AGENZIA
DELLE ENTRATE

AGENZIA
DELLE ENTRATE

Progetto grafico: Fulvio Ronchi

Le guide della serie "L'Agenzia informa" sono pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Relazioni Esterne - Sezione prodotti editoriali:
Camilla Ariete (responsabile), Paolo Calderone, Luigi Cugliandro, Daniela Dodero, Angela Gallo, Teresa Persichetti.

Le guide sono distribuite gratuitamente, fino ad esaurimento, tramite gli uffici locali.
Hanno collaborato: Gianna Blasilli, Ornella Gaeta e Stefania Lucchese.

I dati contenuti nella guida tengono conto della normativa in vigore a gennaio 2003.

Per ulteriori informazioni e aggiornamenti: **www.agenziaentrate.it**

I testi delle pubblicazioni dell'Ufficio Relazioni Esterne dell'Agenzia delle Entrate possono essere riprodotti liberamente con qualunque mezzo, a condizione che vengano citate la fonte e la data di aggiornamento.

La presente guida è consultabile anche su **www.agenziaentrate.it**

stampa EDICOMP spa - Roma

AGENZIA
DELLE ENTRATE

UFFICIO
RELAZIONI
ESTERNE

1
2003

GUIDA FISCALE PER LA CASA

In dettaglio tutte le agevolazioni per chi possiede, compra, costruisce, ristruttura, stipula mutui, affitta, vende e riacquista.

INDICE

I Capitolo

QUANDO SI POSSIEDE UN IMMOBILE . . . . . *pag.* 3

1. SE L'IMMOBILE POSSEDUTO E' L'ABITAZIONE PRINCIPALE . . *pag.* 4
2. SE L'IMMOBILE E' TENUTO A DISPOSIZIONE . . . . . *pag.* 4
3. SE L'IMMOBILE VIENE AFFITTATO . . . . . *pag.* 5

II Capitolo

QUANDO SI ACQUISTA CASA . . . . . *pag.* 6

1. L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA . . . . . *pag.* 7
2. LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA IN CASI PARTICOLARI . . . . . *pag.* 9

Riepilogo delle imposte: i vantaggi per la prima casa . . . . . *pag.* 10

III Capitolo

QUANDO SI VENDE E RIACQUISTA LA PRIMA CASA . . . . . *pag.* 11

IV Capitolo

QUANDO SI EREDITA UN IMMOBILE . . . . . *pag.* 13

V Capitolo

QUANDO SI RICEVE UN IMMOBILE IN DONAZIONE . . . . . *pag.* 14

INDICE

Capitolo VI — **QUANDO SI STIPULA UN MUTUO PER L'ACQUISTO** . . . . . *pag.* 16

Quadro riassuntivo: mutui per acquisto abitazione principale . . . . . *pag.* 19

Capitolo VII — **QUANDO SI STIPULA UN MUTUO PER COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE** . . *pag.* 20

Capitolo VIII — **QUANDO SI PRENDE IN AFFITTO UN IMMOBILE** . . . . . *pag.* 21

1. ABITAZIONE PRINCIPALE IN AFFITTO . . . . . *pag.* 21
2. LOCAZIONE PER TRASFERIMENTO DI LAVORO . . . . . *pag.* 22

Capitolo IX — **QUANDO SI RISTRUTTURA L'IMMOBILE** . . . . . *pag.* 23

1. DETRAZIONE IRPEF DEL 36 PER CENTO . . . . . *pag.* 23
2. L'IVA RIDOTTA AL 10 PER CENTO . . . . . *pag.* 25

Capitolo X — **QUANDO SI ACQUISTANO (O SI È ASSEGNATARI DI) IMMOBILI RISTRUTTURATI** . . . . . *pag.* 28

Capitolo XI — **PER SAPERNE DI PIÙ** . . . . . *pag.* 30

I. QUANDO SI POSSIEDE UN IMMOBILE

Tutti coloro che possiedono fabbricati a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale devono pagare l'Irpef, le addizionali (regionale e comunale) all'Irpef e l'Ici. Per l'Irpef e le addizionali i redditi degli immobili sono cumulati con gli altri redditi del possessore e tassati secondo le aliquote previste per tali imposte. Poiché per l'Irpef le aliquote sono progressive, uno stesso reddito proveniente da immobili è tassato in misura più o meno elevata a seconda del reddito complessivo nel quale è venuto a confluire. L'Ici, invece, si determina applicando l'aliquota stabilita dai comuni.

Il reddito dei fabbricati scaturisce dall'applicazione delle rendite catastali rivalutate del 5% (individuate per ogni Comune in relazione alle caratteristiche degli immobili), dal tipo di utilizzo dell'immobile, dal periodo e dalla percentuale di possesso. Per l'Ici la rendita catastale, oltre ad essere rivalutata (del 5%) deve essere moltiplicata per 100 per le abitazioni appartenenti ai gruppi catastali A, B e C (con esclusione delle categorie A10 e C1).

