



Estratto da CASA&CASE inserto de Il Sole24Ore del sabato 17 febbraio 2007

L'impatto delle nuove norme

Scompare l'Iva per chi compra da un'immobiliare

L'entrata in vigore delle disposizioni contenute nel decreto Bersani, nella Finanziaria 2007 e nel suo collegato sul "consumatore finale" di un immobile residenziale sembra, a prima vista, comportare risparmi, o minimi esborsi, per le tasche degli italiani che hanno acquistato, o lo stanno per fare, un'abitazione rispetto al primo semestre 2006.

Questo il nostro esempio: un soggetto privato acquista nel 2007, senza mutuo - che non ha subito modifiche sostanziali da tali norme -, un'abitazione appartenente alla categoria catastale A alle seguenti condizioni: prezzo: 200mila euro; rendita catastale: 500 euro; commissione richiesta dall'agenzia immobiliare: 3 per cento.

Atti tra privati. Dal primo gennaio è possibile usufruire di una detrazione del 19% sulle spese di intermediazione immobiliare sostenute per l'acquisto dell'abitazione principale, per un valore massimo di mille euro per unità immobiliare. Nel nostro esempio ciò comporta, in sede di dichiarazione dei redditi, un risparmio fiscale di 190 euro. Inoltre l'innalzamento dal 20 al 30% dello sconto sull'onorario del notaio incide per ulteriori 300 euro, Iva compresa. Ma devono essere sottratti almeno 197,84 euro in quanto da quest'anno è previsto un esborso monetario per il compratore pari a 14,92 euro per l'imposta di bollo e pari a 168 euro per l'imposta di registro fissa sulla registrazione dei contratti preliminari. Il risparmio, per prima casa e non, si attesta sui 290 euro.

Atto con impresa costruttrice o ristrutturatrice. Per i fabbricati ultimati o ristrutturati da meno di quattro anni nel nostro esempio si pagano almeno (prima casa o non) 7,84 euro in più dovuti alla differenza tra la detrazione della spesa dell'agente immobiliare (190 euro) e i 197,84 euro per la registrazione dei preliminari.

Atto con immobiliari diverse da impresa costruttrice o ristrutturatrice o per fabbricati ultimati o ristrutturati da più di quattro anni. Dal primo gennaio 2007 per la prima casa si passa dai 168 euro fissi previsti per l'imposta di registro al 3% del valore catastale ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per 110, per un totale di

1.732,50 euro. Saldo negativo: 1.564,50 euro. Per tutte le altre case si utilizza il 7% del valore catastale ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per 120. Si ottengono 4.410 euro, che incidono negativamente per 4.242 euro. Discorso analogo va fatto per le imposte ipotecarie e catastali che comportano, ad eccezione della prima casa, una spesa aggiuntiva di 1.554 euro. Scompare invece l'Iva - al 4, al 10, al 20% a seconda dell'atto - per cui si realizzano risparmi crescenti (si veda la tabella).

Usi e consuetudini. A titolo di completezza si vuole sottolineare come, prima dell'entrata in vigore del decreto Bersani, era uso e consuetudine delle parti, indicare, quale valore della compravendita, un ammontare di poco superiore al valore catastale rivalutato dell'immobile (nell'esempio 60-65mila euro). In tal caso l'onorario di base del notaio sarebbe stato inferiore e sarebbe variata la base imponibile per il calcolo proporzionale delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, comportando un risparmio per l'acquirente stimabile in 1.500 euro.

Elena Delsignore - *il Punto Real Estate Advisor*

Caso per caso

Costo di una casa * prima e dopo la nuova normativa. Dati in euro

Costi complessivi	2006	2007
Atto tra privati		
1° casa	211.988,50	211.696,34
Altre e case di lusso	216.220,00	215.937,84
Atto con impresa costruttrice e ristrutturatrice (fabbricato ultimato o ristrutturato da meno di 4 anni)		
1° casa non di lusso	219.024,00	219.031,84
Altre non di lusso	231.024,00	231.031,84
Case di lusso	251.024,00	251.031,84
Atto con immobiliari (diverse da costruttrice e ristrutturatrice)		
1° casa non di lusso	219.024,00	212.596,34
Altre non di lusso	231.024,00	216.827,84
Case di lusso	251.024,00	216.827,84

*valore 200mila €, rendita catastale 500€ Fonte: il Punto Real Estate Advisor