

PARTE II > **IL FISCO SULLA CASA**

1. LA TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI

Classificazione e rendite catastali degli immobili
L'Irpef dovuta sugli immobili
La tassazione degli immobili all'estero
L'imposta municipale propria

2. LE IMPOSTE SULLE COMPRAVENDITE

L'acquisto di fabbricati ad uso abitativo
L'acquisto della prima casa
Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa
Quando si vende un immobile

3. LE LOCAZIONI

Il regime ordinario di tassazione
Il sistema della "cedolare secca"
Registrazione dei contratti e pagamento dell'imposta di registro

4. LA SUCCESSIONE E LA DONAZIONE DI IMMOBILI

Le imposte sugli immobili ereditati
La dichiarazione di successione
Le donazioni di immobili

5. AGEVOLAZIONI SU RISTRUTTURAZIONI E CONSEGUIMENTO DI RISPARMIO ENERGETICO

La detrazione del 36% per l'acquisto e la ristrutturazione
La detrazione del 55% per interventi di risparmio di energia

1. LA TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI

Gli immobili – terreni e fabbricati – sono soggetti a imposte che colpiscono il loro reddito (Irpef e addizionali all'Irpef), il loro possesso in quanto beni patrimoniali (Ici fino al 2011, Imu dal 1° gennaio 2012) e il loro trasferimento, realizzato mediante atto tra vivi – come la donazione o la compravendita – o attraverso la successione ereditaria.

Nel caso di trasferimento mediante compravendita, le imposte applicate sono l'imposta di registro (in alternativa, l'Iva) e le imposte ipotecaria e catastale. Nei trasferimenti per donazione (o successione) sono dovute l'imposta di successione e di donazione, che varia a seconda del rapporto di parentela o di coniugio tra il disponente e i beneficiari, e le imposte ipotecaria e catastale.

Per gli atti soggetti a Iva, non si applica l'imposta proporzionale di registro (principio di alternatività). Sono comunque dovute, generalmente in misura fissa, le imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Per quanto riguarda l'Irpef, i redditi degli immobili sono cumulati con gli altri redditi del possessore e tassati secondo le aliquote previste per tale imposta. Poiché le aliquote Irpef sono progressive, uno stesso reddito proveniente da immobili può essere tassato, quindi, in misura più o meno elevata a seconda del reddito complessivo nel quale è confluito.

Per l'Imu, la nuova imposta municipale dovuta dal 2012 (vedi più avanti), il patrimonio immobiliare viene invece tassato di per sé, in modo proporzionale, senza riferimento alla capacità contributiva di chi lo possiede, salvo casi particolari.

>> CLASSIFICAZIONE E RENDITE CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono individuati attraverso gli identificativi catastali attribuiti dagli uffici provinciali dell'Agenzia – Territorio.

A ciascuna unità immobiliare urbana dei gruppi "A", "B" e "C" è attribuita una categoria e la classe, in relazione alle sue caratteristiche e alla sua destinazione d'uso. Conseguentemente, viene determinata la rendita catastale.

Le unità immobiliari urbane sono classificate nei seguenti gruppi/categorie catastali.

I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

COD.	TIPOLOGIA
A/1	abitazioni di tipo signorile
A/2	abitazioni 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/8	abitazioni in ville
A/9	castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico
A/10	uffici e studi privati
A/11	abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
B/1	collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme
B/2	case di cura e ospedali (senza fini di lucro)
B/3	prigioni e riformatori
B/4	uffici pubblici
B/5	scuole, laboratori scientifici
B/6	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9

1. LA TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI

B/7	cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
B/8	magazzini sotterranei per depositi di derrate
C/1	negozi e botteghe
C/2	magazzini e locali di deposito
C/3	laboratori per arti e mestieri
C/4	fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fini di lucro)
C/5	stabilimenti balneari e di acque curative (senza fini di lucro)
C/6	stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (senza fini di lucro)
C/7	tettoie chiuse o aperte

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

COD.	TIPOLOGIA
E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

COME SI DETERMINA LA RENDITA CATASTALE

Per gli immobili appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C la rendita catastale si ottiene moltiplicando la consistenza dell'unità immobiliare (espressa, rispettivamente, in vani, mc e mq) per la tariffa d'estimo, specifica per comune e zona censuaria, corrispondente alla categoria e alla classe assegnata all'immobile stesso. Le tariffe d'estimo sono pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale.

Esempio

per determinare la rendita catastale di un appartamento di categoria catastale A/2, di classe 5, situato in un comune medio con zona censuaria unica, occorre prima individuare sulla Gazzetta Ufficiale la relativa tariffa d'estimo. Questa, moltiplicata per il numero di vani, ci fornirà la rendita catastale dell'immobile. Supponendo che la tariffa sia di 300 euro e che i vani dell'immobile siano 4, la rendita sarà pari a 1.200 euro (300 x 4).

Per tener conto dell'andamento del costo della vita, le rendite catastali possono essere "rivalutate", cioè aumentate di una determinata percentuale. Dal 1997 le rendite catastali sono state aumentate del 5%. La rendita catastale rivalutata dell'immobile considerato nell'esempio è quindi pari a 1.260 euro (1.200 + 5%).

Alle unità immobiliari urbane dei gruppi "D" ed "E", la rendita è invece attribuita mediante una stima diretta.

ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI

I proprietari devono denunciare le nuove costruzioni all'ufficio provinciale dell'Agenzia – Territorio entro trenta giorni da quando sono divenute abitabili o idonee per l'uso a cui sono destinate.

Con la procedura informatica Docfa (Documenti catasto fabbricati), il contribuente stesso, con l'ausilio di un professionista abilitato, propone la rendita catastale.

L'ufficio, qualora rettifichi la rendita catastale già attribuita o proposta dal contribuente, ha l'obbligo di notificare all'interessato la nuova rendita avverso la quale, entro sessanta giorni, può essere presentato ricorso presso la competente Commissione tributaria.

Variazioni e volture

Chi ha l'obbligo di registrare un atto che trasferisce diritti reali sugli immobili o di presentare una dichiarazione di successione (di solito, notaio o erede) è tenuto, entro trenta giorni dalla registrazione, a presentare la domanda di voltura all'ufficio provinciale dell'Agenzia – Territorio.

La domanda consente la registrazione negli atti del catasto e il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale. Questo obbligo può essere assolto dai notai chiedendo la “voltura automatica da nota di trascrizione”, mediante la quale l'aggiornamento degli atti del catasto viene effettuato direttamente con l'ausilio dei dati presentati per la trascrizione in conservatoria.

Nel caso di variazioni di carattere oggettivo, e cioè che abbiano riguardato, in modo permanente, la tipologia, la consistenza o la destinazione d'uso dell'immobile, gli interessati sono tenuti a presentare apposita domanda all'ufficio dell'Agenzia – Territorio.

Le variazioni e le volture possono essere presentate su supporto magnetico, consentendo così l'immediato aggiornamento degli atti.

>> L'IRPEF DOVUTA SUGLI IMMOBILI

L'IRPEF SUI FABBRICATI

Dal 1° gennaio 2012 l'Irpef e le relative addizionali regionale e comunale non sono dovute sui fabbricati assoggettati all'Imposta municipale propria (Imu), ad eccezione degli immobili concessi in locazione.

I dati di tutti gli immobili posseduti, tranne quelli che non producono reddito di fabbricati (tra cui, gli immobili adibiti esclusivamente alla propria attività professionale e d'impresa, i fabbricati rurali destinati all'agriturismo, quelli destinati all'esercizio del culto, le costruzioni strumentali alle attività agricole, eccetera), devono essere dichiarati nel quadro RB del modello Unico (o quadro B del modello 730).

Il reddito da assoggettare a tassazione Irpef sarà calcolato tenendo conto esclusivamente dei fabbricati concessi in locazione, sempre che non sia stato scelto il regime di tassazione della “cedolare secca” (si veda capitolo 3). In quest'ultimo caso, infatti, i canoni di locazione sono tassati con un'imposta sostitutiva e non concorrono alla determinazione del reddito complessivo ai fini Irpef.

Se per il fabbricato locato non si è scelto il sistema della “cedolare secca”, nella dichiarazione dei redditi deve essere indicato:

- il canone ridotto del **15%** (a decorrere dall'anno 2013, tale riduzione è pari al 5%, come previsto dall'art. 4, comma 74, della legge n. 92/2012)
- il canone ridotto del **25%**, per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano
- il canone ridotto del **35%**, se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico.

Se il fabbricato si trova in un comune ad alta densità abitativa ed è locato a “canone concordato”, in base agli accordi territoriali definiti tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini più rappresentative a livello nazionale, è prevista un’ulteriore riduzione del **30%** del canone.

Nel caso di opzione per la cedolare secca, nella dichiarazione dei redditi va indicato il **100%** del canone.

I fabbricati esenti da Imu, anche se non locati, sono sempre assoggettati, se dovute, alle imposte sui redditi e alle relative addizionali.

L'IRPEF SUI TERRENI

Il reddito dei terreni che sono (o devono essere) iscritti in catasto è costituito dal reddito dominicale e dal reddito agrario. Il proprietario del terreno o il titolare di altro diritto reale sullo stesso deve dichiarare sia il reddito dominicale sia quello agrario. Se un'altra persona vi esercita un'attività agricola, il reddito dominicale spetta, comunque, al proprietario del terreno, il reddito agrario a chi svolge l'attività agricola.

I redditi dei terreni soggetti a Irpef devono essere dichiarati nel quadro RA del modello Unico (o quadro A del modello 730), sul quale vanno indicati i redditi risultanti dai certificati catastali, rivalutati dell'**80%** per i redditi dominicali, del 70% per i redditi agrari.

ATTENZIONE

La legge di stabilità per il 2013 ha previsto, per i periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015, un'ulteriore rivalutazione del **15%** dei redditi dominicale e agrario (del 5%, per i terreni agricoli e quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola). Di tale novità occorre tener conto già in sede di determinazione dell'acconto Irpef dovuto per il 2013.

Dal periodo d'imposta 2012, sul reddito dominicale dei terreni non affittati non è più dovuta l'Irpef (e le relative addizionali), poiché sostituita dall'Imu. Continua ad essere assoggettato alle citate imposte solo il reddito agrario. Per i terreni affittati sono dovute, invece, sia l'Imu che l'Irpef.

I terreni esenti da Imu (per esempio quelli in aree montane), anche se non affittati, sono sempre assoggettati, se dovute, alle imposte sui redditi e alle relative addizionali.