"IL REDDITO DEI FABBRICATI SCATURISCE DALL'APPLICAZIONE DELLE RENDITE CATASTALI, DAL TIPO DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE, DAL PERIODO E DALLA PERCENTUALE DI POSSESSO."

CATEGORIE CATASTALI	
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 storico/artistici
A/10	uffici e studi privati
A/11	abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
B/1	convitti, orfanotrofi, ospizi, conventi, caserme, ecc.
B/2	case di cura e ospedali
B/3	prigioni e riformatori
B/4	uffici pubblici
B/5	scuole, laboratori scientifici
B/6	biblioteche, pinacoteche, musei, accademie, ecc.
B/7	cappelle e oratori
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
C/5	stabilimenti balneari e di acque curative
C/6	stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
C/7	tettoie chiuse o aperte

1. SE L'IMMOBILE POSSEDUTO E' L'ABITAZIONE PRINCIPALE

L'abitazione principale è l'immobile posseduto a titolo di proprietà o di altro diritto reale (ad esempio l'usufrutto) ed utilizzato come dimora principale dal contribuente o/e dai suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado). A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale si può attestare che la dimora principale è in un luogo diverso da quella anagrafica. Ai contribuenti che hanno la dimora principale nella casa di proprietà o posseduta a titolo di usufrutto o altro diritto reale, per l'Irpef e le addizionali, spetta una deduzione dal reddito complessivo pari all'ammontare dell'intera rendita catastale dell'immobile e delle relative pertinenze. Sia l'abitazione principale che le pertinenze sono, pertanto, esenti da Irpef e relative addizionali.
La deduzione spetta anche quando:
- la casa è la dimora principale soltanto dei familiari che vi risiedono;
- si trasferisce la dimora abituale a seguito di ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari a condizione che non venga affittata.

La deduzione per abitazione principale compete per una sola unità immobiliare, per cui se un contribuente possiede due immobili, uno adibito a propria abitazione principale ed uno utilizzato da un proprio familiare, la deduzione spetta esclusivamente per il reddito dell'immobile adibito ad abitazione principale.
Ai fini del pagamento dell'Ici, invece, per l'abitazione principale, viene concessa una detrazione d'imposta di 103,29 euro: i Comuni possono elevare tale detrazione fino ad abbattere totalmente l'imposta dovuta, e stabilire il pagamento di un'aliquota Ici ridotta; dal 2001 l'aliquota ridotta si applica anche alle pertinenze.

> **SIA L'ABITAZIONE PRINCIPALE CHE LE PERTINENZE SONO ESENTI DA IRPEF E RELATIVE ADDIZIONALI.**

2. SE L'IMMOBILE E' TENUTO A DISPOSIZIONE

Per il fabbricato ad uso abitazione posseduto in aggiunta a quello utilizzato come abitazione principale, il reddito da assoggettare ad Irpef e relative addizionali viene determinato applicando alla rendita catastale rivalutata l'aumento di 1/3.
L'aumento di 1/3 della rendita non si applica se la casa a disposizione è stata concessa in uso gratuito a un familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) che vi trasferisca la residenza.
L'aumento di 1/3 si applica anche se l'immobile che si utilizza come abitazione principale non è di proprietà ma è detenuto in locazione.

> **L'AUMENTO DI 1/3 DELLA RENDITA NON SI APPLICA SE LA CASA A DISPOSIZIONE È STATA CONCESSA IN USO GRATUITO A UN FAMILIARE CHE VI TRASFERISCA LA RESIDENZA.**

3. SE L'IMMOBILE VIENE AFFITTATO

Nel caso in cui l'immobile viene concesso in affitto, nella dichiarazione dei redditi deve essere indicato il canone di locazione, anche se non è stato percepito effettivamente. I canoni di locazione non percepiti (per l'ammontare accertato dal giudice) non devono, invece, essere riportati nella dichiarazione dei redditi a partire dal termine del procedimento di convalida di sfratto per morosità. Nel caso in cui il giudice confermi la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti è riconosciuto un credito di imposta, pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti. In tutti questi casi il reddito dei fabbricati è determinato sulla base della sola rendita catastale.

Immobile concesso in affitto ad equo canone

Il reddito da assoggettare all'Irpef e alle relative addizionali è quello derivante dal canone annuo di locazione, ridotto del 15% (o del 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna).

Immobile concesso in affitto in libero mercato

Il reddito da assoggettare all'Irpef e alle relative addizionali 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% (o del 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna).

Immobile sito in Comuni ad alta densità abitativa concesso in affitto a canone convenzionale

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.

Il reddito da assoggettare all'Irpef e alle relative addizionali, determinato con le stesse modalità previste per i fabbricati affittati ad uso abitativo in libero mercato, è ridotto ulteriormente del 30% se il fabbricato è sito in un comune ad alta densità abitativa.

