vendita con riserva di proprietà è considerata fiscalmente immediatamente traslativa della proprietà e, conseguentemente, non preclude la fruizione dell'agevolazione il fatto che il beneficiario sia giuridicamente proprietario di un'abitazione venduta con riserva di proprietà.

Tradizionalmente il requisito in esame doveva sussistere al momento dell'acquisto, quindi colui che aveva acquistato un'abitazione con l'agevolazione, prima di fare un altro acquisto agevolato doveva alienare (a titolo oneroso o gratuito) il primo acquisto a terzi.

La Legge di Stabilità 2016 è intervenuta in questo assetto e ha apportato un'importante novità rendendo possibile acquistare con agevolazione prima casa anche al contribuente che è titolare di altra prima casa purché in atto si obblighi a venderla (o donarla) entro 12 mesi. L'Agenzia delle Entrate ha affermato che nel caso l'immobile preposseduto sia stata acquistato senza godere delle agevolazioni prima casa, il contribuente non potrà acquistare un nuovo immobile agevolato sito nel medesimo Comune perché non verrebbe rispettata la prescrizione di cui alla lett. b) della nota II-bis, dell'art. 1, Tar. I, D.P.R. 131/1986[7]. Questa nuova disciplina è applicabile anche ai contratti soggetti ad IVA e nei contratti donativi.

Casi particolari

Le agevolazioni prima casa spettano, altresì, qualora l'immobile sia ubicato:

- nel comune in cui l'acquirente svolge la propria attività lavorativa se diverso da quello in cui ha la residenza;
- nel comune in cui ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro da cui dipende l'acquirente che si è trasferito all'estero per motivi di lavoro, ovvero in qualsiasi comune del territorio italiano nel caso in cui l'acquirente sia un cittadino italiano residente all'estero (A.I.R.E.) ovvero appartenga al personale delle Forze armate o delle Forze di polizia.

In questi casi l'acquirente non dovrà spostare la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile.

Atti ai quali si applica l'agevolazione

L'agevolazione prima casa non si applica solo agli atti di compravendita; essa è applicabile anche nei seguenti casi:

- atti traslativi onerosi: compravendita, permuta, datio in solutum, transazione ecc.;
- conguagli divisionali;
- assegnazione di beni ai soci;
- permuta: può essere chiesto da uno od entrambi i soggetti permutanti;
- sentenza di trasferimento ex art. 2932 c.c.
- sentenza di sentenza di usucapione o usucapione accertata con procedimento di mediazione.

Normativa di riferimento:

- all. 1, Tab. A, Parte II n. 21, D.P.R. 26-10-1972, n. 633
- art. 1, nota II-bis, Tar. I, D.P.R. 26-4-1986, n. 131

- art. 7, L. 23-12-1998, n. 448
- artt. 66 e 69, L. 21-11-2000, n. 342
- art. 1, comma 55, Legge di Stabilità 2016
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 1-3-2001, n. 19/E
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 12-8-2005, n. 38/E
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 17-10-2017, n. 126/E

Le leggi agevolative precedenti che precludono l'acquisto prima casa:

- art. 1, L. 22-4-1982, n. 168
- art. 2, D.L. 7-2-1985, n. 12, conv., con modif., dalla L. 5-4-1985, n. 118
- art. 3, comma 2, L. 31-12-1991, n. 415
- art. 5, commi 2 e 3, D.L. 21-1-1992, n. 14 e 20-3-1992, n. 237 e 20-5-1992, n. 293;
- art. 2, commi 2 e 3, D.L. 24-7-1992, n. 348
- art. 1, commi 2 e 3, D.L. 24-9-1992, n. 388
- art. 1, commi 2 e 3, D.L. 24-11-1992, n. 455
- art. 1, comma 2, D.L. 23-1-1993, n. 16, conv., con modif., dalla L. 24-3-1993, n. 75
- art. 16, D.L. 22-5-1993, n. 155, conv., con modif., dalla L. 19-7-1993, n. 243.

[1] L'atto è soggetto a registro quando il venditore è un privato oppure nei casi dove vende una società e ai quali non applicabile l'IVA.