>> LA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI ALL'ESTERO

A partire dal 2012, le **persone fisiche residenti in Italia** che possiedono immobili all'estero, a qualsiasi uso destinati, hanno l'obbligo di versare l'**Ivie** (Imposta sul valore degli immobili situati all'estero).

Sono tenuti al pagamento dell'imposta:

- i proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali per natura o per destinazione destinati ad attività d'impresa o di lavoro autonomo
- i titolari dei diritti reali di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi e superficie sugli stessi
- i concessionari, nel caso di concessione di aree demaniali
- i locatari, per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria (l'obbligo sussiste dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto).

L'imposta è dovuta in misura proporzionale alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso (viene conteggiato per intero il mese nel quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni).

L'ammontare dell'imposta è pari allo **0,76%** del valore degli immobili.

Se non superiore a **200 euro**, l'imposta non è dovuta. In tal caso, il contribuente non è tenuto neanche ad indicare i dati relativi all'immobile nel quadro RM della dichiarazione dei redditi, fermo restando l'obbligo di compilazione del modulo RW.

Per calcolare il limite che dà diritto all'esenzione, si deve fare riferimento all'imposta determinata sul valore complessivo dell'immobile, a prescindere da quote e periodo di possesso e senza tenere conto delle detrazioni previste per l'eventuale credito d'imposta riconosciuto nel caso in cui sia stata eventualmente versata una tassa patrimoniale nello Stato estero in cui è situato l'immobile.

Per evitare doppia imposizione sullo stesso immobile, dall'imposta dovuta è possibile dedurre un credito pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.

Per gli immobili situati in Paesi appartenenti all'Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, dalla somma dovuta si detraggono, prioritariamente, le imposte patrimoniali effettivamente pagate nel Paese in cui sono situati gli immobili nell'anno di riferimento.

Inoltre, qualora sussista un'eccedenza d'imposta reddituale gravante su immobili ivi situati non utilizzata (articolo 165 del Tuir), si detrae dall'imposta dovuta in Italia per quegli immobili, fino a concorrenza del suo ammontare, anche un ulteriore credito d'imposta derivante da tale eccedenza.

IL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile da prendere in considerazione per il calcolo dell'imposta è costituito, generalmente, dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti da cui risulta il costo complessivamente sostenuto per l'acquisto di diritti reali diversi dalla proprietà.

Se l'immobile è stato costruito, si fa riferimento al costo di costruzione sostenuto dal proprietario e risultante dalla relativa documentazione.

In mancanza di tali valori, occorre tener conto del valore di mercato, rilevabile nel luogo in cui si trova l'immobile.

Per quanto riguarda gli immobili acquisiti per successione o donazione, il valore è quello dichiarato nella dichiarazione di successione o nell'atto registrato o in altri atti previsti dagli ordinamenti esteri con finalità analoghe.

Se l'immobile si trova in un Paese dell'Unione europea o in uno Stato aderente allo Spazio economico europeo che garantisce un adeguato scambio di informazioni, il valore è prioritariamente quello catastale, come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale e reddituale. Tale criterio vale anche per gli immobili che sono pervenuti per successione o donazione.

In mancanza del valore catastale, si deve fare riferimento al costo risultante dall'atto di acquisto e, in assenza, al valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile.

LE AGEVOLAZIONI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si applica l'aliquota ridotta dello **0,4%**.

Inoltre, dall'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, l'importo di **200 euro**, rapportato al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è destinato a tale uso.

Se l'unità immobiliare è utilizzata come abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la stessa destinazione si verifica.

Infine, per gli anni 2012 e 2013, oltre all'importo di 200 euro, è prevista un'ulteriore detrazione di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni. È necessario, però, che il figlio dimori abitualmente e risieda anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo di questa ulteriore detrazione non può essere superiore a 400 euro.

IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA E LE MODALITÀ DI DICHIARAZIONE

Per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni, i rimborsi e il contenzioso relativi al nuovo tributo, si applicano le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche, comprese quelle riguardanti le modalità di versamento dell'imposta in acconto e a saldo.

ATTENZIONE

Coloro che hanno pagato l'Ivite per l'anno 2011, obbligo che inizialmente era stato previsto dalla legge che ha istituito l'imposta (decreto legge n. 201/2011), possono considerare i versamenti effettuati come acconto per il periodo d'imposta 2012.

Per dichiarare il valore degli immobili situati all'estero il contribuente deve compilare la Sezione XV A del quadro RM del modello Unico Persone fisiche, indicando il controvalore in euro degli importi in valuta calcolato in base all'apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

>> L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

L'imposta municipale propria è dovuta su tutti gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), compresa l'abitazione principale e le relative pertinenze.

Dal 1° gennaio 2012, sui fabbricati per i quali è dovuta l'Imu, tranne quelli concessi in locazione, e sul reddito dominicale dei terreni non affittati, non è più dovuta l'Irpef e le relative addizionali regionale e comunale. Per i terreni affittati sono dovute, invece, sia l'Imu che l'Irpef.

La legge di stabilità 2013 (legge n. 228/2012) attribuisce quasi interamente ai Comuni, per gli anni 2013 e 2014, il gettito Imu (nel 2012 era invece prevista una riserva di gettito in favore dello Stato). Rimane destinato allo Stato solo quello relativo agli immobili a uso produttivo classificati nel gruppo catastale D.

ATTENZIONE

Ai fini dell'applicazione dell'imposta è considerata abitazione principale l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente ed hanno la residenza anagrafica. Le pertinenze, invece, sono solo quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nel limite massimo di una per ciascuna delle categorie indicate, anche se iscritte in catasto insieme alla casa di abitazione.

LA BASE IMPONIBILE DELL'IMU

La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile, determinato - per quelli iscritti in

catasto - moltiplicando la rendita in vigore all'inizio dell'anno, rivalutata del 5%, per uno dei seguenti coefficienti:

- **160** per i fabbricati inseriti nel gruppo catastale A (ad esclusione di quelli A/10) e nelle categorie C/2, C/6 e C/7
- **140** per i fabbricati censiti nel gruppo catastale B e nelle categorie C/3, C/4 e C/5
- **80** per i fabbricati inseriti nelle categorie catastali A/10 e D/5
- **60** per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (ad esclusione della categoria D/5). Il moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013
- **55** per i fabbricati inseriti nella categoria catastale C1.

ATTENZIONE

La base imponibile è ridotta del 50%:

- per i fabbricati di interesse storico o artistico
- per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio, rivalutato del 25% e poi moltiplicato per i seguenti coefficienti:

- **110** per i terreni agricoli, e quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola
- **135** in tutti gli altri casi.

LE ALIQUOTE DELL'IMPOSTA

L'aliquota ordinaria dell'Imu è dello **0,76%**, ma i Comuni, con apposita delibera del Consiglio comunale, possono modificarla in aumento o in diminuzione fino a 0,3 punti percentuali, così come possono ridurre fino allo 0,4% l'aliquota per gli immobili locati.

L'aliquota che si applica per l'**abitazione principale** e per le relative pertinenze è fissata allo 0,4%, percentuale che i Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, fino a 0,2 punti percentuali. Per i fabbricati rurali l'aliquota è dello 0,4% se adibiti ad abitazione principale e dello 0,2% se strumentali, percentuale che i Comuni possono ridurre fino allo 0,1%.

ATTENZIONE

Per l'applicazione dell'Imu si considera abitazione principale l'immobile iscritto, o iscrivibile, nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente ed hanno la residenza anagrafica. Le pertinenze, invece, sono solo quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

LE DETRAZIONI

I possessori della casa di abitazione principale e delle relative pertinenze (una al massimo per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7) possono detrarre dall'imposta dovuta per questi immobili, fino a concorrenza dell'ammontare dovuto, l'importo annuo di 200 euro, da rapportare al periodo dell'anno per il quale l'immobile è stato destinato ad abitazione principale.

Se utilizzato come abitazione principale da più persone, la detrazione spetta a ciascuna di esse. In tal caso, l'importo totale di 200 euro va ripartito tra di loro senza tener conto della quota di possesso.

Esempio

l'immobile è di proprietà in parti uguali di tre fratelli ma solo due di essi lo utilizzano come abitazione principale. In tal caso, la detrazione spetta per il 50% a ciascuno dei due che vi abitano.

Con apposita delibera, i Comuni possono ulteriormente elevare l'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta.

Per gli immobili non locati, posseduti da persone anziane o disabili residenti in istituti di ricovero (e precedentemente adibiti ad abitazione principale degli stessi), i Comuni possono prevedere l'assimilazione alla casa di abitazione principale, applicando l'aliquota ridotta e riconoscendo la detrazione annua di 200 euro. La medesima agevolazione può essere riconosciuta dai Comuni per l'unità immobiliare posseduta in Italia a titolo di proprietà o di usufrutto dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, sempre a condizione che la stessa non sia locata.

Se i componenti di un nucleo familiare hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e le pertinenze, in relazione al medesimo nucleo familiare, si applicano per un solo immobile.

Per gli immobili che a seguito di separazione o divorzio sono stati assegnati ad uno dei coniugi, lo stesso risulta obbligato al pagamento complessivo dell'imposta, a prescindere dal fatto che sia proprietario o meno dell'immobile (diritto di abitazione): il soggetto obbligato al pagamento dell'imposta può avvalersi dell'aliquota ridotta e della detrazione per l'abitazione principale.

Per i titolari di immobili degli IACP assegnati con patti di futura vendita e degli alloggi assegnati dalle cooperative a proprietà indivisa, sempre e comunque adibiti ad abitazione principale, l'assimilazione spetta ai soli fini della detrazione ma non dell'aliquota ridotta.

Per gli anni 2012 e 2013, accanto alla detrazione di base di 200 euro, è prevista un'ulteriore detrazione di 50 euro per ogni figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimori abitualmente e sia residente anagraficamente nella stessa unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'ammontare complessivo di questa ulteriore detrazione non può essere superiore a 400 euro.

LA DICHIARAZIONE IMU

In linea generale, la dichiarazione Imu deve essere presentata quando modifiche oggettive e soggettive, non rilevabili direttamente dai comuni, danno luogo a una diversa determinazione dell'imposta.

Con il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 ottobre 2012 è stato approvato il modello da utilizzare, a partire dal 2012, nei casi previsti ed espressamente indicati nelle istruzioni alla compilazione del modello stesso.