Si tratta, per esempio, degli immobili situati nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei comuni confinanti con gli stessi e negli altri comuni capoluoghi di provincia.

E' il Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica che approva l'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa individuati dalle regioni e dalle provincie autonome sulla base dei criteri disposti dallo stesso Cipe.

> **NEL CASO IN CUI IL GIUDICE CONFERMI LA MOROSITÀ DELL'AFFITTUARIO ANCHE PER PERIODI PRECEDENTI È RICONOSCIUTO UN CREDITO DI IMPOSTA PARI ALLE IMPOSTE VERSATE SUI CANONI SCADUTI E NON PERCEPITI.**

II. QUANDO SI ACQUISTA CASA

Quando si compra casa le imposte da pagare sono diverse (registro o Iva) a seconda che il venditore sia un privato o un soggetto Iva (es. costruttore). In entrambi i casi, sono comunque dovute anche le imposte ipotecarie e catastali.

Se il venditore è un soggetto Iva che opera nel settore dell'edilizia chi compra un immobile non di lusso (non avente, cioè, le caratteristiche indicate nel Decreto ministeriale 2.8.69), dovrà pagare:

- Iva al 10%;
- Imposta di registro in misura fissa: 129,11 euro;
- Imposta ipotecaria in misura fissa: 129,11 euro;
- Imposta catastale in misura fissa: 129,11 euro.

Quando il venditore, invece, non è soggetto ad Iva (es., privato) le imposte da pagare per l'acquirente sono:

- Imposta di registro, 7%;
- Imposta ipotecaria, 2%;
- Imposta catastale, 1%.

La base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è data dal valore dell'immobile dichiarato nell'atto.

Le imposte (registro, ipotecaria e catastale) vengono versate dal notaio al momento della registrazione.

Se l'ufficio ritiene che il valore dell'immobile trasferito è superiore a quello indicato nell'atto, provvede alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta dovuta (nonché delle sanzioni e degli interessi) e notifica al contribuente, entro due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale, un apposito avviso. Nel caso, però, che il contribuente abbia dichiarato nell'atto di vendita un valore non inferiore a quello determinato su base catastale, l'ufficio non può procedere alla rettifica di valore.

Per le cessioni soggette all'Iva la base imponibile è costituita dal corrispettivo pattuito tra le parti.

Se il contribuente ha dichiarato un corrispettivo non inferiore a quello determinato in base ai parametri catastali, l'Ufficio locale non procede alla rettifica Iva, salvo che da altri atti e documenti non risulti un corrispettivo superiore.

Il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale aggiornata per i seguenti coefficienti:

- 100, per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10, C/1) e D;
- 50, per i fabbricati della categorie A/10 (uffici e studi privati);
- 34, per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

> **LE IMPOSTE (REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE) VENGONO VERSATE DAL NOTAIO AL MOMENTO DELLA REGISTRAZIONE.**

1. L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

Nel caso di acquisto della "prima casa" sono previste una serie di agevolazioni:
- l'imposta di registro, o in alternativa l'Iva, si paga con aliquota ridotta,
- le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa.

Per fruire delle agevolazioni prima casa non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari.

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa valgono anche per l'acquisto di pertinenze e anche se effettuato con atto separato, ma con il limite di una sola pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:
- c/2, cantina o soffitta;
- c/6, garage o box auto;
- c/7, tettoia o posto auto.

Se il venditore dell'immobile è soggetto ad Iva

Chi compra dovrà pagare l'Iva con l'aliquota ridotta al 4% in luogo del 10%.

NEL CASO DI ACQUISTO DELLA "PRIMA CASA" SONO PREVISTE UNA SERIE DI AGEVOLAZIONI: - L'IMPOSTA DI REGISTRO, O IN ALTERNATIVA L'IVA, SI PAGA CON ALIQUOTA RIDOTTA, - LE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI SONO DOVUTE IN MISURA FISSA.

L'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali si dovranno pagare nella misura fissa pari a 129,11 euro ciascuna.

Se il venditore dell'immobile non è soggetto ad Iva

L'imposta di registro si dovrà pagare con l'aliquota del 3% in luogo del 7%.

Le imposte ipotecarie e catastali si dovranno pagare ognuna in misura fissa di 129,11 euro.

I requisiti necessari per fruire delle agevolazioni prima casa riguardano:

la natura dell'immobile acquistato

Le agevolazioni interessano solo i trasferimenti di case di abitazione "non di lusso".

