Annuario del contribuente 2012 – Parte II "il Fisco sulla Casa"

28 Febbraio 2013
L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato, sul proprio sito internet (www.agenziaentrate.gov.it), l'aggiornamento della seconda Parte dell'Annuario del contribuente dedicata al **"Fisco sulla Casa"**, con le novità 2012.

Como noto, il vademecum dell'Amministrazione finanziaria offre una disamina sui temi fiscali di maggior interesse per i cittadini, tenendo conto delle ultime novità, legislative e di prassi, emanate nel corso del 2012.

Il documento dell'Agenzia delle Entrate si divide in 5 capitoli e analizza gli adempimenti e le agevolazioni legate alla fiscalità "sulla casa", con particolare attenzione al regime di tassazione per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa.
In particolare, questi i principali contenuti:

- la **tassazione sul possesso degli immobili**, che fa il punto sul regime dell'imposizione diretta, sull'IMU (base imponibile, aliquote, detrazioni e dichiarazioni) e sull'IVIE (imposta sul valore degli immobili detenuti all'estero);
- il **trattamento fiscale delle compravendite,** in tema di IVA, imposta di registro, catastali e ipotecarie, dovute dall'acquirente in caso di acquisto di fabbricati ad uso abitativo, con un focus sulle agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" (requisiti, cause di decadenza, credito d'imposta);
- la **disciplina fiscale delle locazioni** di fabbricati, con un approfondimento sui regimi di tassazione a disposizione delle persone fisiche non esercenti attività d'impresa.

In particolare, vengono evidenziati:

– il regime ordinario di tassazione, ossia l'assoggettamento ad IRPEF dei redditi prodotti dall'immobile locato (l'imposta, in tal caso, viene calcolata in base al tipo di contratto concluso: in regime di libero mercato, a equo canone, a canone convenzionale);
– il sistema della "cedolare secca" che, dal 2011, prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo dovute sul reddito di locazione (aliquota del 21%, per i contratti di locazione a canone libero, e del 19% per i contratti a canone concordato);

- il regime fiscale delle **successioni e donazioni**, con una panoramica sulle imposte dovute sugli immobili ereditati e/o ricevuti in donazione, con particolare attenzione agli adempimenti relativi alla dichiarazione di successione;
- le **agevolazioni su ristrutturazioni e risparmio energetico,** dove viene illustrato, brevemente, il regime di agevolazioni fiscali:

– detrazione IRPEF del 36%[1] per i lavori di ristrutturazione residenziale e per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzioni;
– detrazione IRPEF/IRES del 55%, in favore dei contribuenti che effettuano interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti[2].

[1]Sul punto si ricorda che l’art. 11 del D.L. 83/2012, convertito nella legge 134/2012, ha innalzato dal 36% al 50% la percentuale di spese detraibili sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, e a 96.000 euro (da 48.000 euro) il limite massimo agevolabile per tali interventi.
[2]Tale agevolazione è stata prorogata al 30 giugno 2013, dal D.L. 83/2012, convertito nella legge 134/2012.

10277-Fisco sulla Casa.pdfApri