[2] L'atto è soggetto ad IVA quando vende una società costruttrice entro 5 anni dalla fine dei lavori, oppure dopo 5 anni dalla fine dei lavori se la stessa società opta volontariamente per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

[3] Le categorie catastali per le quali risulta possibile optare per la prima casa sono le seguenti: A/2 (abitazione di tipo civile); A/3 (abitazioni di tipo economico); A/4 (abitazioni di tipo popolare); A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare); A/6 (abitazioni di tipo rurale); A/7 (abitazioni in villini); A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi).

[4] Non è necessario che il bene acquistato diventi abitazione principale del contribuente.

[5] Parte della dottrina ritiene che non sia applicabile l'agevolazione anche nel caso i coniugi in separazione dei beni siano comproprietari dell'abitazione in comunione ordinaria. L'Agenzia delle Entrate è, però, di diverso avviso in quanto la circolare 19/E del 1° marzo 2001 si riferisce solo alla comunione legale e convenzionale.

[6] Esempio: Tizio ha acquistato nel 2001 con l'agevolazione prima casa la quota di un mezzo di una abitazione; oggi nel 2017 vuole acquistare la residua quota dello stesso immobile. Tizio può invocare l'agevolazione prima casa su questo secondo acquisto perché si tratta dello stesso immobile.

[7] Risposte dell'Agenzia delle Entrate ai quesiti posti dal Sole 24 ore e pubblicate il 21 aprile 2016 nello stesso quotidiano.

E-book 3 | Questioni fiscali Officina Notarile

Il credito di imposta prima casa

Il legislatore per l'acquisto della prima casa, oltre alla tradizionale agevolazione in sede di acquisto, prevede anche la concessione di un credito di imposta da utilizzare in sede di riacquisto di una prima casa.

A chi spetta il credito di imposta prima casa?

Il credito di imposta spetta ai soggetti che si trovano nelle seguenti condizioni:

- abbiano acquistato un immobile usufruendo delle agevolazioni prima casa;
- non siano decaduti dal beneficio della prima casa;

- abbiano alienato, a titolo oneroso o gratuito, tale immobile;
- entro un anno dalla vendita abbiano riacquistato altro immobile usufruendo delle agevolazioni prima casa.

Il credito d'imposta ha carattere personale, perciò non è utilizzabile dal coniuge o dagli eredi.

Chi non può usufruire del credito di imposta prima casa?

Il credito di imposta non compete a coloro che:

- abbiano acquistato prima dell'introduzione della normativa sulla prima casa;
- abbiano alienato un immobile acquistato con aliquota ordinaria, senza fruire delle agevolazioni prima casa;
- abbiano alienato un immobile acquistato per successione/donazione;
- siano decaduti dall'agevolazione.

Come si richiede il credito di imposta prima casa nell'atto notarile?

L'amministrazione finanziaria ha richiesto una pluralità di adempimenti non previsti dalla legge e cioè che l'acquirente nell'atto di riacquisto di una prima casa:

- manifesti la propria volontà di conseguire il credito di imposta;
- specifichi se intenda o meno utilizzare lo stesso in detrazione dall'imposta di registro dovuta per l'atto;
- indichi gli elementi necessari per la determinazione del credito e cioè:
 - gli estremi dell'atto di acquisto del bene sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o IVA in misura agevolata nonché l'ammontare dell'imposta stessa;
 - gli estremi dell'atto di alienazione dell'immobile.

Come si determina l'importo del credito di imposta prima casa?

Il credito di imposta è attribuito al contribuente fino a concorrenza dell'imposta di registro da versare in sede di riacquisto prima casa.

Esempio: se in sede del primo acquisto il contribuente ha versato euro 5.000 a titolo di imposta di registro, e in sede di riacquisto l'imposta dovuta è pari ad euro 3.000, il credito di imposta varrà 3000 e, quindi, nulla sarà dovuto all'erario.

Come si può utilizzare il credito di imposta prima casa?