Le abitazioni non di lusso sono quelle non aventi le caratteristiche indicate nel Decreto Ministeriale 2.8.69 (che considera abitazioni di lusso, ad esempio, quelle dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie, o di campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.).

l'ubicazione dell'immobile acquistato

L'immobile deve essere ubicato:
- nel comune di residenza dell'acquirente
- nel comune in cui, entro 18 mesi (termine elevato da 12 a 18 mesi dall'1/1/2001) l'acquirente stabilirà la propria residenza
- nel comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, se diverso da quello di residenza
- nel comune in cui ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro da cui dipende l'acquirente che si sia trasferito all'estero per motivi di lavoro
- nel caso in cui l'acquirente sia un cittadino italiano residente all'estero (iscritto all'AIRE) l'immobile può essere acquistato come prima casa in qualsiasi comune del territorio italiano

le dichiarazioni che l'acquirente deve fare

Nell'atto di compravendita l'acquirente 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;
- qualora non risieda già nel comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, deve altresì impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi. Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel comune dove si trova l'unità abitativa acquistata con le agevolazioni "prima casa".

Perdita delle agevolazioni prima casa

L'acquirente decade dalle agevolazioni prima casa quando:
- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto siano false;
- non trasferisce entro 18 mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto;
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La decadenza dall'agevolazione comporta il recupero dell'imposta nella misura ordinaria (al netto di quanto già corrisposto) nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'imposta, oltre gli interessi di mora.

Azioni di controllo e verifica degli uffici dell'Agenzia delle Entrate

L'azione di verifica relativa alla sussistenza dei requisiti "prima casa" può essere effettuata dall'Ufficio delle Entrate territorialmente competente entro il termine massimo di tre anni.
In relazione alle diverse ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa varia il momento di decorrenza del termine triennale:
- *Mendacità delle dichiarazioni rilasciate nell'atto di acquisto*

Entro tre anni dalla registrazione dell'atto di compravendita

> **L'AZIONE DI VERIFICA RELATIVA ALLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI "PRIMA CASA" PUÒ ESSERE EFFETTUATA DALL'UFFICIO DELLE ENTRATE TERRITORIALMENTE COMPETENTE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI TRE ANNI.**

- *Mancato trasferimento di residenza entro diciotto mesi dalla stipula dell'atto*

Entro quattro anni e mezzo (tre anni più diciotto mesi) dalla registrazione dell'atto.
- *Vendita della casa prima di cinque anni senza riacquisto entro un anno*

Entro quattro anni dalla vendita della casa acquistata con i benefici (tre anni dallo spirare del termine di un anno entro il quale doveva effettuarsi il riacquisto).

2. LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA IN CASI PARTICOLARI

Acquisto di due appartamenti contigui allo scopo di riunirli in un'unica abitazione

Le agevolazioni prima casa spettano limitatamente ad uno solo degli appartamenti, anche se gli stessi vengono acquistati contemporaneamente e con un unico atto. Nel momento dell'acquisto si configurano infatti come due unità abitative separate e corrispondenti a diverse unità catastali.

Acquisto di immobile in corso di costruzione o di ristrutturazione

Le agevolazioni prima casa si applicano anche all'acquisto di fabbricati in corso di costruzione o allo stato rustico, nonché a quelli in corso di ristrutturazione.

Acquisto effettuato da coniugi in comunione legale

In caso di acquisto di un appartamento da parte di coniugi in regime di comunione legale, qualora solo uno avesse i requisiti soggettivi per usufruire delle agevolazioni prima casa (mentre l'altro coniuge, ad esempio, è titolare della proprietà di una abitazione acquistata prima del matrimonio, nel comune dove si trova la nuova da acquistare), il beneficio fiscale spetta al 50% e cioè solo per la quota del coniuge in possesso dei requisiti richiesti.

Il contratto preliminare

I requisiti prescritti per usufruire delle agevolazioni prima casa devono essere presenti al momento del passaggio della proprietà dell'abitazione, e quindi dell'atto definitivo.

Non è però infrequente la stipula di un cosiddetto contratto preliminare: anche in questa sede è possibile chiedere l'applicazione del regime agevolato con la "promessa" di essere in possesso dei requisiti richiesti al momento della stipula dell'atto definitivo.

Il contratto preliminare è soggetto all'imposta di registro in misura fissa (129,11 euro).

Qualora in sede di contratto preliminare siano versati degli acconti sul prezzo pattuito:

- se il venditore è un privato, gli acconti saranno in ogni caso assoggettati all'imposta di registro del 3%;
- se il venditore è soggetto Iva, sugli acconti si applicherà l'aliquota ridotta del 4%.

LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA SI APPLICANO ANCHE ALL'ACQUISTO DI FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE O ALLO STATO RUSTICO, NONCHÉ A QUELLI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE.

La permuta

Un modo per ottenere il trasferimento della proprietà di un immobile è la permuta, e cioè il reciproco trasferimento di cose o altri diritti. Anche in questo caso, qualora ne sussistano i requisiti, trovano applicazione le agevolazioni "prima casa".