I modelli sono messi a disposizione gratuita dei contribuenti presso i comuni. Sono inoltre disponibili, in versione "pdf editabile", sul sito internet www.finanze.gov.it.

I casi in cui è obbligatoria la presentazione del modello

La dichiarazione deve essere presentata:

- **nei casi in cui per l'immobile è possibile fruire di una riduzione dell'imposta** (per esempio, per i fabbricati inagibili o inabitabili, quelli di interesse storico o artistico, per i terreni agricoli e quelli non coltivati posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali, eccetera)
- **quando il comune non dispone delle informazioni necessarie per verificare che l'imposta sia stata correttamente calcolata** (per esempio, immobili oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali, terreni agricoli divenuti aree fabbricabili, immobile assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria, area divenuta edificabile a seguito della demolizione del fabbricato, eccetera)
- **in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti alla banca dati catastale**. L'obbligo non è previsto, invece, quando le variazioni dei dati di classamento, rendita o intestazione sono riportati negli atti catastali (che sono pubblici e immediatamente consultabili dai comuni).

Tutte le ipotesi al cui verificarsi scatta l'obbligo di presentare la dichiarazione sono elencate nelle istruzioni alla compilazione del modello Imu 2012, al quale si rinvia.

Le stesse istruzioni precisano che **non occorre presentare il modello**:

- per l'**abitazione principale**. Fanno eccezione a questa regola i seguenti due casi
 - immobile in comproprietà fra i coniugi (non legalmente separati) destinato all'abitazione principale, in cui risiede e dimora solo uno dei coniugi, mentre l'altro risiede in un diverso immobile situato nello stesso comune. In tale ipotesi, l'agevolazione spetta a uno solo dei due coniugi, che è tenuto a presentare la dichiarazione Imu
 - separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio e conseguente assegnazione della casa coniugale a uno dei due coniugi. Tuttavia, l'assegnatario dell'immobile è obbligato a presentare la dichiarazione solo quando il comune in cui si trova l'immobile non coincide con quello di celebrazione del matrimonio o con il suo comune di nascita. Questi due comuni, infatti, sono a conoscenza della variazione dello stato civile (il provvedimento del giudice è comunicato al comune in cui è stato celebrato il matrimonio, il quale informa il comune di nascita degli ex coniugi)
- per l'**indicazione dei figli di età non superiore a 26 anni**, per i quali è prevista l'ulteriore detrazione di 50 euro
- per gli **immobili ricevuti in successione**, se è stata presentata la relativa dichiarazione. In questo caso, infatti, è l'ufficio che ha ricevuto la dichiarazione di successione a trasmettere una copia della stessa a ciascun comune sul cui territorio si trovano gli immobili.

Per informazioni più dettagliate sull'obbligo di presentazione della dichiarazione si consiglia, comunque, di rivolgersi al competente ufficio del comune di ubicazione degli immobili.

Quando?

La dichiarazione deve essere presentata entro **90 giorni** dalla data in cui inizia il possesso di un immobile o da quella in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta.

Per l'anno d'imposta 2012, il termine di 90 giorni decorre dalla data di pubblicazione (5 novembre 2012) del decreto che ha approvato il modello e scade, quindi, il 4 febbraio 2013.

Se non si verificano variazioni dei dati e degli elementi dichiarati, tali da determinare un diverso ammontare dell'imposta dovuta, la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi.

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto (o iscritti ma senza rendita) e interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati (per i quali sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione), i 90 giorni decorrono dalla data di chiusura del periodo d'imposta relativo alle imposte sui redditi dovute dalle stesse imprese.

Come e a chi?

La dichiarazione Imu deve essere presentata al comune sul cui territorio si trova l'immobile interessato. Se gli immobili sono ubicati in più comuni, devono essere predisposte tante dichiarazioni per quanti sono i comuni.

La presentazione va effettuata mediante consegna diretta al comune, che rilascia apposita ricevuta. In alternativa alla consegna diretta, l'interessato può:

- spedire il modello all'ufficio tributi del comune in busta chiusa con raccomandata postale senza ricevuta di ritorno. Sulla busta occorre riportare la dicitura "Dichiarazione Imu" e indicare l'anno cui si riferisce. La dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale
- trasmetterlo in via telematica con posta certificata.

È possibile spedire la dichiarazione anche dall'estero con lettera raccomandata o altro mezzo equivalente dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

ATTENZIONE

Il comune può stabilire altre modalità di trasmissione, informando adeguatamente i contribuenti.

Se l'obbligo di presentazione del modello ricade su più persone, ciascuna per la propria quota, è consentito ad una qualsiasi di esse presentare una dichiarazione congiunta, purché comprenda tutti i titolari.

2. LE IMPOSTE SULLE COMPRASVENDITE

>> L'ACQUISTO DI FABBRICATI AD USO ABITATIVO

Per l'acquisto di un fabbricato si applicano, in via generale, l'Iva e/o l'imposta di registro (a seconda del venditore) e le imposte ipotecaria e catastale.

CESSIONI IMMOBILIARI: LE IMPOSTE DOVUTE DALL'ACQUIRENTE

SE IL VENDITORE È	IMPOSTE	
Privato	Iva	No
	Registro	7%
	Ipotecaria	2%
	Catastale	1%
Impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione	Iva	Esente ¹
	Registro	7%
	Ipotecaria	2%
	Catastale	1%
Impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori	Iva	10%*
	Registro	168 euro
	Ipotecaria	168 euro
	Catastale	168 euro

* **21%** se il fabbricato è di lusso.

¹ dal 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 83/2012), in luogo del regime naturale dell'esenzione, le cessioni di abitazioni effettuate dalle imprese che le hanno costruite o ristrutturate, oltre il termine di 5 anni, sono assoggettate a Iva (10%, o 21% per i fabbricati di lusso) se il cedente opta nell'atto di vendita per il regime dell'imponibilità. In caso di opzione e applicazione dell'Iva, le imposte di registro e quelle ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Quando si acquista la "prima casa" si applicano, invece, aliquote agevolate (si rimanda al paragrafo successivo).

Per le compravendite di immobili, anche se assoggettate a Iva, le parti devono inserire nel rogito una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" in cui segnalare:

- le modalità di pagamento (assegno, bonifico, eccetera) del corrispettivo
- se per l'operazione si è fatto ricorso ad attività di mediazione e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale e i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società, la partita Iva, il codice fiscale, il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della Camera di Commercio

- le spese sostenute per detta attività di mediazione, con le analitiche modalità di pagamento.
- L'omissione, la falsa o incompleta dichiarazione comporta (oltre all'applicazione della sanzione penale) l'assoggettamento, ai fini dell'imposta di registro, ad accertamento di valore dei beni trasferiti. In sostanza, l'ufficio applicherà le imposte sul valore di mercato dell'immobile, anche se le parti avevano richiesto la tassazione sulla base del valore catastale. Inoltre, è prevista una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro.

In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione, il notaio è obbligato a effettuare apposita segnalazione all'Agenzia delle Entrate.

ATTENZIONE

Per evitare le compravendite di unità immobiliari urbane non in regola con le norme catastali (immobili non denunciati al catasto o che hanno subito variazioni mai comunicate), è obbligatorio indicare nell'atto notarile, a pena di nullità, non soltanto i dati catastali ma anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto.

Inoltre, l'atto deve contenere la dichiarazione con cui gli intestatari affermano che la situazione reale dell'immobile è conforme a quanto risulta dai dati catastali e dalle planimetrie.

Prima di stipulare l'atto, il notaio è tenuto a individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

COME SI CALCOLANO LE IMPOSTE

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale

Le imposte (registro, ipotecaria e catastale) sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto.

Per le vendite di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze), effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastali può essere costituita dal valore catastale dell'immobile, anziché dal corrispettivo pagato.

È possibile versare le imposte sulla base del valore catastale a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione.

L'occultamento, anche parziale, del corrispettivo o la dichiarazione nell'atto di compravendita di un importo inferiore a quello pattuito determina la perdita del beneficio con le seguenti conseguenze:

- le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate sul corrispettivo effettivamente pattuito
 - sarà dovuta una sanzione che va dal 50 al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già versata.
- L'acquirente, per poter fruire dell'applicazione delle imposte (di registro, ipotecaria, catastale) sul valore catastale dell'immobile, deve farne esplicita richiesta al notaio. Questo sistema di tassazione prevede, inoltre, una riduzione del 30% dell'onorario del notaio, che viene calcolato sul valore dell'immobile indicato nell'atto.

Alle cessioni degli immobili a uso diverso da quello abitativo (terreni, negozi, uffici, eccetera) e loro pertinenze, non può essere applicata questa modalità di tassazione.

Come si determina il valore catastale

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti:

- **110** per la prima casa
- **120** per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1)
- **140** per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B
- **60** per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D
- **40,8** per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

ATTENZIONE

Nei trasferimenti di immobili non censiti, per determinare il valore catastale, le parti possono utilizzare la rendita presunta (ovvero la rendita proposta). In questo caso, è necessario manifestare espressamente nell'atto l'intenzione di avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 12 del D.L. n. 70/1988, convertito dalla legge n. 154/1988. La rendita catastale attribuita sarà notificata al contribuente dall'Agenzia – Territorio. Se il valore determinato sulla base della rendita attribuita è superiore a quello dichiarato nell'atto, il contribuente dovrà pagare la maggiore imposta e i relativi interessi, calcolati a partire dalla registrazione dell'atto.

La base imponibile per l'Iva

Quando la vendita della casa è soggetta a Iva, la base imponibile non è costituita dal valore catastale, ma dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti.

ATTENZIONE

Negli atti di compravendita di immobili soggetti a Iva, nell'ipotesi in cui il prezzo indicato in fattura sia diverso da quello effettivo, è prevista la responsabilità solidale dell'acquirente con il venditore per il pagamento dell'imposta evasa e delle relative sanzioni.

In pratica, se l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione e, quindi, nella relativa fattura, è diverso da quello effettivo, l'acquirente - anche se è un privato cittadino - può essere chiamato a rispondere in solido con il venditore per il pagamento dell'Iva dovuta.

La responsabilità solidale è prevista anche per gli acquirenti di immobili che agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni.

L'acquirente privato può regolarizzare la violazione commessa versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto. Entro lo stesso termine, deve presentare all'ufficio territorialmente competente copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture oggetto della regolarizzazione.