Il credito di imposta prima casa può essere utilizzato nelle seguenti modalità:

- utilizzo immediato portandolo in detrazione (anche fino a zero) dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto agevolato che lo determina;
- utilizzo successivo portandolo in diminuzione delle imposte dovute sugli atti o denunce successive al suo maturarsi. Il credito può essere scomputato solo dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sulle successioni e donazioni. Si prescrive in 10 anni;
- utilizzo successivo in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentarsi successivamente alla data del nuovo acquisto;
- utilizzo in compensazione di altri tributi e contributi.

È possibile utilizzare il credito di imposta senza aver già venduto la prima casa?

Il credito di imposta spetta anche al soggetto che acquista un'abitazione con agevolazioni prima casa senza aver già venduto la vecchia casa, a suo tempo acquistata con agevolazioni prima casa, avvalendosi dell'opportunità offerta dal comma 4-bis della nota II bis Tariffa allegata al T.U.R.

Resta inteso che in questo caso, il contribuente si dovrà assumere l'onere di alienare la sua "prima" prima casa entro 12 mesi dall'acquisto della sua "seconda" prima casa.

In caso di riacquisto di prima casa soggetto a IVA, posso portare in detrazione il credito prima casa in sede di atto notarile?

La risposta è negativa. Il principio alla base dell'immediato utilizzo del credito di imposta è che l'acquisto della "seconda" prima casa deve essere soggetto ad imposta di registro, in quanto con gli atti a IVA si potrà utilizzare il credito solo con le altre modalità previste dalla legge.

Prima casa nella storia: quali sono state le precedenti aliquote?

Imposta di registro prima casa:

- dal 24 aprile 1982 al 31 dicembre 1986: 2% sul prezzo dichiarato in atto;
- dal 1° gennaio 1987 al 31 dicembre 1999: 4% sul prezzo dichiarato in atto;
- dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2013: 3% precisando che dal 1° gennaio 2006 è possibile prevedere come base imponibile il valore catastale (c.d. disciplina del prezzo-valore);
- dal 1° gennaio 2014 ad oggi: 2% sul valore catastale purché in atto sia stata esercitata la specifica opzione

Imposta sul valore aggiunto prima casa:

- dal 22 maggio 1993: 4% sul prezzo dichiarato in atto.

Esempi di calcolo

a) IVA o imposta di registro versata nel primo acquisto più alta rispetto all'imposta di registro da versare nel secondo acquisto:

- Acquisto prima casa anno 2002: IVA/registro versata pari ad euro 3.000,00
- Vendita prima casa anno 2018
- Riacquisto della prima casa, entro l'anno dal vendita della "prima" prima casa, soggetto a imposta di registro di euro 2.000,00

In questo caso il credito ammonta ad euro 2.000,00 (ossia pari all'imposta di registro da versare nel secondo acquisto). Il contribuente non dovrà versare nulla a titolo di imposta di registro, salvo l'obbligo di versare le altre imposte previste dalla legge. La differenza tra quanto versato tra il primo acquisto e il secondo acquisto, pari ad euro 1.000,00, viene persa in quanto non costituisce in alcun modo un credito di imposta.

b) IVA o imposta di registro versata nel primo acquisto più bassa rispetto all'imposta di registro da versare nel secondo acquisto

- Acquisto prima casa anno 2002: IVA/registro versata pari ad euro 2.000,00
- Vendita prima casa anno 2018
- Riacquisto della prima casa, entro l'anno dal vendita della "prima" prima casa, soggetto a imposta di registro di euro 3.000,00

In questo caso il credito ammonta ad euro 2.000,00 (ossia pari all'imposta di registro versata nel primo acquisto). Il contribuente dovrà versare euro 1.000,00 a titolo di imposta di registro, oltre alle altre imposte previste dalla legge.

l'agevolazione prima casa non è applicabile, conseguentemente, l'acquisto del terreno edificabile sconta:

- un'imposta di registro del 9% se il venditore è un privato;
- l'imposta sul valore aggiunto al 22% se il venditore è una società.

In ogni caso la base imponibile sulla quale applicare le suddette aliquote è costituita dal prezzo di vendita, non essendo rilevante il valore catastale.

Qual è la tassazione applicabile al contratto d'appalto per la realizzazione della prima casa?