Riepilogo delle imposte: i vantaggi per la prima casa

	IMPOSTA	PRIMA CASA	ALTRE
acquisto da privato	REGISTRO	**3 %**	**7 %**
	IPOTECARIA	€ 129,11	**2 %**
	CATASTALE	€ 129,11	**1 %**
acquisto da impresa	**IVA**	**4 %**	**10 %**
	REGISTRO	€ 129,11	€ 129,11
	IPOTECARIA	€ 129,11	€ 129,11
	CATASTALE	€ 129,11	€ 129,11

III. QUANDO SI VENDE E RIACQUISTA CASA

Dal 1° gennaio 2002, chi vende un immobile non deve più pagare l'Invim (soppressa con la Legge 28/12/2001, n. 448).
Tuttavia, ai fini Irpef, chi vende un immobile acquistato (o costruito) da non più di cinque anni deve inserire nella dichiarazione dei redditi la plusvalenza realizzata, cioè la differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto (o costo di costruzione). Questa disposizione non si applica se gli immobili sono stati ereditati o ricevuti in donazione, o se per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la vendita sono stati utilizzati come abitazione principale del cedente o dei suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado, ed affini entro il secondo grado).

DAL 1° GENNAIO 2002, CHI VENDE UN IMMOBILE NON DEVE PIÙ PAGARE L'INVIM.

SE SI VENDE E RIACQUISTA LA PRIMA CASA

Chi cede l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, ed acquista un'altra abitazione, non di lusso, costituente prima casa, può beneficiare di un credito di imposta alle seguenti condizioni:
- il nuovo acquisto deve avvenire entro un anno dalla vendita dell'abitazione precedente;
- il contribuente non deve essere decaduto dal beneficio prima casa;
- se la vendita è posta in essere senza che siano decorsi cinque anni dal primo acquisto, la nuova casa deve essere adibita ad abitazione principale.

Cosa fare per ottenere il credito

Per poter beneficiare del credito di imposta, l'atto di acquisto della nuova abitazione deve espressamente contenere:
- le dichiarazioni previste per l'applicazione dei benefici "prima casa" (vedi capitolo II, paragrafo 2);
- l'espressa richiesta del credito di imposta con l'indicazione di tutti gli elementi idonei alla sua identificazione e determinazione.

L'ammontare del credito

Il credito d'imposta è pari all'imposta di registro o all'Iva pagata sul primo acquisto. In ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovute sul nuovo acquisto: non può pertanto dar luogo a rimborso.

Come utilizzarlo

Il credito di imposta può essere utilizzato:
- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto;

- in diminuzione di imposta di registro, ipotecaria, catastale, dovute su atti e denunce presentati successivamente alla data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente al nuovo acquisto (solo ed esclusivamente con la prima dichiarazione successiva alla data di acquisto);
- in compensazione con altri tributi in sede di versamenti unitari con il Mod. F24.

Il credito di imposta ha una valenza limitata nel tempo: qualora si pensi di utilizzarlo per il pagamento di imposte su atti e denunce successivi al riacquisto, occorre tenere presente che il beneficio si prescrive trascorsi 10 anni dalla sua origine.
In caso di morte del titolare del credito d'imposta prima del suo utilizzo, lo stesso si trasferisce agli eredi.

Decadenza dal diritto al credito di imposta

Poiché il credito di imposta è collegato ai benefici "prima casa" la decadenza da quest'ultimi comporta automaticamente, oltre al recupero delle imposte ordinarie, come visto in precedenza, anche il recupero del credito utilizzato.

> **IN CASO DI MORTE DEL TITOLARE DEL CREDITO D'IMPOSTA PRIMA DEL SUO UTILIZZO, LO STESSO SI TRASFERISCE AGLI EREDI**

IV. QUANDO SI EREDITA UN IMMOBILE

Dal 25 ottobre 2001 non è più dovuta l'imposta di successione indipendentemente dal valore dei beni caduti in successione e dai vincoli di parentela intercorrenti tra il defunto e i beneficiari.
Pertanto, quando si trasferiscono immobili o diritti reali immobiliari per successione, sono dovute solo le imposte ipotecarie e catastali nella misura proporzionale, rispettivamente, del 2% e dell'1%, con un minimo di 129,11 euro per ciascuna imposta.
Per gli immobili ereditati c'è l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione.
Gli eredi devono presentare la dichiarazione di successione entro sei mesi dall'apertura della successione all'Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate nella cui circoscrizione era l'ultima residenza del defunto indicandovi gli estremi degli immobili caduti in successione ed allegandovi copia del Mod. F23 (attestato versamento imposte ipotecarie e catastali) ed una visura catastale aggiornata.
Gli eredi sono esonerati dalla presentazione della dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.
Rimane infatti a carico dell'Ufficio locale dell'Agenzia l'onere di trasmettere copia della dichiarazione di successione al Comune dove è ubicato l'immobile.
Si ricorda, infine, che dal 1° gennaio 2002 non è dovuta l'Invim.

