

Quali sono le imposte per la prima casa

Le imposte di registro, ipotecarie e catastali nei trasferimenti fra privati (non da imprese costruttrici o terzi soggetti a iva)



di Fabio Muggiani e Gian Piero Sala

L'acquisto della "prima casa" (da intendersi quale abitazione non di lusso e da adibirsi a dimora principale) e la costituzione di diritti reali di godimento sulla medesima (uso, usufrutto ed abitazione) scontano l'imposta di registro del 3% (anziché del 7%) e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, pari ad 168 ciascuna (anziché, rispettivamente, del 2% e 1%).

Per poter beneficiare di tale normativa, debbono realizzarsi, da parte di chi acquista l'immobile, i seguenti presupposti (previsti dalla Tariffa istituita dal Dpr 26.4.1986, n. 131):

I) non deve essere proprietario né titolare, né comproprietario, né possedere in comunione legale, né essere titolare di un diritto reale di godimento di altra abitazione nel medesimo comune dove è situato l'immobile da acquistare;

II) non può già essere proprietario, né comproprietario, né possedere in comunione legale, né essere titolare di un diritto reale di godimento di altra abitazione sita sul territorio nazionale in precedenza acquistata dallo stesso o dal coniuge (in regime di comunione legale dei beni), avendo precedentemente beneficiato delle agevolazioni "prima casa";

III) deve acquistare un'unità immobiliare "non di lusso" (vedi la classificazione operata dal D.M. del 2 agosto 1969);

IV) deve trasferire, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza o il proprio domicilio nel comune in cui si trova l'unità immobiliare; qualora si sia trasferito all'estero per motivi di lavoro, l'age-

volazione si applica se l'immobile è ubicato nel comune in cui il datore di lavoro ha sede o esercita l'attività.

Pertinenze

Occorre sottolineare che le agevolazioni fiscali di cui trattasi si applicano anche alle pertinenze, sia pur acquistate in tempo successivo all'acquisto dell'abitazione principale (che abbia a suo tempo goduto dei benefici di cui trattasi, beninteso).

Innanzitutto, per verificare quando esiste il vincolo pertinenziale, occorre rifarsi al dettato del Codice Civile che, all'art. 817, definisce pertinenze "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima." Dalla lettura della norma, si desume che i presupposti perché un bene sia pertinenziale ad un altro sono due: uno di carattere oggettivo, ossia la destinazione, e l'altro di carattere soggettivo, ossia la volontà del titolare del bene principale diretta a creare un vin-

colo di strumentalità del bene pertinenziale a quello principale.

In concreto, il già citato D.P.R. 131/1986 estende i benefici de quibus ai beni classificati nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte), C/6 (box auto, rimesse) e C/7 (posti auto, tettoie). Pertanto chi acquista,

anche successivamente all'acquisto della "prima casa" e con atto separato, uno dei beni rientranti nelle classificazioni catastali sopra indicate potrà beneficiare delle agevolazioni anzidette, limitatamente però ad una sola pertinenza per ciascuna di tali categorie (ossia, un solo

box, una sola cantina ecc.).

Si badi bene che la pertinenza, per poter godere delle agevolazioni fiscali, non deve trovarsi necessariamente nello stesso immobile del bene principale, purché però in un punto non distante o addirittura in un comune diverso da quest'ultimo (vedi la Circolare Ministeriale n. 38/E/2005).

Infatti, il beneficio vale anche, ad esempio, per il box che si trovi in prossimità della "prima casa". L'importante è che tale vincolo risulti esplicitamente dall'atto di acquisto.

Le pertinenzialità delle cosiddette "aree graffate"

Nell'ambito delle pertinenze, rientrano le cosiddette aree scoperte "graffate", ossia le aree censite al Catasto Urbano unitamente al bene principale. Pertanto, a tali aree si applicano i benefici sopra indicati. La "graffatura" catastale è un sistema di classificazione degli immobili ed è facilmente individuabile dalla presenza di un simbolo grafico (la graffa, appunto, una specie di uncino) che unisce due particelle catastali ad indicare la considerazione unitaria di una zona catastale sia pur in presenza di mappali o subalterni distinti.