Il privato che realizza sul proprio terreno la propria abitazione appaltando il lavoro a un'impresa costruttrice, gode dell'imposta sul valore aggiunto agevolata al 4% sul valore del contratto d'appalto.

L'acquisto di un terreno edificabile è sufficiente per evitare la decadenza dall'agevolazione?

Nel caso di rivendita di un'abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa, prima del decorso del quinquennio, l'acquisto di un terreno edificabile sul quale realizzare la propria prima abitazione esclude la decadenza dall'agevolazione. In questo caso, all'atto di acquisto il contribuente deve obbligarsi a realizzare un immobile abitativo che non sia in categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Dopo l'acquisto del terreno ci sono limiti temporali per realizzare la prima abitazione?

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che l'acquisto di un terreno edificabile non comporta la decadenza dall'agevolazione prima casa solo nel caso che entro un anno dal suo acquisto venga ad esistere il fabbricato abitativo al rustico e che entro il termine triennale di decadenza, il fabbricato stesso sia destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente.

Disciplina di riferimento

- art. 1, Tar. I, D.P.R. 26-4-1986, n. 131
- Tabella A, Parte II, n. 26 – D.P.R. 26-10-1972, n. 633
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 29-5-2013, n. 18/E
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 16-3-2004, n. 44/E

E-book 3 |
Questioni fiscali
Officina Notarile

Detrazione delle spese notarili e di mediazione

Le leggi fiscali vigenti consentono la detrazione di parte delle spese notarili e parte delle spese sostenute per l'eventuale servizio di intermediazione immobiliare nel caso di un acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale.

Quali spese notarili si possono detrarre?

È noto che gli interessi passivi di un mutuo contratto per l'acquisto della casa d'abitazione sono detraibili dall'imposta sui redditi. La legge, tuttavia, consente di detrarre, oltre agli interessi passivi, anche gli altri oneri accessori. L'Agenzia delle Entrate ha, quindi, chiarito che tra gli oneri accessori sono compresi, tra altri, anche i costi notarili relativi al contratto di mutuo.

Le spese notarili detraibili comprendono anche l'onorario del notaio?

Gli oneri notarili detraibili comprendono sia l'onorario del notaio, sia le spese che il notaio sostiene per conto del cliente quali, ad esempio, le spese per le ispezioni ipotecarie e catastali o quelle per l'iscrizione dell'ipoteca. La detrazione relativa ai costi notarili è limitata all'atto di mutuo.

Le spese notarili riguardano tutti i mutui per l'acquisto di una casa?

No. La facoltà di detrarre le spese notarili è limitata all'ipotesi del mutuo destinato ad acquistare un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. L'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto.

Cosa intende il fisco per abitazione principale?

Secondo l'Agenzia delle Entrate, l'abitazione principale è quella in cui il contribuente dimora abitualmente. La dimora abituale è, generalmente, quella corrispondente alla residenza anagrafica del contribuente. E', infine, doveroso precisare che può intendersi abitazione principale anche quella acquistata senza usufruire delle c.d. agevolazioni "prima casa".

Cosa accade in caso di mutuo cointestato?

Nel caso vi siano più intestatari del mutuo, la detrazione spetta a ciascuno di loro sulla base della suddivisione del finanziamento. Quindi, nel caso di mutuo contratto da due coniugi in parti uguali tra loro, la detrazione spetta ad entrambi in misura uguale.

Quanto si può detrarre?

Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19% degli oneri notarili. La complessiva detrazione, comprensiva degli interessi passivi e tutti gli oneri accessori, non può superare il tetto massimo di 4.000 euro. Facciamo un esempio chiarificatore: Tizio contrae un mutuo con la banca Alfa S.p.a. e per tale mutuo sostiene, nel primo anno, le seguenti spese: 1) 600 euro di interessi passivi; 2) 1000 di istruttoria bancaria; 3) 250 euro di imposta sostitutiva; 4) 1.500 di oneri notarili. Tizio, quindi, ha speso complessivamente 3.350 euro sui quali può portare in detrazione il 19% corrispondenti ad 636,50 euro.

Sono detraibili le spese notarili relative all'atto di compravendita?