>> L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

Per l'acquisto della "prima casa" e delle sue pertinenze sono previste aliquote agevolate.

ACQUISTO DI "PRIMA CASA": LE IMPOSTE DOVUTE DALL'ACQUIRENTE

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	3%	168 euro	168 euro
impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori	ESENTE ¹	3%	168 euro	168 euro
impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori o successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a 4 anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata	4%	168 euro	168 euro	168 euro

¹ dal 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 83/2012), in luogo del regime naturale dell'esenzione, le cessioni di abitazioni effettuate dalle imprese che le hanno costruite o ristrutturate, oltre il termine di 5 anni, sono assoggettate a Iva (4%) se il cedente opta nell'atto di vendita per il regime dell'imponibilità. In caso di opzione e applicazione dell'Iva, le imposte di registro e quelle ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Le agevolazioni per la prima casa competono allo stesso modo per l'acquisto delle sue pertinenze, anche se effettuato con atto separato, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

- C/2 (cantina o soffitta)
- C/6 (garage o box auto)
- C/7 (tettoia chiusa o aperta).

REQUISITI PER I BENEFICI

I requisiti necessari per fruire delle agevolazioni prima casa sono:

- l'abitazione non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dal decreto ministeriale del 2 agosto 1969 (G.U. n. 218 del 27/8/69)
- l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro diciotto mesi dalla stipula o nel comune in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per lavoro, in cui ha sede il datore di lavoro; per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'Aire, anagrafe degli italiani residenti all'estero), deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia, non è richiesta la condizione della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Inoltre, nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare:

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato
- di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa
- di impegnarsi a stabilire la residenza entro diciotto mesi nel comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, qualora già non vi risieda.

Se, per errore, nell'atto di compravendita dette dichiarazioni sono state omesse, è possibile rimediare mediante uno specifico atto integrativo, redatto secondo le medesime forme giuridiche del precedente, in cui dichiarare la sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi per usufruire delle agevolazioni fiscali.

ALCUNI CASI PARTICOLARI

Coniuge in regime di comunione legale

Nel caso in cui due coniugi, in regime di comunione legale, acquistino un appartamento da adibire ad abitazione principale ma solo uno dei due possiede i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione "prima casa" (in quanto, ad esempio, l'altro ha già fruito dell'agevolazione in relazione a un immobile acquistato prima del matrimonio ovvero in regime di separazione dei beni), il beneficio si applica nella misura del 50%, cioè limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti.

Titolari di nuda proprietà su altra abitazione

L'agevolazione "prima casa" compete anche all'acquirente o ai coniugi che siano titolari del diritto di nuda proprietà su altra casa di abitazione situata nello stesso comune in cui si trova l'immobile che viene acquistato, sempre che ricorrano le altre condizioni previste dalla legge.

Acquisto di abitazione contigua

Le agevolazioni "prima casa" spettano anche quando si acquistano una o più stanze contigue alla prima casa già posseduta, oppure due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, purché l'immobile conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche di abitazione non di lusso.

Acquisto di abitazione in corso di costruzione

Anche quando si acquista un immobile non ultimato si può beneficiare dell'agevolazione fiscale, sempre in presenza di tutti i requisiti previsti dalla legge e ammesso che l'immobile assuma le caratteristiche di abitazione non di lusso.

Cittadino italiano non più residente

Anche chi è emigrato all'estero può acquistare in regime agevolato un immobile, a prescindere dalla sua ubicazione sul territorio nazionale. Ovviamente, in tal caso, l'agevolazione compete qualora sussistano gli altri requisiti e, in particolare, a condizione che l'immobile sia acquistato come "prima casa". Non è necessario per l'acquirente stabilire entro diciotto mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato.

DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE

La decadenza dall'agevolazione comporta il recupero della differenza d'imposta non versata e degli interessi nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'imposta stessa.

L'acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell'immobile se:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false
- non trasferisce la residenza nel comune ove è situato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di cinque anni dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno, non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale.

Le agevolazioni non si perdono nei seguenti due casi:

- quando, entro un anno dalla vendita, il contribuente acquista un'immobile situato in uno Stato estero, sempreché esistono strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che l'immobile acquistato è stato adibito a dimora abituale
- quando, entro un anno dalla vendita (o dalla donazione), il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale.

Con riferimento alla causa di decadenza dell'agevolazione "prima casa" per mancato trasferimento della residenza nel termine di diciotto mesi, con la Risoluzione n. 105/E del 3 ottobre 2011 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- se è ancora pendente il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che non può rispettare l'impegno assunto può revocare la dichiarazione formulata nell'atto di acquisto dell'immobile. A tal fine, deve presentare un'istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato, chiedendo la riliquidazione dell'imposta. L'ufficio riliquida l'atto di compravendita e notifica avviso di liquidazione dell'imposta dovuta e degli interessi, calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto. Non sarà applicata, invece, la sanzione del 30%, in quanto, entro il termine di diciotto mesi dalla data dell'atto non può essere imputato al contribuente il mancato adempimento dell'impegno assunto, cui consegue la decadenza dall'agevolazione.
- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di diciotto mesi senza trasferire la residenza e senza presentare un'istanza di revoca all'ufficio dell'Agenzia, si verifica la decadenza dall'agevolazione "prima casa". In tale situazione, il contribuente ha comunque la possibilità, sempreché la violazione non è stata già constatata, di ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso. È sufficiente che egli presenti un'istanza all'Ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto con cui dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione e richieda la riliquidazione dell'imposta e l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta. L'ufficio riliquida l'atto registrato e notifica l'avviso di liquidazione dell'imposta dovuta, degli interessi e della sanzione opportunamente ridotta, in applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso.

Riguardo al caso del contribuente che vende l'abitazione, acquistata con i benefici "prima casa", prima che sia decorso il termine di cinque anni, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le seguenti precisazioni (Risoluzione n. 112/E del 27 dicembre 2012):

- se, prima che sia trascorso un anno dalla rivendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni (periodo entro il quale è necessario, per non incorrere nella decadenza, riacquistare un altro immobile da adibire a "prima casa"), il contribuente manifesta l'intenzione di non voler acquistare un'altra casa di abitazione, può chiedere, presentando un'istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, la riliquidazione dell'imposta. In tal modo, non scatta alcuna sanzione: il contribuente dovrà versare la differenza tra l'imposta pagata al momento dell'acquisto e quella dovuta, oltre al pagamento degli interessi.
- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di dodici mesi, senza acquistare un nuovo immobile o comunicare all'ufficio dell'Agenzia l'intenzione di non voler più fruire dell'agevolazione, si verifica la decadenza del beneficio "prima casa" goduto al momento del primo acquisto. In tal caso, egli ha comunque la possibilità di beneficiare del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione delle sanzioni (sempreché la violazione non sia stata già constatata).

>> IL CREDITO D'IMPOSTA PER IL RIAQUISTO DELLA PRIMA CASA

È previsto un credito d'imposta per le persone che hanno ceduto l'abitazione, a suo tempo acquistata fruendo dei benefici previsti per la prima casa ai fini dell'imposta di registro e dell'Iva, ed entro un anno dalla vendita acquistano un'altra abitazione non di lusso (anche se non ultimata) costituente prima casa.

Il credito d'imposta spetta ai contribuenti che non sono decaduti dal beneficio prima casa ed è pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato. In ogni caso, non può essere superiore all'imposta dovuta in relazione al secondo acquisto.

Il credito d'imposta spetta anche a coloro che hanno acquistato l'abitazione con atto soggetto a Iva prima del 22 maggio 1993 (e che quindi non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni prima casa in quanto, all'epoca, si applicava in ogni caso l'Iva ridotta) ma, comunque, non prima dell'entrata in vigore della legge 168/82 e a condizione di dimostrare che, alla data di acquisto dell'abitazione poi venduta, erano in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di acquisto della prima casa.

Il credito d'imposta può essere utilizzato:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto
- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute su denunce e atti presentati dopo la data di acquisizione del credito
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602).

Per fruire del credito d'imposta, è necessario che il contribuente manifesti tale volontà con apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

Se, per errore, la dichiarazione è stata omessa, è comunque possibile integrare l'atto originario di acquisto con la stessa. In tal caso, non è preclusa la spettanza del credito d'imposta, sempre che il contribuente sia in possesso della documentazione comprovante l'effettiva sussistenza dei requisiti.

QUANDO NON SPETTA

Oltre al caso in cui il contribuente sia decaduto dall'agevolazione "prima casa" in relazione al precedente acquisto, il credito d'imposta per il riacquisto non spetta nelle seguenti ipotesi:

- se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio “prima casa”
- se il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti “prima casa”
- se l'immobile alienato è pervenuto al contribuente per successione o donazione, salvo il caso in cui sul trasferimento siano state pagate le relative imposte usufruendo delle agevolazioni “prima casa”.

>> QUANDO SI VENDE UN IMMOBILE

Dalla cessione di un immobile può derivare una plusvalenza, vale a dire una differenza positiva tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato dei costi inerenti il bene stesso.

Questo valore, se derivante da una cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, o di terreni edificabili, è considerato come uno dei redditi appartenenti alla categoria “redditi diversi” e, come tale, assoggettato a tassazione ordinaria con le normali aliquote Irpef o, nel caso di cessione di terreni edificabili, a tassazione separata.

Fanno eccezione a tale regola:

- gli immobili pervenuti per successione
- quelli ricevuti in donazione, se, con riferimento alla persona che ha donato l'immobile, sono trascorsi cinque anni dall'acquisto o costruzione dello stesso
- le unità immobiliari urbane che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la cessione, sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Imposta sostitutiva

In materia di tassazione di queste plusvalenze, è previsto un sistema alternativo a quello “ordinario”. Infatti, il venditore ha la facoltà di chiedere all'atto della cessione, con dichiarazione resa al notaio, che sulle plusvalenze realizzate sia applicata un'imposta sostitutiva di quella sul reddito.

L'aliquota d'imposta sostitutiva applicabile è pari al **20%**.

Il notaio stesso provvede ad applicare e a versare l'imposta sostitutiva, ricevendo dal venditore la somma relativa. Quindi, comunica all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla compravendita.

La tassazione in base all'imposta sostitutiva non può essere chiesta dal cedente quando:

- oggetto della cessione è un terreno su cui sono stati eseguiti lavori di lottizzazione o un fabbricato costruito sul terreno stesso
- viene ceduto un terreno edificabile.

CESSIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI PER DONAZIONE

Quando oggetto della vendita è una casa ricevuta in donazione, l'eventuale plusvalenza realizzata va assoggettata a tassazione solo se, al momento della cessione, non sono ancora trascorsi cinque anni dal giorno in cui il donante ha acquistato l'immobile.

La plusvalenza tassabile è pari alla differenza tra il corrispettivo della cessione e il costo di costruzione o di acquisto sostenuto dal donante.

3. LE LOCAZIONI

Il reddito che il proprietario ricava dalla locazione di un fabbricato (reddito effettivo) è tassato in maniera diversa a seconda del regime di tassazione scelto.

È possibile infatti distinguere un regime “ordinario” di tassazione da un nuovo sistema agevolato e alternativo: la “**cedolare secca**”.

>> IL REGIME ORDINARIO DI TASSAZIONE

Nel regime ordinario, l'imponibile sul quale si deve calcolare l'Irpef dipende dal tipo di contratto stipulato. In particolare, se l'immobile è locato:

- **a equo canone**, il reddito da assoggettare all'Irpef è quello derivante dal canone annuo di locazione, ridotto del 15% a titolo forfetario (25% per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano)
- **in regime di libero mercato**, il reddito è dato dal valore più alto tra la rendita catastale (rivalutata del 5%) e il canone di locazione – aggiornato con le rivalutazioni Istat – ridotto del 15% (25% per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano)

Dall'anno 2013, la riduzione forfetaria del 15%, sopra indicata, diminuisce al 5%, come previsto dall'art. 4, comma 74, della legge n. 92/2012.

- **a canone convenzionale**, il reddito da assoggettare all'Irpef, determinato con le stesse modalità previste per i fabbricati affittati ad uso abitativo in regime di libero mercato, è ridotto ulteriormente del 30% se il fabbricato è sito in uno dei Comuni ad alta densità abitativa (così come individuati da appositi provvedimenti normativi).

Il canone “convenzionale” è quello determinato sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale (legge 9 dicembre 1998, n. 431).

Fabbricati di interesse storico o artistico

Per gli immobili di interesse storico o artistico, dal 2012 è stata elevata dal 15 al **35%** la riduzione di cui tener conto nella determinazione del reddito da assoggettare all'Irpef (legge 44/2012).

Il canone di locazione va dichiarato anche se non è stato effettivamente percepito. La legge prevede, però, che i canoni relativi a **immobili ad uso abitativo** non percepiti (per l'ammontare accertato dal giudice) non concorrono a formare il reddito a partire dal termine del procedimento di convalida di sfratto per morosità.

Inoltre, se il giudice conferma la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti, è riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti.

Disposizioni per contrastare il fenomeno delle locazioni sommerse

Ai fini dell'accertamento dell'Irpef dovuta sui redditi dei fabbricati derivanti da immobili locati, è esclusa la possibilità per l'ufficio di rettificare il reddito, se il contribuente dichiara l'importo maggiore tra:

- il canone di locazione risultante dal contratto, ridotto del 15% (5% dal 2013)
- e
- il 10% del valore catastale dell'immobile (determinato applicando alla rendita catastale il moltiplicatore 120, cioè lo stesso moltiplicatore previsto ai fini dell'imposta di registro).

Esempio

Un contribuente dichiara nel contratto di locazione un canone mensile di 800 euro per la locazione di un fabbricato che ha una rendita catastale (rivalutata) di 750 euro.

1. il canone annuo di locazione ridotto del 15% è pari a:
 $800 \times 12 = 9.600 - 1.440 \text{ (15\% di 9.600)} = 8.160$
2. il 10% del valore dell'immobile è pari a: $750 \times 120 = 90.000 \times 10\% = 9.000$

Dal raffronto tra i due valori ottenuti emerge che quello maggiore è il secondo (cioè il 10% del valore catastale dell'immobile). Pertanto, se il contribuente indica nella dichiarazione dei redditi questo importo (in luogo del canone riportato nel contratto di locazione, ridotto del 15%), l'ufficio non potrà più rettificare, per l'immobile locato, il reddito dichiarato.

Un'altra previsione è quella che riguarda i casi di omessa registrazione del contratto di locazione. In tali ipotesi, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso. E quale importo del canone, su cui si dovrà pagare l'imposta, si presume, ai fini della determinazione del reddito, il 10% del valore catastale dell'immobile.

ATTENZIONE

Tali disposizioni non si applicano per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone "convenzionale".

Un'altra misura di contrasto all'evasione introdotta dal 1° luglio 2010, è quella che prevede l'obbligo di comunicare i dati catastali dei beni immobili oggetto di contratti scritti o verbali di locazione o affitto, anche nei casi di cessioni, risoluzioni e proroghe (art. 19, comma 15, della legge n. 78/2010). La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione amministrativa dal 120 al 240% dell'imposta dovuta.

>> IL SISTEMA DELLA "CEDOLARE SECCA"

Il regime della "cedolare secca" è stato introdotto nel 2011. Si tratta di un sistema alternativo e agevolato di tassazione del reddito derivante dagli immobili locati per finalità abitativa. È facoltativo e si applica anche alle pertinenze dell'abitazione locata con essa.

IN COSA CONSISTE

Il sistema della cedolare secca consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo dovute sul contratto di locazione.

IMPOSTA DOVUTA CON IL NUOVO REGIME		IMPOSTE CHE NON SI VERSANO PIÙ
per i contratti di locazione a canone libero	21% del canone annuo stabilito dalle parti	Irpef Addizionale regionale Addizionale comunale Imposta di registro (compresa quella sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)
per i contratti di locazione a canone concordato e relativi alle abitazioni che si trovano: • nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) • nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*)	19% del canone annuo	
Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione		

(*) *Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti; gli altri comuni capoluogo di provincia.*

CONTRIBUENTI E IMMOBILI INTERESSATI

La cedolare secca è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sulle unità immobiliari locate (usufrutto, uso, abitazione). Non possono aderire le società e gli enti non commerciali.

Gli immobili per i quali si può scegliere il regime della cedolare sono:

- le unità abitative appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati), locate per finalità abitative
- le relative pertinenze (solo se locate congiuntamente all'abitazione).

Con riferimento all'attività esercitata dal locatario e all'utilizzo dell'immobile locato, il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

Sono esclusi, inoltre, i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

Può essere esercitata l'opzione, invece, per i contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni (compresi quelli con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione dell'uso abitativo dell'immobile).

ATTENZIONE

Chi decide di avvalersi della cedolare secca ha l'obbligo di comunicarlo preventivamente all'inquilino con lettera raccomandata. Con la comunicazione il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat. Per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni (per i quali non vige l'obbligo di registrazione) e per quelli in cui è indicata espressamente la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone, non è necessario inviare al conduttore alcuna comunicazione.

OPZIONE PER IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

Per avvalersi del regime della cedolare occorre esercitare l'opzione compilando, a seconda dei casi, il "modello Siria" o il "modello 69" (entrambi disponibili gratuitamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate in formato elettronico).

In linea generale, l'opzione va esercitata con la registrazione del contratto di locazione e vale per l'intera durata del contratto (salvo revoca). In caso di proroga del contratto, anche tacita, l'opzione deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro (cioè entro 30 giorni dal momento della proroga).

Se l'opzione non è stata esercitata (né in sede di registrazione del contratto, né con la proroga), è sempre possibile accedere al regime per le annualità successive, esercitandola entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente (cioè entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità).

Il modello Siria

È un modello semplificato di denuncia per la registrazione del contratto di locazione e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca.

DENUNCIA PER LA REGISTRAZIONE TELEMATICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE ED ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

(Articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23)

RISERVATO AI SERVIZI TELEMATICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
 DATA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO _____ ESTREMI ATTO _____
 PROT. TELEMATICO _____ ID. TELEMATICO DEL CONTRATTO _____

DIREZIONE PROVINCIALE DI _____ UFFICIO TERRITORIALE DI _____

LOCATORE

DATI DEL LOCATORE

FIRMATARIO DELLA DENUNCIA ☐

Codice fiscale _____
 Cognome _____ Nome _____
 L1 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 giorno mese anno
 Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23
 FIRMA _____

Può essere utilizzato per i casi più semplici con un numero limitato di locatori e di conduttori, con omogeneità di opzioni e con contenuto contrattuale limitato alla disciplina del rapporto di locazione. Il modello deve essere presentato esclusivamente in via telematica (utilizzando l'apposito software messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate), direttamente dal contribuente interessato o tramite i soggetti abilitati (Caf, professionisti).

In particolare, il modello Siria può essere utilizzato solo se il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- numero di locatori non superiore a tre
- tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca
- numero di conduttori non superiore a tre
- una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre
- tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita
- contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione (e non ulteriori pattuizioni).

Il modello 69

Nelle ipotesi diverse da quelle sopra descritte, l'opzione per la cedolare secca deve essere espressa mediante il modello per la richiesta di registrazione degli atti (modello 69).


RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
 MOD. 69
 MODULARIO ENTRATE-007

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO			PARTE RISERVATA AL CONTRIBUENTE		
SEDE	NUMERO	DATA	TITOLO	IMPORTO	RETTEFICHE AL CANTO DI TITOLO AN RELATIVI IMPORTI
			REGISTRO		SEDE
			ALTRI ENTRA		NUMERO
					DATA

Il modello si presenta in modalità cartacea, in duplice copia, agli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Va utilizzato anche per le proroghe, le risoluzioni anticipata, eccetera.

In caso di contitolarità dell'immobile, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore. I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti, in solido con il conduttore, a versare l'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso.

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'imposta deve essere versata entro lo stesso termine previsto per il versamento dell'Irpef (acconto e saldo) e con le modalità stabilite dall'articolo 19 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (versamento con modello F24, con possibilità di compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti).

ACCONTO

Per il versamento dell'acconto, dovuto nella misura del 95%, si applicano gli stessi criteri previsti per l'acconto Irpef.

In particolare, il pagamento va effettuato:

- in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
 1. la prima, del 40%, entro il 16 giugno, o il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40% (nel 2013, rispettivamente, 17 giugno e 17 luglio)
 2. la seconda, del restante 60%, entro il 30 novembre (nel 2013, 2 dicembre).

ATTENZIONE

La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente. Sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le medesime disposizioni previste per la rateazione dell'Irpef.