Per completezza, in questa sede, si ritiene opportuno rammentare che l'area pertinenziale cd. di lusso (ovvero l'area scoperta di superficie pari a più di sei volte quella dell'area coperta), non gode dalle agevolazioni, indipendentemente dalla sua "graffatura".

Perdita dei benefici

Le agevolazioni di cui si è beneficiato si perdono in presenza di alcune condizioni:

a) se non ricorrevano i presupposti di cui sopra, ancorché dichiarati,

b) se non si avvera la condizione di cui al punto iv (trasferimento della residen-

za nei 18 mesi),

c) se il beneficiario vende o dona l'immobile prima del decorso di 5 anni dall'acquisto, salvo che non riacquisti, entro 1 anno dalla cessione, un altro immobile da adibire a propria abitazione principale. In quest'ultimo caso, il contribuente potrà nuovamente beneficiare dell'agevolazione (sotto forma di credito d'imposta) per il riacquisto della "prima casa", pagando solo l'eventuale differenza. È bene precisare che, ai fini del recupero del credito di imposta, l'acquisto deve avvenire a titolo definitivo (rogito notarile), non essendo sufficiente la sottoscrizione del solo contratto preliminare, ancorché registrato (vedi quanto indicato nella Risoluzione Ministeriale del 3.5.2004, n. 66/E). Tuttavia, l'agevolazione permane anche se il nuovo immobile viene destinato ad abitazione principale successivamente, ma non oltre i 3 anni (vedi quanto indicato nella R.M. del 6.10.2003, n. 192/E).

In tali casi, a seguito della perdita dell'agevolazione, dovranno essere corrisposte le imposte piene (dedotta la quota già pagata) oltre alla sanzione del 30% nonché agli interessi di mora (pari, ad oggi, al 2,5% in ragione annua).

La decadenza dall'agevolazione può operare anche solo parzialmente, nel caso in cui il contribuente, ad esempio, rivenda nei 5 anni il box pertinenziale acquistato unitamente all'abitazione principale. In tale caso, limitatamente al valore del box ceduto, sono dovute le imposte nella misura ordinaria, maggiorata della sanzione del 30%.

Termini per l'accertamento

L'Agenzia delle Entrate ha un termine prescrizione di 3 anni per emettere un avviso di accertamento a seguito di dichiarazione mendace resa dall'acquirente (relativamente ai precedenti punti da i a iv), qualora detta falsa dichiarazione sia

Il servizio è a cura dello Studio Sala Riva & Associati
(www.salarivaassociati.com)

Inviare i vostri quesiti all'indirizzo: commercialista@pubblitrend.it e un esperto vi risponderà.

stata resa all'atto della registrazione del contratto di compravendita. Nel caso in cui la falsa dichiarazione sia sopravvenuta (ad esempio, se non si dà seguito all'intenzione di trasferire la propria residenza nel comune in cui è ubicato l'immobile acquistato, entro i 18 mesi dall'acquisto), il termine prescrizione di 3 anni decorre invece dalla scadenza del diciottesimo mese e non dalla data di registrazione dell'atto.

Nota. Precisazione: le considerazioni di seguito svolte non riguardano il caso di acquisto della "prima casa" effettuato dall'impresa costruttrice o da terzi soggetti ad iva, ma solamente i casi di compravendita fra privati.

Le domande dei nostri lettori

Leggo su "MilanoRisparmia" che l'imposta sostitutiva dell'Ire, pari al 12,5 per cento della plusvalenza, presumo in caso di rivendita entro i 5 anni dall'acquisto, non è dovuta se l'immobile è stato utilizzato come abitazione principale. Questo è comunque vero oppure è necessario acquistare una nuova prima casa entro un certo lasso di tempo? La legge prevede per l'acquirente lo sconto del 20 per cento sulle tariffe notarili. Come sono fissate queste tariffe? Sono proporzionali al prezzo d'acquisto dichiarato al rogito? Grazie per l'attenzione.