Non sono detraibili le spese notarili sostenute con riferimento al contratto di compravendita dell'immobile. Purtroppo, le spese notarili dell'atto di compravendita non hanno alcuna detrazione e/o deduzione fiscale.

Cosa altro è detraibile del mutuo?

Tra gli oneri accessori detraibili vi sono anche:

- l'imposta sostitutiva sul capitale prestato;
- le spese di istruttoria della banca;
- le spese relative alla perizia tecnica necessaria per la delibera del mutuo.

I costi dell'agenzia immobiliare sono detraibili?

Le detrazioni fiscali dall'imposta sui redditi riguardano anche i costi dell'eventuale servizio di intermediazione immobiliare per l'acquisto di un'abitazione da parte di un privato.

La detrazione è possibile usarla in tutti gli acquisti di un'abitazione?

No. Anche in questo caso, in modo uguale a quanto sopra visto per le spese del mutuo del notaio, si deve trattare di un acquisto di un'abitazione principale.

Posso scaricare l'intera spesa di mediazione?

No. I compensi corrisposti all'intermediario immobiliare sono detraibili per il 19% su un importo non superiore a 1.000 euro per ciascuna annualità. La norma è sibillina, tuttavia, con certezza si ritiene che la detrazione spetti, in concreto, per un importo di euro 190. La possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisce in un unico anno di imposta.

La detrazione vale anche nel caso di acquisto di diritti reali minori?

Purché l'immobile sia adibito ad abitazione principale del contribuente, la detrazione è possibile anche nel caso di acquisto di diritti reali minori. Per diritto reale minore si intende, ad esempio, il diritto di usufrutto o il diritto di abitazione.

Cosa accade se l'acquisto è effettuato da più soggetti?

Se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà dell'abitazione.

A cosa prestare attenzione?

Il servizio di mediazione immobiliare è detraibile solo nel caso in cui venga erogato da un agente immobiliare in regola con la legge n. 39 del 1989. Va, inoltre, segnalato che con il D.Lgs. 59/2010 (e il successivo decreto ministeriale di attuazione) è stato abrogato il ruolo degli agenti in mediazione ed è stato imposto una nuova modalità di accesso alla professione. Oggi il mediatore per essere in regola deve fare una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) e la relativa posizione è certificata nelle notizie R.E.A. dell'impresa.

Cosa portare al commercialista?

Per concludere, è necessario precisare quali sono i documenti necessari per usufruire delle detrazioni. Al commercialista si deve portare le fatture, del notaio e del mediatore, oltre agli atti di mutuo e di acquisto dell'abitazione.

Fonti normative

- art. 15, lettere b) e b-bis), D.P.R. 917/1986
- Circ. AE 95/E – 2 maggio 2000
- Circ. AE 28/E – 4 agosto 2006

E-book 3 |
Questioni fiscali
Officina Notarile

Come leggere e capire un preventivo notarile

Quante voci di spesa hanno i preventivi notarili? I preventivi degli atti notarili si compongono di voci che riguardano, per lo più, gli oneri fiscali a carico del cliente, e di quella relativa all'onorario del notaio. Facendo un esempio pratico di un atto di compravendita immobiliare tra privati, si possono distinguere oneri fiscali e oneri notarili.

Le voci fiscali sono le seguenti:

- imposte di registro;
- imposta ipotecaria;
- imposta catastale;
- tassa archivio;
- imposta sul valore aggiunto.

Gli oneri notarili sono i seguenti:

- ispezioni ipo-catastali;
- onorario sulla prestazione professionale.

Quali voci sono imponibili IVA?

Gli oneri notarili sono imponibili IVA mentre le voci fiscali a carico del cliente sono esenti da tale imposta.

La parcella notarile spetta tutta al notaio?

Al notaio spetta solo la voce dell'onorario in quanto tutte le altre voci, riguardanti le imposte del cliente, devono essere versate dal notaio con tempestività all'erario. A ben vedere anche la voce onorario non spetta per intero al notaio in quanto una cospicua parte deve essere versata all'archivio notarile per finanziare la cassa previdenziale dei notai e gli organi politici del notariato. Il notaio è tenuto a versare all'erario le imposte del cliente anche se non ha ancora incassato la parcella dal suo cliente ed è per questo motivo che contestualmente al rogito il notaio deve essere pagato. Questo esempio vale per la compravendita di un immobile, ma vale anche per le altre tipologie di atti.