QUANDO SI TRASFERISCONO IMMOBILI O DIRITTI REALI IMMOBILIARI PER SUCCESSIONE SONO DOVUTE SOLO LE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI NELLA MISURA PROPORZIONALE, RISPETTIVAMENTE DEL 2% E DELL'1%, CON UN MINIMO DI 129,11 EURO PER CIASCUNA IMPOSTA.

SE SI EREDITA UNA PRIMA CASA

Quando si eredita una casa di abitazione non di lusso e l'erede (ovvero, nel caso di immobili trasferiti a più eredi, almeno uno di essi) possiede i requisiti previsti per usufruire dell'agevolazione prima casa (vedi capitolo 2) le imposte ipotecarie e catastali si applicheranno nella misura fissa di 129,11 euro per ciascuna imposta (in luogo del 2% e 1%).

V. QUANDO SI RICEVE UN IMMOBILE IN DONAZIONE

Dal 25 ottobre 2001, è stata modificata la disciplina fiscale per le donazioni o le altre liberalità di beni e diritti, nonché per la rinuncia pura e semplice agli stessi diritti.
A differenza delle successioni, le donazioni e liberalità sono soggette a trattamenti fiscali diversi a seconda del rapporto di parentela intercorrente tra donante e beneficiario.

NON È DOVUTA L'IMPOSTA PER LE LIBERALITÀ (DONAZIONI) EFFETTUATE A FAVORE DI CONIUGE, DISCENDENTI IN LINEA RETTA E ALTRI PARENTI FINO AL QUARTO GRADO.

Infatti, non è dovuta l'imposta per le liberalità (donazioni) effettuate a favore di:
- coniuge;
- discendenti in linea retta (padre/figlio; nonno/nipote);
- altri parenti fino al quarto grado (zio/nipote; fratelli; cugini).

Pertanto, se il beneficiario rientra in una di tali categorie, e la donazione consiste in un immobile, sono dovute le sole imposte ipotecaria (2%) e catastale (1%).
Se il beneficiario non rientra nelle categorie sopra elencate ed il valore della donazione eccede la franchigia di 180.759,91 euro, allora deve essere pagata, sul valore dei beni donati che supera detta franchigia, l'imposta di registro nella misura del 7%.
L'importo della franchigia è elevato a 516.456,90 euro per le persone con handicap riconosciuto grave.
In caso di più donazioni si può fruire della franchigia una sola volta come nell'esempio seguente.

Esempio:
*La prima donazione tra estranei è costituita da un appartamento il cui valore è di **100.000** euro; l'atto è esente dall'imposta di registro e si pagano soltanto le imposte ipotecaria (2%) e catastale (1%).*
*Una seconda donazione da parte dello stesso donante allo stesso donatario è costituita da un altro immobile il cui valore è di **120.000** euro: l'imposta di registro si applica sull'importo di **39.240,09** euro (220.000,00 - 180.759,91) ed inoltre sono dovute le imposte ipotecaria e catastale su **120.000** euro (valore dell'immobile trasferito).*

SE SI RICEVE IN DONAZIONE UNA PRIMA CASA

Quando si riceve in donazione una prima casa si applicano le imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di 129,11 euro per ciascuna imposta (invece del 2% e 1%). Per le donazioni di prima casa che sono soggette all'imposta di registro si applica l'aliquota agevolata del 3% (invece del 7%) unitamente alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (pari a 129,11 euro).

PER LE DONAZIONI DI PRIMA CASA CHE SONO SOGGETTE ALL'IMPOSTA DI REGISTRO SI APPLICA L'ALIQUOTA AGEVOLATA DEL 3% (INVECE DEL 7%) UNITAMENTE ALLE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI IN MISURA FISSA (PARI A 129,11 EURO).

Le agevolazioni prima casa spettano qualora il beneficiario, o almeno uno di essi, nel caso di immobili trasferiti a più beneficiari, possegga tutti i requisiti e le condizioni necessarie per acquistare la prima abitazione con le agevolazioni prima casa (vedi capitolo 2).

VI. QUANDO SI STIPULA UN MUTUO PER L'ACQUISTO

La normativa vigente in materia di detrazioni fiscali per interessi passivi ed oneri accessori derivanti da contratti di mutuo ipotecario è piuttosto articolata in quanto, nel corso degli anni, ha subito diverse modifiche con la conseguenza che le detrazioni fiscali spettano secondo limiti e modalità che variano in relazione al tipo di fabbricato (abitazione principale, abitazione secondaria, altri fabbricati non abitativi) e all'anno in cui è stato stipulato il contratto di mutuo.

