

L'acquisto. Le condizioni per i benefici sulla prima casa

Iva, bolli e tutte le tasse sul mattone

Saverio Fossati

■ Sulla casa le tasse non finiscono mai ma si sa da dove iniziano: dal momento dell'acquisto, sul quale si abbatte una raffica di imposte ma per la prima casa i costi fiscali sono contenuti.

Anzitutto le condizioni: occorre non possedere (in Italia) una casa comprata con lo stesso bonus; non essere titolare, da solo o con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un'altra abitazione nel Comune in cui si trova la casa da acquistare; trasferirsi in quel comune (non necessariamente in quella casa) entro 18 mesi dall'acquisto.

Non tutte le abitazioni, poi, sono acquistabili con gli sconti fiscali: dal 1° gennaio 2014 (per gli acquisti soggetti a imposta di registro percentuale, si veda la tabella qui a fianco) sono considerate «di lusso», e quindi non agevolabili, le unità immobiliari classificate in catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli), a prescindere dalle loro specifiche caratteristiche. Mentre per quelli soggetti a Iva (con imposta di registro in misura fissa di 200 euro) le agevolazioni non sono applicabili agli immobili di lusso come definiti dal Dm 2 agosto 1969, a prescindere dalla categoria catastale. Quindi soprattutto quelli che hanno superficie superiore a 240 metri quadrati.

Le imposte percentuali si calcolano sulla base del valore catastale dell'immobile: rendita catastale moltiplicata per 115,5. Quindi, con una casa media di 100 metri (rendita di 1.200 euro) avremo un valore catastale di 138.600 euro e, nel caso di acquisto tra privati, imposte totali per 2.872 euro: 2.772 per l'imposta di registro e 100 per ipotecaria e catastale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro

Le imposte da pagare sull'acquisto della prima casa

Epoca di costruzione	Iva	Imposta di registro	Imposte ipotecaria e catastale	Imposta di bollo + tassa ipotecaria
PRIVATO				
Qualsiasi	Fuori campo	2%	100	Esente
IMPRESA COSTRUTTRICE O RISTRUTTURATRICE				
Costruito o ristrutturato da meno di 5 anni	4%	200	400	320
Costruito o ristrutturato da più di 5 anni	Esente (senza opzione per l'Iva)	2%	100	Esente
	4% (con opzione per l'Iva)	200	400	320