Esiste una tariffa notarile?

A oggi non esistono più le tariffe notarili imposte dal Ministero della Giustizia e, conseguentemente, gli onorari sono liberamente determinati dal mercato. Questo non significa che non esistano modalità di calcolo per determinare il valore dell'onorario. I metodi di calcolo generalmente usati, si ispirano al principio di gradualità in forza del quale tanto è più alto il valore della transazione tanto sarà più alto l'onorario notarile.



L'autore: il notaio Guido Brotto

“Sono nato a Cittadella in provincia di Padova nel 1979 e sono il primo notaio della mia famiglia. Famiglia di piccoli imprenditori la mia, da loro ho imparato l'umiltà, il valore del lavoro e lo spirito di sacrificio. Il mondo del lavoro l'ho scoperto presto: a tredici anni durante le vacanze estive aiutavo il nonno a fare scope di saggina e più avanti, nei miei pomeriggi dopo scuola, ero l'apprendista del parrucchiere.

Tutto sembrava già scritto e di studiare legge proprio non ne avevo idea...e poi finite le superiori, quasi per caso, venni assunto in uno studio notarile e fu amore a prima vista! Ho iniziato dal basso, facevo fotocopie, mi occupavo di vidimare libri contabili e di inviare le formalità degli atti societari presso il registro imprese. Un'esperienza lunga quattro anni – dal '99 al 2003 – che mi ha permesso di sperimentare tutti gli aspetti pratici di questo lavoro. Di giorno impiegato e di sera venditore di prodotti assicurativi per arrotondare lo stipendio. Che dite, una bella palestra vero?

Ma ancora non era abbastanza...

Una notte ebbi la folgorazione, decisi di frequentare l'Università per fare il concorso notarile, e così andai a vivere a Milano e mi iscrissi alla facoltà di Giurisprudenza di Pavia.

Furono anni di forte impegno lavorativo, da assistente software per una società di informatica notarile con clienti in tutta la Lombardia e Piemonte a commerciale per questa stessa società, mentre il mio corso di studi procedeva senza sosta; al momento della laurea stavo già facendo pratica notarile da sei mesi da un notaio di Alassio, un caro amico con il quale avrò sempre un debito di riconoscenza. Discussi la tesi in Diritto Commerciale con il Prof. Zanarone e mi laureai con 110 e lode nel 2009.

Ma ancora non era abbastanza...

Nel 2010 trovai a Milano la scuola che mi aiutò a superare il concorso attraverso i suoi preziosi insegnamenti. Durante gli anni per preparare il concorso non ho mai lasciato la presa, ho continuato a collaborare con uno studio notarile e a studiare per 6/8 ore al giorno, festivi compresi. Non ho mai pensato che fosse facile o semplice, ma era quello che volevo fare.

Ebbi la notizia di aver superato gli scritti il 13 novembre 2014 alle ore 13.49; lo ricordo ancora, ero con mia moglie Eleonora e scoppiammo a piangere dalla felicità. Il 18 febbraio 2015 superai anche l'orale con un voto di 148/150 e mi classificai 16° in graduatoria. Mi sono iscritto a ruolo il 30 dicembre 2015 e come prima esperienza professionale mi sono associato in un noto studio Milanese.

Il resto è già tutto qui: dal 1° gennaio 2018 io e il mio nuovo socio Daniele Minussi abbiamo fondato Officina Notarile con l'obiettivo di mettere al centro del nostro lavoro il cliente e ogni sua necessità.

**Officina Notarile è un'associazione
di cultura giuridica**

**Puoi trovare tutti i nostri articoli su
www.officinanotarile.it**

**Per qualsiasi informazione o dubbio non
esitare a contattarci
scrivi@officinanotarile.it**

**Per rimanere informato,
iscriviti alla nostra newsletter
www.officinanotarile.it**

**Puoi trovare il notaio Guido Brotto negli uffici
di Lecco, Introbio e Milano:
lecco.officinanotarile.it**