Per i mutui stipulati dal 1993, le detrazioni sono concesse solo in relazione all'acquisto **dell'abitazione principale.** L'importo massimo complessivo di spesa su cui applicare la detrazione è di 3.615,20 euro. Pertanto la detrazione non può essere superiore a 686,89 euro, pari al 19% di 3.615,20 euro. Il tetto massimo di spesa detraibile deve essere riferito **complessivamente a tutti gli intestatari**, ed eventualmente a più **contratti di mutuo stipulati per l'acquisto.**

Per i mutui stipulati negli anni 1991 e 1992, le detrazioni spettano per l'acquisto di propria abitazione **anche diversa da quella principale.** L'importo massimo di spesa su cui applicare la detrazione è **per ciascun intestatario del mutuo** di 3.615,20 euro se si tratta di **abitazione principale**, e di 2.065,83 euro se si tratta di **altra propria abitazione. In quest'ultimo caso, la detrazione non spetta se il tetto massimo di spesa è stato raggiunto dai costi relativi ad altro mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale.** Se questi sono stati inferiori al limite predetto, **la detrazione si applica sulla differenza.**

Per i mutui stipulati prima del 1991, le detrazioni spettano anche per l'acquisto di **immobile non** abitativo con un limite di spesa di 2.065,83 euro **per ciascun intestatario.**

MUTUI IPOTECARI STIPULATI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Come detto, per i mutui ipotecari stipulati a partire dal 1993, agli acquirenti di immobili da adibire ad **abitazione principale** spetta la detrazione d'imposta dell'Irpef nella misura del 19 % sugli interessi passivi ed oneri accessori a condizione che:

l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto (termine elevato da sei mesi ad un anno dall'1/1/2001).

La condizione di dimora abituale deve sussistere nel periodo d'imposta per il quale si chiedono le detrazioni, **con eccezione delle variazioni di domicilio dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.** Ciò vuol dire che se un lavoratore è costretto da motivi di lavoro a trasferirsi in altro luogo, la casa in cui abitava **non perde la qualifica di abitazione principale.** Parimenti, non si tiene conto delle

variazioni di domicilio dipendenti da ricoveri permanenti in case di riposo o in centri di assistenza sanitaria. In questo caso si richiede che l'abitazione **non sia locata**. L'abitazione abituale generalmente coincide con la residenza anagrafica. Tuttavia, è ammessa l'autocertificazione di una **dimora abituale diversa dalla residenza anagrafica.** Il requisito della dimora abituale non è richiesto al personale delle Forze armate e delle Forze di Polizia ad ordinamento sia militare sia civile. Per loro è sufficiente che l'acquisto o la costruzione riguardi un **immobile costituente unica abitazione;**

l'acquisto dell'immobile avvenga entro un anno (termine elevato da sei mesi ad un anno dall'1/1/2001) antecedente o successivo alla stipulazione del contratto di mutuo ipotecario.

Ciò significa che si può prima acquistare ed entro un anno stipulare il contratto di mutuo, oppure prima stipulare il contratto di mutuo ed entro un anno stipulare il contratto di acquisto.

L'importo annuo complessivo di spesa su cui calcolare le detrazioni è di 3.615,20 euro (ad esempio: marito e moglie cointestatari in parti uguali del mutuo che grava sull'abitazione principale acquistata in comproprietà possono indicare al massimo un importo di 1.807,60 euro ciascuno).

In caso di acquisto di un'**abitazione locata**, la detrazione spetta a condizione che **entro tre mesi dall'acquisto** sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che **entro un anno** dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.

Nel caso che l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di **ristrutturazione edilizia**, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere **dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, in ogni caso, entro due anni dall'acquisto.**

IN CASO DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE LOCATA, LA DETRAZIONE SPETTA A CONDIZIONE CHE ENTRO TRE MESI DALL'ACQUISTO SIA STATO NOTIFICATO AL LOCATARIO L'ATTO DI INTIMAZIONE DI LICENZA O DI SFRATTO PER FINITA LOCAZIONE E CHE ENTRO UN ANNO DAL RILASCIO L'UNITÀ IMMOBILIARE SIA ADIBITA AD ABITAZIONE PRINCIPALE.

E' necessario, inoltre, che:

il finanziamento dell'acquisto derivi da un contratto di mutuo ipotecario.

Quindi, **non sono ammessi** finanziamenti quali: cambiali, apertura di credito in conto corrente, anche se garantiti da ipoteca, cessione di stipendio ed altri. Il contratto di mutuo deve essere espressamente finalizzato all'acquisto dell'abitazione principale ed alle sue pertinenze. **Non dà diritto alle detrazioni il mutuo ipotecario contratto autonomamente per l'acquisto di sole pertinenze;**

il mutuo sia garantito da un'ipoteca immobiliare.