L'acconto non è dovuto quando l'anno di prima applicazione della cedolare secca è anche il primo anno di possesso dell'immobile, considerato che il relativo reddito nel precedente periodo di imposta non è stato assoggettato a imposta.

VERSAMENTO A SALDO

Anche per il saldo dell'imposta sostitutiva si applicano le stesse regole previste per l'Irpef: il versamento va effettuato entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, o entro il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40% (nel 2013, rispettivamente, 17 giugno e 17 luglio).

DURATA DELL'OPZIONE E REVOCA

L'opzione obbliga il locatore ad applicare il regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata la stessa. La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento della stessa imposta. E' sempre possibile esercitare l'opzione nelle annualità successive, rientrando nel regime della cedolare secca.

EFFETTI DELLA CEDOLARE SUL REDDITO

Il reddito assoggettato a "cedolare secca" concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini della spettanza di deduzioni, detrazioni, benefici legati al possesso di requisiti reddituali (ad esempio, per determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni per carichi di famiglia, le detrazioni per canoni di locazioni, ecc.) e per la determinazione dell'Isee (indicatore della situazione economica equivalente).

Per informazioni più dettagliate sul nuovo regime di tassazione agevolata delle locazioni, si rinvia ai provvedimenti emanati in materia dall'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it).

>> REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI E PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

Tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati da soggetti passivi Iva) devono essere registrati, qualunque sia il loro ammontare e se di durata superiore a 30 giorni complessivi nell'anno.

Il termine per la registrazione è di **30 giorni dalla data di stipula**.

Un contratto di locazione può essere registrato sia telematicamente sia presso un ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate.

REGISTRAZIONE TELEMATICA

La procedura di registrazione telematica è **obbligatoria** per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili, **facoltativa** per tutti gli altri contribuenti.

Può essere effettuata direttamente dal contribuente o tramite un suo delegato o un intermediario abilitato a Entratel (commercialisti, Caf, agenzie immobiliari, organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, consulenti del lavoro, agenzie che svolgono attività di pratiche amministrative presso amministrazioni ed enti pubblici, iscritti all'albo dei geometri, eccetera).

L'Agenzia delle Entrate mette a disposizione appositi software gratuiti, prelevabili dal suo sito internet, che consentono di registrare il contratto e di pagare, se dovute, le imposte di registro e di bollo:

- **“Siria”**, un programma utilizzabile da coloro che all'atto della registrazione scelgono il regime della **“cedolare secca”** (vedi paragrafo precedente). Si tratta di un'applicazione semplificata per registrare un contratto di locazione a uso abitativo. È sufficiente, infatti, indicare i dati del locatore, del conduttore, dell'immobile, del canone di locazione e la durata del contratto.

Siria è disponibile anche in una versione **“web”**, che consente all'utente di usufruire dell'applicazione direttamente dal sito senza scaricare alcun software sul proprio computer

- **“Iris”**, anche questo disponibile nella versione **“web”**, utilizzabile dai contribuenti che non scelgono il regime della cedolare secca. Il programma può essere utilizzato quando:
 - il numero dei locatori (proprietari) e dei conduttori (affittuari) non è superiore a tre
 - si è in presenza di una sola unità abitativa con un massimo di tre pertinenze e tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita
 - il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione
 - il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione
 - il contratto non dà diritto alla riduzione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro (es. contratto di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in uno dei Comuni a elevata “tensione abitativa”).

Il programma calcola direttamente le imposte dovute e chiede di indicare il numero di conto corrente bancario o postale sul quale sarà effettuato il prelievo.

- **“Contratti di locazione”**, composto di due distinte applicazioni. Una, **“Registrazione telematica dei contratti di locazione”**, consente di registrare numerose tipologie di contratti, fra le quali le locazioni di immobili a uso abitativo, turistico, le locazioni di box e posti auto, immobili strumentali. Il prodotto mette a disposizione i testi dei contratti più comunemente usati e quelli previsti dai modelli ministeriali. È possibile inserire e modificare alcune clausole del contratto, che dovrà essere stampato, firmato e conservato. Il programma, inoltre, calcola direttamente le imposte dovute e chiede di indicare il numero di conto corrente sul quale sarà effettuato il prelievo. La registrazione si considera effettuata nel giorno in cui i dati trasmessi pervengono correttamente all'Agenzia delle Entrate.

L'altra applicazione, **“Pagamenti successivi alla registrazione”**, consente, invece, di pagare sia le imposte per le annualità successive alla prima sia quelle dovute per le proroghe, le cessioni e le risoluzioni dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili registrati a partire dal 1° gennaio 1980.

Il programma “Contratti di Locazione” è disponibile anche in una versione **“web”**, con due distinte applicazioni:

- **“Locazioni web”**, per la registrazione dei contratti e il pagamento delle relative imposte
- **“Pagamenti Registro web”**, che permette di versare le imposte dovute per le annualità successive alla prima o per le proroghe, risoluzioni e cessioni.

Per effettuare direttamente la registrazione, occorre essere in possesso dell'abilitazione ai canali “Fisconline” (al quale si accede attraverso un codice Pin) o “Entratel” (utilizzabile, anche questo, grazie ad apposite credenziali di accesso).

REGISTRAZIONE IN UFFICIO

La registrazione cartacea può essere effettuata in qualsiasi ufficio territoriale dell'Agenzia, non necessariamente, quindi, in quello di competenza rispetto al proprio domicilio fiscale.

Occorre avere con sé:

- almeno due originali (o un originale e una copia con firma in originale) del contratto da registrare
- un contrassegno telematico (ex marca da bollo) da 14,62 euro, da applicare su originali e copie, per ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe
- il modello 69 per la richiesta di registrazione, compilato (che si può scaricare dal sito internet dell'Agenzia o prendere in ufficio)
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di registro (copia del mod. F23), sempre che non si opti per la cedolare secca; in tal caso, infatti, non è dovuta l'imposta di registro, ma l'imposta sostitutiva (acconto e saldo), che deve essere versata entro gli stessi termini previsti per l'Irpef.

Se i contratti da registrare sono più di uno, bisogna utilizzare anche il modello RR nel quale vanno elencati gli atti presentati per la registrazione.

IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

I contribuenti che non scelgono il regime della cedolare secca devono versare l'imposta di registro. Questa è dovuta, a seconda dell'immobile locato o affittato, nelle seguenti misure:

IMMOBILE	PERCENTUALE
Fabbricati ad uso abitativo	2% del canone annuo moltiplicato per ciascuna annualità
Fabbricati strumentali per natura	1% del canone annuo se la locazione è effettuata da soggetti passivi IVA
	2% del canone, negli altri casi
Fondi rustici	0,50% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità
Altri immobili	2% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità

È previsto un importo **minimo** di versamento di **67 euro**.

Se si registra il contratto in ufficio, il pagamento va effettuato entro 30 giorni dalla data dell'atto e, comunque, prima della richiesta di registrazione. Per il versamento si utilizza il modello F23: una copia va consegnata all'ufficio insieme alla richiesta di registrazione.

In caso di registrazione telematica, il pagamento dell'imposta è contestuale alla registrazione del contratto. Per eseguire i versamenti telematici occorre essere titolari di un conto corrente presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa (l'elenco delle banche convenzionate è disponibile sul sito internet dell'Agenzia).

Le parti contraenti sono solidalmente obbligate al pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto.

Non è dovuta imposta di registro sul deposito cauzionale versato dall'inquilino. Tuttavia, se il deposito (o un'altra forma di garanzia) è pagato da un terzo estraneo al rapporto di locazione, occorre versare l'imposta di registro nella misura dello 0,50%.

Per i contratti di locazione di immobili urbani con durata pluriennale si può scegliere:

- di pagare, al momento della registrazione, l'imposta di registro dovuta per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo complessivo)
- di versare l'imposta anno per anno (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Chi sceglie di pagare per l'intera durata del contratto usufruisce di uno sconto particolare, che consiste in una detrazione dall'imposta dovuta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale (attualmente pari al **2,5%**) moltiplicato per il numero delle annualità.

DURATA DEL CONTRATTO (in anni)	DETRAZIONE (durata x 1,25)
6	7,5
5	6,25
4	5
3	3,75
2	2,5

Se il contratto è risolto anticipatamente ed è stato versato l'importo relativo all'intera durata, si ha diritto al rimborso delle annualità successive a quella in corso.

Se si sceglie di pagare annualmente, l'imposta per le annualità successive può anche essere di importo inferiore a 67 euro.

Anche per la proroga del contratto di locazione di immobile a uso abitativo è possibile pagare l'imposta in unica soluzione o annualmente.

Per le risoluzioni (disdette anticipate del contratto) e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro. In tutti gli altri casi (esempio locazione di immobili non urbani), l'imposta si applica (nella misura del 2% o, per i fondi rustici, dello 0,50%) all'importo dei canoni ancora dovuti.

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni di contratti registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro 30 giorni, utilizzando il modello F23. Nel modello di versamento occorre indicare gli estremi di registrazione del contratto (anno, serie e numero di registrazione) e bisogna presentare, entro 20 giorni dal pagamento, l'attestato dell'avvenuto versamento allo stesso ufficio dove era stato presentato il contratto.

Il modello 69 deve essere presentato anche in caso di cessioni, risoluzioni e proroghe.

Tipologia	Modalità di versamento	Particolarità
Stipula del contratto	Unica soluzione entro 30 giorni dalla stipula	Sconto pari al 50% del tasso d'interesse legale moltiplicato per gli anni di durata del contratto
	Annuale: prima annualità, entro 30 giorni dalla stipula; successive annualità entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità successiva	L'imposta sulla prima annualità non può essere inferiore a 67 euro
Cessione del contratto	Unica soluzione entro 30 giorni dall'evento	Senza corrispettivo, imposta fissa pari a 67 euro; con corrispettivo, aliquota del 2% (con un minimo di 67 euro); presentazione della copia del mod. F23 all'Ufficio, entro 20 gg.
Risoluzione del contratto	Unica soluzione entro 30 giorni dall'evento	Senza corrispettivo, imposta fissa pari a 67 euro; con corrispettivo, aliquota del 2% (con un minimo di 67 euro); presentazione della copia del mod. F23 all'Ufficio, entro 20 gg.

LE SANZIONI PER L'OMESSA REGISTRAZIONE

L'omessa registrazione del contratto comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa. Costituiscono violazioni di carattere fiscale, soggette anche queste a sanzione, il parziale occultamento del corrispettivo e l'omesso o tardivo versamento dell'imposta di registro su annualità successive.