Paolo Furlani

La cessione dell'abitazione abitazione principale (per i privati), non realizza mai alcuna plusvalenza, anche qualora l'immobile sia ceduto prima del decorso del quinquennio dal suo acquisto. La cessione di altro immobile diverso dalla prima casa realizza plusvalenza soggetta ad imposta se l'immobile venga ceduto prima del decorso del quinquennio. Non realizza altresì plusvalenza la cessione dell'immobile acquistato per successione o donazione e ceduto nel quinquennio. Si precisa che, nei casi sopra indicati, affinché non si realizzi una plusvalenza, l'immobile dev'essere adibito ad abitazione principale del contribuente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorrente fra la data di acquisto e quella di cessione.

I compensi notarili sono stabiliti dalla legge e, più precisamente, dalla Tariffa inserita nel Decreto Ministeriale del 27/11/2001. Per maggiori indicazioni, si suggerisce di contattare il Consiglio Notarile di Milano al numero 02.67.38.01.95, via Antonio Locatelli, 5.

Fabio Muggiani

Che cosa sono le azioni, come sceglierle e come costruire e gestire un portafoglio ben diversificato

Strumenti finanziari: impariamo a conoscerli

di Giuseppe Cerilli

Le azioni sono documenti che rappresentano l'unità di misura della partecipazione del socio alla società e quindi anche l'insieme dei diritti e dei doveri che si connette allo status di socio. Secondo l'attuale dottrina, tali documenti per le loro caratteristiche di trasmissibilità sono inquadrati nella categoria dei titoli di credito, pur distinguendoli dagli altri in quanto non solo incorporano una quota parte del capitale ma sono anche espressione concreta del rapporto di partecipazione con l'attività della società emittente. Chi compra un'azione di una società compra un pezzo dell'attività di quella società: l'azionista è quindi un proprietario di una quota, più o meno grande a seconda del numero di azioni, di una attività industriale o commerciale. Di conseguenza, non può avere certezze sulla restituzione del capitale investito e né sulla remunerazione.

Azionista e obbligazionista

Se l'azionista è proprietario di un pezzo della società, l'obbligazionista è invece un creditore della società. Il guadagno dell'azionista è dato dai dividendi (le quote di utile che la società dà ai soci) e dall'eventuale incremento del prezzo dell'azione. Il guadagno dell'obbligazionista invece è la cedola pagata periodicamente. In caso di liquidazione della società gli azionisti vengono rimborsati solo dopo che tutti i creditori esistenti (quindi obbligazionisti, banche, lavoratori, fornitori, stato e enti previdenziali) sono stati soddisfatti e a patto che resti qualcosa. L'obbligazionista ha

priorità di rimborso in quanto creditore della società e concorre come tutti i creditori al recupero del credito. L'azione è quindi un titolo molto più rischioso di un'obbligazione: non garantisce la restituzione del capitale investito o un rendimento minimo: il rendimento può essere molto elevato (in caso di apprezzamento del titolo o di dividendi di elevato ammontare), ma anche la perdita può essere molto elevata (in caso di discesa del titolo), fino alla perdita completa del capitale (in caso di crack come Parmalat).

Alcuni tipi di azioni

- Azioni ordinarie: permettono di votare sia alle assemblee ordinarie che alle assemblee straordinarie della società.
- Azioni privilegiate: che permettono di votare solo alle assemblee straordinarie della società. Di norma la rinuncia al voto nelle assemblee ordinarie è "ricompensata" con dividendi più alti.
- Azioni di risparmio: il proprietario delle azioni di risparmio non può votare né nelle assemblee ordinarie né a quelle straordinarie. La rinuncia completa al diritto di voto viene "ricompensata" con dividendi maggiorati.

Come scegliere l'azione da comprare

Esistono due grandi criteri di scelta: l'analisi fondamentale e quella tecnica. L'analisi fondamentale cerca di effettuare una valutazione del business dell'azienda, in termini di redditività e capacità di crescita e dare quindi un valore all'azienda e alle singole azioni; infine cerca azioni il cui prezzo sia inferiore al valore teorico del-

l'azione individuato con l'analisi fondamentale, partendo dal presupposto che nel lungo periodo il prezzo dell'azione tenda ad avvicinarsi a tale valore. L'analisi tecnica invece è lo studio del movimento dei prezzi per prevedere l'andamento futuro del titolo (grazie all'individuazione di trend in cui il prezzo dell'azione si muove, rimbalzando tra supporti e resistenze).

