

DICHIARAZIONI AI FINI FISCALI IN SEDE DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI ABITATIVI

In sede di rogito notarile per il trasferimento degli immobili ad uso abitativo da parte di persone fisiche private sono sempre più numerose le dichiarazioni che l'acquirente e (meno frequentemente) il venditore deve rendere per "sfruttare" talune agevolazioni fiscali.

DICHIARAZIONI RESE DALL'ACQUIRENTE

REQUISITI PRIMA CASA

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa", ossia dell'imposta di registro in misura ridotta (2%) o dell'IVA con l'aliquota agevolata (4%) nonché delle imposte ipocatastali agevolate (in misura fissa di € 50/€ 200), l'acquirente deve possedere i seguenti tre requisiti:

- residenza nel comune dove è situato l'immobile o impegno a trasferire la residenza in detto comune;
- non possidenza di altra casa di abitazione nel comune ove è situato l'immobile;
- novità nel godimento dell'agevolazione.

Con riferimento ai predetti requisiti è **richiesto, a pena di decadenza**, che nell'atto **l'acquirente dichiari** quelli di cui alla lettera **b)** e **c)** e, con riferimento al requisito di cui alla lettera **a)**, l'eventuale impegno al trasferimento della residenza.

ULTERIORI AGEVOLAZIONI PER UNDER 36

Per i soggetti con un valore ISEE non superiore a € 40.000:

- nati **dal 1986** per gli atti stipulati dal 26.5 al 31.12.2021;
- nati **dal 1987** per gli atti stipulati dall'1.1 al 30.6.2022;

e **in possesso dei requisiti "prima casa"**, l'imposta di registro è azzerata mentre per gli acquisti soggetti a IVA, spetta un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta per l'acquisto. Sono altresì azzerate le imposte ipocatastali. L'agevolazione è riconosciuta esclusivamente **in sede di atto definitivo di acquisto** e non anche al momento del preliminare.

DICHIARAZIONE DI PERTINENZIALITÀ POSTO AUTO

La detrazione del 50% per recupero del patrimonio edilizio ex art. 16-bis, TUIR è riconosciuta anche per gli **interventi di realizzazione di parcheggi** purché esista o venga creato un **vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa**. Nel caso di acquisto di un posto auto (incluso il caso di acquisto nel medesimo atto con la quale è acquistata l'unità abitativa) è richiesto **nell'atto l'indicazione del vincolo di pertinenzialità**.

Nell'ipotesi di acquisto effettuato insieme all'abitazione, la detrazione può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati **prima dell'atto notarile** o in assenza di un **preliminare registrato** nel quale è indicato il vincolo di pertinenzialità, a condizione che il **vincolo di pertinenzialità risulti dal contratto stipulato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi** nella quale il contribuente utilizza la detrazione.

La detrazione è calcolata sempre sul costo di costruzione del posto auto, anche in caso di acquisto da un'impresa di costruzioni, e dev'essere attestato dall'impresa medesima. Non rileva pertanto il costo di acquisto del posto auto.

CREDITO D'IMPOSTA PER RIACQUISTO PRIMA CASA

Nell'ipotesi di acquisto di una "prima casa" in sostituzione di una acquistata in precedenza con le agevolazioni "prima casa" (IVA o registro) è attribuito un credito d'imposta pari alle imposte dovute sul primo acquisto.

In particolare, si rammenta che il nuovo acquisto deve avvenire:

- entro 1 anno dalla vendita del precedente immobile
- nel caso in cui il nuovo immobile sia acquistato prima della vendita di quello precedentemente posseduto, **quest'ultima vendita deve avvenire entro il termine di 1 anno**.



A causa dell'emergenza COVID-19 entrambi i termini di 1 anno sopra indicati per l'acquisto del nuovo immobile (o la vendita di quello precedentemente posseduto) sono sospesi dal 23.2.2020 al 31.12.2021 e riprendono a decorrere dall'1.1.2022.