Di seguito si riporta una tavola con le sanzioni per le violazioni sui contratti di locazione:

Violazione	Sanzione
Omessa registrazione del contratto	Dal 120% al 240% dell'imposta dovuta
Parziale occultamento del canone	Dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta
Tardivo versamento dell'imposta	30% dell'imposta versata in ritardo

ATTENZIONE

I contratti di locazione di unità immobiliari, o di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati (legge 311/2004).

Nei casi di omessa registrazione del contratto di locazione di un immobile a uso abitativo, il decreto legislativo n. 23/2011 ha inoltre previsto l'abbassamento del canone annuo, oltre alle normali sanzioni e al recupero dell'imposta.

In pratica, il proprietario viene obbligato a ridurre il canone fino a un importo pari al triplo della rendita catastale, la durata del contratto è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio, più altri quattro anni di rinnovo.

Come rimediare (ravvedimento operoso)

Attraverso il ravvedimento operoso è possibile regolarizzare sia la tardiva registrazione dei contratti di locazione sia il tardivo pagamento dell'imposta di registro dovuta a seguito di proroga, risoluzione e cessione degli stessi.

La violazione relativa all'omissione della richiesta di registrazione può essere regolarizzata:

- **entro novanta giorni** dal termine di scadenza previsto, a condizione che si paghi l'imposta dovuta, gli interessi di mora e la sanzione ridotta – pari al **12%** dell'imposta dovuta (1/10 del 120%) – e che, entro lo stesso termine, l'interessato presenti l'atto per la registrazione
- **entro un anno** dal termine di scadenza previsto, purché si versi l'imposta dovuta, gli interessi di mora e la sanzione ridotta – pari al **15%** dell'imposta dovuta (1/8 del 120%) – e che, entro lo stesso termine, l'interessato presenti l'atto per la registrazione.

Per regolarizzare la mancata effettuazione, alla scadenza prevista, del pagamento d'imposta dovuta, per esempio, per i versamenti successivi alla prima annualità, per la proroga, la cessione o la risoluzione di un contratto di locazione, occorre versare, oltre all'imposta non pagata e agli interessi di mora:

- una sanzione dello **0,2% per ogni giorno di ritardo**, se il versamento è effettuato entro quattordici giorni dalla scadenza
- una sanzione del **3%** dell'imposta dovuta (1/10 del 30%), se il pagamento è effettuato dal quindicesimo giorno e comunque entro 30 giorni dalla scadenza
- una sanzione del **3,75%** dell'imposta dovuta (1/8 del 30%), se il versamento è effettuato entro un anno dalla scadenza.

ATTENZIONE

Non si può ricorrere al ravvedimento operoso se la violazione è stata già contestata dall'ufficio e, comunque, quando sono già iniziati accessi, ispezioni, verifiche.

4. LA SUCCESSIONE E LA DONAZIONE DI IMMOBILI

>> LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI EREDITATI

Le persone che ricevono in eredità beni immobili e diritti reali immobiliari hanno l'obbligo di versare l'imposta di successione.

La **base imponibile** per il calcolo dell'imposta è costituita dalla rendita catastale dell'immobile (rivalutata del 5%) moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- **110**, per la prima casa
- **120**, per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1)
- **140**, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B
- **60**, per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D
- **40,8**, per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

Per i terreni non edificabili il valore imponibile si determina, invece, moltiplicando per 90 il reddito dominicale già rivalutato del 25%.

L'imposta di successione è comunque determinata dall'ufficio.

Sono previste aliquote diverse a seconda del grado di parentela intercorrente tra la persona deceduta e l'erede.

In particolare, si applicano le seguenti **aliquote**:

- **4%**, per il coniuge e i parenti in linea retta, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, 1.000.000 di euro
- **6%**, per fratelli e sorelle, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, 100.000 euro
- **6%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per gli altri parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, nonché affini in linea collaterale fino al terzo grado
- **8%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per le altre persone.

ATTENZIONE

Se a beneficiare del trasferimento è una persona portatrice di handicap grave, riconosciuta tale ai sensi della legge n. 104/1992, l'imposta si applica sulla parte del valore della quota che supera **1.500.000** euro.

Gli importi esenti dall'imposta (la franchigia) sono aggiornati ogni quattro anni, in base all'indice del costo della vita.

ATTENZIONE

Ai soli fini dell'applicazione della franchigia, sulla quota devoluta all'erede si deve tener conto del valore delle donazioni in vita fatte dalla persona deceduta a favore del medesimo erede.

LE IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE E L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"

Quando nell'attivo ereditario ci sono beni immobili e diritti reali immobiliari, oltre all'imposta di successione sono dovute anche le imposte **ipotecaria** e **catastale**.

Queste sono pari, rispettivamente, al **2%** e all'**1%** del valore degli immobili, con un versamento minimo di 168 euro per ciascuna imposta.

Le imposte ipotecaria e catastale devono essere pagate prima della presentazione della dichiarazione di successione.

Per il versamento va utilizzato il modello F23, nel quale devono essere indicati i seguenti codici tributo:

- 649T, per l'imposta ipotecaria
- 737T, per l'imposta catastale.

Se all'interno dell'asse ereditario vi è un immobile (non di lusso) in relazione al quale sussistono i requisiti previsti per l'agevolazione "prima casa", le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa (**168 euro** per ciascuna imposta).

L'agevolazione spetta se il beneficiario (o, nel caso di immobili trasferiti a più beneficiari, almeno uno di essi) ha i requisiti necessari per fruire dell'agevolazione "prima casa".

La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 33/2011 fornisce importanti chiarimenti sulla decadenza dall'agevolazione nei casi in cui uno degli eredi abbia reso una falsa dichiarazione o quando egli non trasferisca la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile ereditato nel termine di diciotto mesi. Nel primo caso, la mendacità della dichiarazione determinerà la decadenza del beneficio non solo per il soggetto che ha dichiarato di possedere i requisiti per poterne fruire, ma anche per gli altri coeredi (la sanzione sarà però applicata solo all'autore della dichiarazione mendace). Anche nel secondo caso si avrà la decadenza dal beneficio. Tuttavia, il recupero dell'imposta e della relativa sanzione interesserà interamente ed esclusivamente il soggetto che non ha rispettato l'impegno assunto (il trasferimento della residenza).

>> LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

La dichiarazione deve essere presentata entro **dodici mesi** dalla data di apertura della successione, che coincide, generalmente, con la data del decesso del contribuente.

È necessario compilare l'apposito modulo (modello 4), reperibile presso ogni ufficio territoriale o sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), e successivamente presentarlo all'ufficio territoriale dell'Agenzia nella cui circoscrizione era fissata l'ultima residenza del defunto. In caso di utilizzo di modello differente, la dichiarazione risulta nulla.

Se il defunto non aveva la residenza in Italia, la denuncia di successione deve essere presentata all'ufficio nella cui circoscrizione era stata fissata l'ultima residenza italiana. Se non si è a conoscenza di quest'ultima, la denuncia va presentata all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Roma II - Ufficio territoriale "Roma 6", Via Canton 20 - CAP 00144.

Quando nell'attivo ereditario è presente un immobile, prima di presentare la dichiarazione di successione occorre calcolare e versare le imposte ipotecaria, catastale e di bollo, la tassa ipotecaria, i tributi speciali e i tributi speciali catastali.

Inoltre, **entro trenta giorni** dalla presentazione della dichiarazione di successione, è necessario presentare la richiesta di voltura degli immobili agli uffici dell'Agenzia – Territorio.

CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE

Sono obbligati a presentare la dichiarazione di successione:

- gli eredi e i legatari, o i loro rappresentanti legali
- gli immessi nel possesso dei beni, in caso di assenza o di dichiarazione di morte presunta
- gli amministratori dell'eredità
- i curatori delle eredità giacenti
- gli esecutori testamentari
- i trustee.

Se più persone sono obbligate alla presentazione della dichiarazione, è sufficiente che la stessa sia presentata da una sola di esse.

Alla dichiarazione non occorre più allegare gli estratti catastali degli immobili caduti in successione (risoluzione n. 11/E del 13 Febbraio 2013)

Dichiarazione rettificativa

La dichiarazione di successione può essere modificata entro la scadenza del termine di presentazione. Con la risoluzione n. 8/E del 13 gennaio 2012 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che è possibile rettificare la dichiarazione anche oltre tale termine, purché le modifiche siano dichiarate prima della notifica dell'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta o, in mancanza, entro il termine previsto per la notifica del medesimo atto (due anni dal pagamento dell'imposta principale).

QUADRO RIASSUNTIVO DELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI

GRADO DI PARENTELA	IMPOSTA
CONIUGE E PARENTI IN LINEA RETTA	4% sulla quota ereditata eccedente 1 milione di euro + imposta ipotecaria (2%) e catastale (1%) (168 euro ciascuna imposta, se per l'erede è prima casa)
FRATELLI E SORELLE	6% sulla quota ereditata eccedente 100 mila euro + imposta ipotecaria (2%) e catastale (1%) (168 euro ciascuna imposta, se per l'erede è prima casa)
ALTRI PARENTI FINO AL 4° GRADO E AFFINI FINO AL 3° GRADO	6% sulla quota ereditata (senza alcuna franchigia) + imposta ipotecaria (2%) e catastale (1%) (168 euro ciascuna imposta, se per l'erede è prima casa)
ALTRE PERSONE	8% sulla quota ereditata (senza alcuna franchigia) + imposta ipotecaria (2%) e catastale (1%) (168 euro ciascuna imposta, se per l'erede è prima casa)
ALL'EREDE PORTATORE DI HANDICAP GRAVE SPETTA UNA FRANCHIGIA DI 1,5 MILIONI DI EURO	

>> LE DONAZIONI DI IMMOBILI

Anche le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito degli immobili sono soggetti a imposizione.

Le aliquote da utilizzare per determinare l'imposta sono le stesse previste per le successioni e variano

in funzione del rapporto di parentela intercorrente tra il donante e il beneficiario:

- **4%**, per il coniuge e i parenti in linea retta, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun beneficiario, 1.000.000 di euro
- **6%**, per fratelli e sorelle, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun beneficiario, 100.000 euro
- **6%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per gli altri parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al terzo grado
- **8%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per le altre persone.