Come creare un portafoglio di azioni

Se siete interessati alle azioni per un investimento di medio o lungo periodo (e quindi non speculativo per cercare di beneficiare di 3 mesi di rialzo) considerate che è molto importante costruire un portafoglio di azioni invece che investire in una sola azione. Infatti non tutte le azioni si muovono nello stesso modo in un certo periodo di tempo: quindi combinando diverse azioni (esempio 10 azioni) il portafoglio con 10 diverse azioni è meno volatile (sale o scende meno) delle singole 10 azioni. Per costruire un portafoglio di azioni cercate azioni i cui andamenti di borsa non siano correlati tra loro (per dirla in modo più semplice, diversificate: è probabile che due azioni di gruppi petroliferi si muovano in modo simile, cosa che non accade per l'azione di un gruppo petrolifero e l'azione di un produttore di energia idroelettrica). Quindi scegliete le azioni diversificando:

- per settore di attività;
- per nazione in cui la società è quotata;
- per dimensioni della società.

Per ottenere una buona diversificazione potete usare un mix di azioni e fondi comuni azionari o Etf azionari.

GLOSSARIO DELLE AZIONI

Dividendo: è la quota di utile che la società paga per ogni azione.

Prezzo di acquisto (o prezzo di carico): è il prezzo a cui il risparmiatore acquista l'azione.

Prezzo di vendita: è il prezzo a cui il risparmiatore vende l'azione.

Rendimento dell'investimento: è dato dalla differenza tra prezzo di vendita e di acquisto, oltre ad eventuali dividendi percepiti.

Aumento di capitale: con l'aumento di capitale la società decide di emettere nuove azioni.

Aumento di capitale gratuito: nell'aumento di capitale gratuito le nuove azioni sono offerte gratuitamente ai vecchi azionisti secondo un rapporto prefissato. Ad esempio, ogni 10 vecchie azioni si ha diritto a 2 nuove azioni: un risparmiatore con 1000 azioni riceverà 200 nuove azioni, possedendo quindi un totale di 1200 azioni (1000 vecchie più 200 nuove).

Aumento di capitale a pagamento: le nuove azioni non sono regalate, ma devono essere pagate. L'aumento di capitale a pagamento serve a raccogliere nuovo denaro. Le azioni nuove sono emesse secondo un rapporto prefissato (ad esempio 1 azione nuova ogni 10 vecchie) e ad un prezzo prefissato (ad esempio 2 euro ad azione). Ad ogni vecchio azionista è offerto un diritto di opzione, che serve per sottoscrivere le nuove azioni: l'azionista non è obbligato a sottoscrivere le nuove azioni. Può scegliere se sottoscrivere le nuove azioni oppure se vendere i suoi diritti di opzione a chi vuole sottoscrivere nuove azioni ma non ha i necessari diritti di opzione.

Frazionamento di azioni: le vecchie azioni vengono divise in nuove azioni, secondo un rapporto prestabilito. Se ad esempio il frazionamento è 1 a 3, vuol dire che chi aveva

1000 vecchie azioni troverà con 3000 nuove azioni (1.000 x 3).

Raggruppamento di azioni: è l'opposto del frazionamento.

Opa: offerta pubblica di acquisto. Un soggetto si impegna o comprare una parte o tutte le azioni esistenti di una certa società, offrendo un determinato prezzo. E' lo strumento per scalare una società, cioè per diventarne l'azionista più importante. Il pagamento avviene in denaro.

Ops: offerta pubblica di scambio: è simile all'Opa. La differenza è che il pagamento non avviene in denaro ma con azioni di un'altra società.

Opas: offerta pubblica di acquisto e scambio. È un misto tra Opa e Ops: parte del pagamento avviene in azioni di un'altra società, parte avviene in denaro.