Art. 64, comma 6,
DL n. 73/2021

Risposta Interpello
Agenzia Entrate
1.10.2021, n. 650

Art. 24, comma 1,
DL n. 23/2020

Pertanto:

- se l'immobile **"vecchio"** è stato ad esempio **ceduto il 2.9.2021**, l'acquisto di **quello nuovo** deve rispettare il termine di 1 anno che, per effetto della sospensione del termine, decorre dall'1.1.2022 e quindi il **nuovo acquisto deve avvenire entro l'1.1.2023**;
- se è stato **acquisto un nuovo immobile il 30.6.2021** (prima di cedere quello "vecchio") il **termine di 1 anno per cedere** quello vecchio decorre sempre dall'1.1.2022 e quindi è **fissato all'1.1.2023**.

Per acquisti e alienazioni che intervengo dall'1.1.2022, si applica nuovamente il termine di 1 anno.

Il credito d'imposta può, in generale, essere utilizzato in diminuzione dalle imposte sui redditi, in compensazione in F24 oppure in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto o in diminuzione dalle altre imposte indirette dovute sugli atti e sulle denunce successivamente presentate.

Nel caso di **utilizzo del credito d'imposta a scomputo dell'imposta di registro** o di altre imposte indirette è **necessario manifestare tale volontà nell'atto. L'atto di acquisto deve contenere l'espressa richiesta del beneficio** e gli elementi necessari per determinare l'ammontare del credito e quindi:

- gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile pre-posseduto e l'ammontare dell'IVA o registro agevolati;
- nell'ipotesi di acquisto con IVA dell'immobile pre-posseduto, le relative fatture;
- gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile pre-posseduto

Nel caso di **nuovo acquisto con IVA**, considerato che l'IVA va comunque corrisposta all'impresa costruttrice, il credito d'imposta può essere utilizzato soltanto nel mod. Redditi o in F24.

OPZIONE PER IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

Nell'ipotesi di acquisto di un immobile ad uso abitativo da parte di una persona fisica "privata" con riferimento al quale è dovuta l'imposta di registro (anche in assenza dei requisiti prima casa), l'acquirente può optare per il cd. **sistema del prezzo-valore** in virtù del quale la base imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale è costituita dal valore catastale dell'immobile (rendita x 115 in caso di acquisto "prima casa" o rendita x 126 per acquisti diversi).

L'applicazione del prezzo-valore va richiesta all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio.

Non è possibile un atto integrativo con il quale effettuare la richiesta.

Circolare Agenzia Entrate
25.6.2021, n. 7/E

Art. 1, comma 497,
L. 266/2005

Art. 16-bis, comma 8,
TUIR

Circolare Agenzia Entrate
25.6.2021, n. 7/E

Art. 1, comma 496,
L. 266/2005

DICHIARAZIONI RESE DAL VENDITORE

TRASFERIMENTO DETRAZIONI FISCALI

Le rate residue delle detrazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio in caso di vendita dell'immobile sono **trasferite al nuovo acquirente persona fisica, salvo diverso accordo delle parti.**

Tale accordo è di norma **formalizzato nell'atto di trasferimento** dell'immobile.

Tuttavia, secondo l'Agenzia delle Entrate, *la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito.*

La **disposizione sul trasferimento della detrazione** trova applicazione in presenza di trasferimento dell'intero immobile e **non si applica se la cessione ha per oggetto una quota dell'immobile**, salvo che con il trasferimento della quota l'acquirente diventi proprietario esclusivo dell'immobile.

OPZIONE TASSAZIONE SOSTITUTIVA IN SEDE DI CESSIONE

La plusvalenza derivante dalle cessioni infraquinquennali di immobili che **non** sono stati adibiti per la maggior parte del periodo ad abitazione principale è tassata a titolo di reddito diverso e concorre al reddito complessivo.

Tuttavia, *all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26 per cento.*