ATTENZIONE

Se a beneficiare del trasferimento è una persona portatrice di handicap grave, riconosciuto tale ai sensi della legge n. 104/1992, l'imposta si applica sulla parte del valore della quota che supera 1.500.000 euro.

Gli importi esenti dall'imposta (la franchigia) sono aggiornati ogni quattro anni, in base all'indice del costo della vita.

Sulle donazioni di un bene immobile o di un diritto reale immobiliare, sono dovute inoltre:

- l'imposta ipotecaria, nella misura del **2%** del valore dell'immobile
- l'imposta catastale, nella misura dell'**1%** del valore dell'immobile.

In merito alle donazioni di "prima casa", valgono le stesse agevolazioni concesse per le successioni.

In sostanza, invece che applicare le citate percentuali sul valore dell'immobile, il beneficiario pagherà le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 168 euro ciascuna.

Con la circolare n. 44/E del 7 ottobre 2011, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che per la registrazione di un atto di donazione, se di valore inferiore ai limiti stabiliti per le franchigie, non è dovuta imposta di registro.

5. AGEVOLAZIONI SU RISTRUTTURAZIONI E CONSEGUIMENTO DI RISPARMIO ENERGETICO

>> LA DETRAZIONE DEL 36% PER L'ACQUISTO E LA RISTRUTTURAZIONE

Il decreto legge n. 201/2011 ha reso stabile la detrazione del 36% delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio, vale a dire che a partire dal 2012 il “bonus” si applica a regime, in quanto le nuove regole sono state inserite nel Testo unico delle imposte sui redditi (Dpr 917/86) e non hanno più scadenza.

Il decreto legge n. 83/2012 ha invece elevato, anche se per un determinato periodo di tempo, la misura della detrazione e il limite massimo delle spese ammesse al beneficio.

In particolare, per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012** (data di entrata in vigore del citato decreto) **al 30 giugno 2013**, la detrazione Irpef aumenta al 50% e raddoppia il limite massimo di spesa (96.000 euro per unità immobiliare).

La detrazione va sempre ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Possono beneficiare della detrazione, sostenendo le spese relative agli interventi, i contribuenti che possiedono a titolo di proprietà, nuda proprietà o altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione o superficie) l'immobile sul quale sono stati effettuati i lavori.

E inoltre:

- i soci di cooperative divise e indivise
- l'inquilino o il comodatario
- i soci delle società semplici
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese, e le fatture e i bonifici siano a lui intestati.

Gli eredi hanno la facoltà di beneficiare della detrazione per le rate non fruite dal defunto, ma il diritto permane solo se gli stessi continuano a detenere direttamente il bene.

In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati effettuati interventi che beneficiano della detrazione, le quote residue del “bonus” si trasferiscono automaticamente all'acquirente, a meno che le parti non si accordino diversamente.

PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI

L'elenco degli interventi per i quali spetta la detrazione comprende:

- i lavori di manutenzione straordinaria, quelli di ristrutturazione, e le opere di restauro e risanamento conservativo eseguiti su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e loro pertinenze
- la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune
- la rimozione di barriere architettoniche, installazione di ascensori e strumenti comunque idonei a favorire la mobilità interna di disabili
- i lavori (anche di manutenzione ordinaria) su tutte le parti comuni di edifici residenziali

- gli interventi relativi alla cablatura degli immobili, le opere finalizzate al risparmio energetico, alla sicurezza contro le intrusioni, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure antisismiche, ad evitare gli infortuni domestici.

La detrazione spetta anche per l'acquisto di immobili situati in edifici interamente interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie, purché venduti entro sei mesi dalla fine dei lavori, ed è pari al 25% del prezzo risultante dall'atto di compravendita o di assegnazione, comunque entro l'importo massimo di 48.000 euro.

Il decreto legge n. 201/2011 ha inoltre introdotto la possibilità di detrarre le spese sostenute per la ricostruzione o il ripristino di un immobile – anche non residenziale – danneggiato a seguito di «eventi calamitosi», se è stato dichiarato lo stato di emergenza.

COSA DEVE FARE CHI RISTRUTTURA PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Per usufruire della detrazione, è necessario:

1. inviare all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima di iniziare i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R., tranne nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl
2. pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Per usufruire della detrazione è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

L'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara, infatti, è stato soppresso dal decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011.

Occorre, inoltre, conservare ed esibire a richiesta degli uffici i seguenti documenti:

- le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Se queste abilitazioni non sono previste, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori e attestato che gli interventi di ristrutturazione effettuati rientrano tra quelli agevolabili
- domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti
- ricevute di pagamento dell'Ici, se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori
- comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale della data di inizio dei lavori, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri
- fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute
- ricevute dei bonifici di pagamento.

>> LA DETRAZIONE DEL 55% PER INTERVENTI DI RISPARMIO DI ENERGIA

In favore dei contribuenti che effettuano interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti è riconosciuta una detrazione d'imposta del 55% delle spese sostenute. Tale agevolazione è stata prorogata al 30 giugno 2013 dal decreto legge n. 83/2012 (convertito dalla legge n. 134 del 7 agosto 2012).

Dal 1° luglio 2013, invece, l'agevolazione sarà sostituita con la detrazione fiscale prevista per le spese di ristrutturazioni edilizie e la percentuale di detrazione delle spese scenderà, quindi, al 36%.

Ecco di seguito il dettaglio degli interventi agevolabili e dei relativi importi (validi fino al 30 giugno 2013).

- A. È prevista una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55% delle spese, rimaste a carico del contribuente, relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che permettono il raggiungimento di un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (così come modificato dal decreto 26 gennaio 2010). Il valore massimo della detrazione è pari a 100.000 euro.
- B. Per le spese relative ad interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), verticali (pareti, generalmente esterne), finestre comprensive di infissi, spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente, fino ad un valore massimo della detrazione di 60.000 euro.

La condizione per fruire dell'agevolazione è che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U (dispersione di calore), espressa in W/m^2K , riportati in un'apposita tabella (i nuovi valori di trasmittanza, validi dal 2008, sono stati definiti con decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008, così come modificato dal decreto 26 gennaio 2010). In questo gruppo rientra anche la sostituzione dei portoni d'ingresso a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio, verso l'esterno o verso locali non riscaldati, e risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 21/E del 23 aprile 2010).

- C. Un'altra detrazione per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente è prevista per le spese relative all'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Il valore massimo della detrazione è di 60.000 euro.
- D. Infine, per le spese sostenute per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, spetta una detrazione dall'imposta lorda per una quota pari al 55% degli importi rimasti a carico del contribuente, fino ad un valore massimo della detrazione di 30.000 euro. Dal 1° gennaio 2008 tale agevolazione si applica anche alle spese relative alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia.

Se in uno stabile alcuni appartamenti hanno il riscaldamento ed altri no, la detrazione non può essere riconosciuta sull'intera spesa sostenuta per l'installazione di un nuovo impianto centralizzato di climatizzazione invernale, riferibile anche al riscaldamento delle unità prive di un preesistente impianto termico, ma deve essere limitata alla parte di spesa imputabile alle unità nelle quali tale impianto era presente. Ai fini della individuazione della quota di spesa detraibile, va utilizzato un criterio di ripartizione proporzionale basato sulle quote millesimali riferite a ciascun appartamento (circolare 23 aprile 2010, n. 21/E).

La detrazione spettante deve essere ripartita nel modo seguente:

- per le spese sostenute nel 2007, in tre quote annuali di pari importo
- per le spese sostenute nel 2008, in minimo tre e massimo dieci quote annuali di pari importo, a scelta irrevocabile del contribuente operata all'atto della prima detrazione
- per le spese sostenute nel 2009 e nel 2010, in cinque rate annuali di pari importo
- per le spese sostenute a partire dal 2011, in dieci rate annuali di pari importo.

La detrazione è concessa a condizione che la rispondenza dell'intervento ai previsti requisiti sia asseverata da un tecnico abilitato, che ne risponde civilmente e penalmente.

Il pagamento, inoltre, deve essere effettuato con bonifico bancario o postale. L'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico è escluso per i soggetti esercenti attività d'impresa e per il caso in cui in cui gli interventi agevolati siano eseguiti mediante contratti di locazione finanziaria.

Per fruire della detrazione è necessario anche che il contribuente acquisisca la certificazione energetica dell'edificio, qualora introdotta dalla regione o dall'ente locale, ovvero, negli altri casi, un "attestato di qualificazione energetica", predisposto da un professionista abilitato.

La detrazione del 55% non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi (ad esempio, la detrazione del 36% per il recupero del patrimonio edilizio) e, dal 1° gennaio 2009, con eventuali incentivi e contributi concessi dall'Unione europea, dalle Regioni o dagli enti locali (come precisato dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 3/E del 26 gennaio 2010).

ATTENZIONE

Per fruire dell'agevolazione occorre trasmettere apposita documentazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Inoltre, per le spese sostenute dal 2009, qualora i lavori necessari a realizzare gli interventi proseguano in più periodi d'imposta, è necessario comunicare all'Agenzia delle Entrate le spese effettuate nei periodi d'imposta precedenti.

La comunicazione va presentata in via telematica, direttamente dai contribuenti interessati o tramite gli intermediari abilitati, entro il mese di marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese o, per i soggetti con anno d'imposta non coincidente con quello solare, entro novanta giorni dal termine del periodo d'imposta.

Non occorre presentare alcuna comunicazione quando i lavori iniziano e si concludono nello stesso periodo d'imposta.

Il modello di comunicazione in formato elettronico è disponibile gratuitamente sui siti www.agenzia-entrate.gov.it e www.finanze.gov.it.

La mancata osservanza del termine previsto per l'invio del modello o l'omessa trasmissione dello stesso non comportano la decadenza dal beneficio fiscale, ma l'applicazione di una sanzione amministrativa che va da un minimo di 258 euro a un massimo di 2.065 euro (art. 11, comma 1, del decreto legislativo n. 471/1997).

Per informazioni più dettagliate sulle detrazioni per la riqualificazione energetica degli edifici, si rinvia alla guida "Le Agevolazioni fiscali per il risparmio energetico" consultabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it).

GLI IMPORTI DELLA DETRAZIONE (IN VIGORE FINO AL 30 GIUGNO 2013)

TIPO DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro (55% di 181.818,18 euro)
involucro edifici (pareti, finestre, compresi gli infissi)	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
installazione di pannelli solari	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale	30.000 euro (55% di 54.545,45 euro)