



# Comprare una casa oggi conviene?

*di Pietro Zanelli Avvocato, Professore, Notaio*

L'esigenza di favorire l'acquisto dell'abitazione è stata spesso accompagnata da agevolazioni di tipo fiscale.

Quali sono oggi le agevolazioni in questione?

## **- imposte d'atto d'acquisto**

L'atto di acquisto di un'abitazione come prima casa in una vendita tra privati sconta un'imposta di registro più bassa rispetto a quella prevista per le seconde abitazioni (2% anziché il 9%) mentre se a vendere è un'impresa l'IVA sarà del 4% (cioè con un'aliquota più bassa rispetto a quella normalmente applicata alla cessione di immobili, che è pari al 10%). Le pertinenze della prima casa, ad esempio box auto e cantine, fruiscono delle medesime agevolazioni.

In ogni caso di compravendite tra privati (quindi sia per le prime che per le seconde case) è inoltre consentito al contribuente richiedere che la tassazione avvenga sulla base del cd. "prezzo valore" ovvero sul valore catastale dell'immobile rivalutato secondo determinati coefficienti, normalmente più basso dal corrispettivo pattuito. I contribuenti che si avvalgono delle predette disposizioni sono esclusi dai controlli che l'Agenzia delle entrate e il Corpo della Guardia di Finanza sono incaricate di effettuare in tema di vendite immobiliari ai fini delle imposte dirette o di maggior valore ai fini dell'imposta di registro. Infine, qualora la parte acquirente si avvalga della facoltà di cui si è detto, è previsto che gli onorari notarili – da calcolarsi sul valore indicato in atto – vengano ridotti del 20 per cento. Anche per le pertinenze è possibile richiedere il medesimo sistema impositivo.

## **- detrazioni fiscali**

L'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale consente di detrarre dalle imposte sui redditi i compensi pagati a soggetti d'intermediazione immobiliare per un importo di 1000,00 euro e se per l'acquisto si è stipulato un contratto di mutuo è possibile detrarre gli interessi passivi corrisposti alla Banca e gli oneri accessori connessi (ad esempio spese d'istruttoria, notarili e di perizia) per un importo di 4000,00 euro.

## **- agevolazioni**

Bonus mobili. L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef del 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili nuovi destinati ad arredare l'abitazione acquistata dalle giovani coppie come abitazione principale.

L'erogazione di mutui ipotecari può essere privilegiato da condizioni di favore ove destinato all'acquisto dell'abitazione principale, è stato infatti istituito un apposito fondo di garanzia dello Stato che consente di accedere al credito senza che la banca richieda ulteriori garanzie personali al mutuatario oltre all'ipoteca e all'eventuale assicurazione.

### **La novità della legge di Stabilità del 2016**

Se fino al 31 dicembre 2015 tra i requisiti richiesti per usufruire delle agevolazioni per l'acquisto delle prime case vi era quello di non essere al momento dell'atto titolari di altri immobili già acquistati con le medesime agevolazioni, dal 1° gennaio 2016, è invece possibile sin da subito acquistare un'altra "prima casa" e disfarsi entro un anno dal nuovo acquisto, dell'immobile precedentemente posseduto.