

Fisco e Casa – Le nuove guide dell’Agenzia delle Entrate per i contribuenti

2 Settembre 2014

Pubblicate sul sito dell’Agenzia delle Entrate due nuove guide di Agosto 2014, destinate a proprietari, inquilini ed a tutti coloro che vogliono acquistare o locare un’abitazione, che fanno il punto sui regimi fiscali e sugli adempimenti da seguire per non incorrere in errore nei confronti del Fisco.

In particolare, si tratta di **Fisco e Casa: le locazioni** e **Fisco e Casa: acquisto e vendita**, due vademecum operativi che riassumono la disciplina fiscale, applicabile ai rapporti tra privati, nelle compravendite e nelle locazioni immobiliari.

Con riferimento alla guida sulle locazioni tra privati, l’Agenzia offre un focus in materia di:

- o **registrazione del contratto**, che può essere effettuata, indifferentemente da entrambe le parti (locatore o conduttore), entro 30 giorni dalla data della stipula, attraverso il modello F24 Elide o il nuovo software RLI;
- o **cedolare secca**, attraverso la descrizione del regime di tassazione alternativo, mediante il pagamento dell’imposta sostitutiva^[1] e le modalità di esercizio della relativa opzione;
- o **detrazioni fiscali per gli inquilini**, diversificate a seconda della tipologia del conduttore (inquilini a basso reddito, giovani fino a 30 anni, contratti a canone convenzionato, conduttori di alloggi sociali).

La seconda guida sulle compravendite analizza i principali momenti e gli adempimenti che scandiscono tutte le fasi per l’acquisto/vendita, tra privati, di unità abitative, ossia:

- o **controlli preventivi all’acquisto**, mediante ispezione ipotecaria ed altri strumenti per verificare l’assenza di ulteriori diritti di terzi gravanti sul bene **e disciplina del contratto preliminare**;
- o pagamento delle **imposte**^[2], dovute dall’acquirente, al momento dell’**acquisto e regime agevolato per l’acquisto “prima casa”**;
- o **detrazioni fiscali** legati all’acquisto dell’immobile (interessi sul mutuo “prima casa”, interessi sul mutuo per l’acquisto di immobile diverso dall’abitazione principale, interessi sul mutuo per la costruzione dell’abitazione principale).

^[1] Sul punto, si ricorda che la cedolare secca è stata introdotta dall’art. 3, comma 2, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (cd. “Federalismo fiscale”), e prevede il pagamento di un’imposta sostitutiva (21% o 10%), in luogo dell’ordinario regime (IRPEF, imposta di registro e bollo), sui redditi derivanti da canoni di locazione in capo al locatore. [Cfr. ANCE “DL 47/2014 \(cd. Decreto casa\) – Conversione in legge” – ID n. 16354 del 28 maggio 2014.](#)

^[2] Cfr. ANCE “Regime IVA/Registro per le cessioni e locazioni di immobili – Le novità dal 2014” – [ID](#)

[n. 15248 del 10 marzo 2014.](#)

17433-Fisco e Casa- acquisto e vendita.pdf [Apri](#)

17433-Fisco e Casa- le locazioni .pdf [Apri](#)