Non è richiesto che l'immobile ipotecato sia lo stesso da acquistare, potendo ben essere

altro immobile appartenente anche ad un soggetto diverso dall'acquirente;

- *il soggetto che eroga il mutuo sia residente in Italia o in un paese aderente all'Unione Europea o altrimenti abbia una stabile organizzazione in Italia.*

Nel caso in cui l'originario contratto venga estinto e ne venga stipulato uno nuovo, è necessario che **l'importo del contratto rinegoziato non sia superiore alla residua quota di capitale da rimborsare**, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. Ovviamente, in tale caso, **è necessario che le parti contraenti e l'immobile concesso in garanzia siano rimasti invariati.**

BENEFICIARI

La detrazione dall'Irpef spetta agli acquirenti, anche **della sola nuda proprietà**, che siano contestualmente contraenti del mutuo ipotecario. Alla presenza di più intestatari del mutuo, il diritto alla detrazione spetta a ciascuno in proporzione alla propria quota.

Dal 2001, in caso di mutuo ipotecario stipulato a partire dal 1993 e intestato ad entrambi i coniugi, il coniuge che ha l'altro fiscalmente a carico può fruire della detrazione per entrambe le quote degli interessi passivi, sempre che il coniuge a carico sia comproprietario dell'abitazione.

In caso di morte dell'acquirente/mutuatario, o di compravendita, il diritto alla detrazione si trasmette all'erede o legatario, oppure all'acquirente che si sia accollato il mutuo. In questi casi per data di stipulazione del contratto di mutuo deve intendersi **quella in cui è stato stipulato il contratto di accollo, se questo è avvenuto in data successiva al 1° gennaio 1993.** Pertanto le detrazioni spettano all'accollante se ricorrono nei suoi confronti le condizioni previste dalla legge a quella data.

> **DAL 2001, IN CASO DI MUTUO IPOTECARIO STIPULATO A PARTIRE DAL 1993 E INTESTATO AD ENTRAMBI I CONIUGI, IL CONIUGE CHE HA L'ALTRO FISCALMENTE A CARICO PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE PER ENTRAMBE LE QUOTE DEGLI INTERESSI PASSIVI, SEMPRE CHE IL CONIUGE A CARICO SIA COMPROPRIETARIO DELL'ABITAZIONE.**

SPESE AMMESSE ALLA DETRAZIONE

La detrazione d'imposta spetta **nell'anno in cui le spese sono state effettivamente pagate**, indipendentemente dalla data di scadenza, sia per gli interessi passivi, con esclusione di quelli coperti da contributi erogati da enti pubblici, che **per le seguenti spese:**

- oneri accessori quali l'onorario del notaio per la stipulazione del contratto di mutuo ipotecario (con esclusione di quello relativo al contratto di acquisto dell'immobile), spese di perizia, spese di istruttoria, imposta per l'iscrizione o la cancellazione di ipoteca, imposta sostitutiva sul capitale prestato, provvigione per scarto rateizzato nei mutui in contanti, penalità per anticipata estinzione del mutuo;
- quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione;

- perdite su cambio, per i mutui contratti in valuta estera.

NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale s'intende quella in cui il contribuente dimora abitualmente. Dal 2001 tale definizione è stata ampliata nel senso che s'intende per abitazione principale anche quella adibita a dimora abituale del contribuente o di un suo familiare (coniuge, anche separato, ma non divorziato - parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado). La nozione di abitazione principale contiene in sé il concetto di unicità. **Pertanto non si possono avere più abitazioni principali nello stesso momento.** Inoltre, tale nozione deve essere sempre riferita a colui che chiede le detrazioni degli interessi. Ad esempio, nell'ipotesi più ricorrente in cui un genitore cede l'uso della propria abitazione principale al figlio, andando ad abitare in un'altra casa di proprietà, è quest'ultimo immobile che diventa abitazione principale, mentre quella ceduta in uso al figlio perde questa qualifica. Invece, se il genitore va ad abitare in una casa che non gli appartiene, l'immobile occupato dal figlio non perde la qualifica di abitazione principale, ed il genitore conserva il diritto alla detrazione degli interessi passivi.

MUTUI SOTTOSCRITTI DA COOPERATIVE E DA IMPRESE COSTRUTTRICI

Nel caso di mutui ipotecari indivisi stipulati da cooperative o da imprese costruttrici, il diritto alle detrazioni spetta agli assegnatari o agli acquirenti in relazione agli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione, rimborsati da questi ai contraenti dei mutui. Per i soci di cooperative edilizie la condizione per poter detrarre gli interessi passivi è la delibera assembleare di assegnazione con conseguente immissione nel possesso.

Quadro riassuntivo: mutui per acquisto abitazione principale

<table>
<tr><th>data stipula mutuo</th><th>limite detraibilità (al 19% di interessi e oneri aggiuntivi)</th><th>termine per adibire ad abitazione principale</th><th>data di acquisto</th></tr>
<tr><td>prima del 1993</td><td>€ 3.615,20 per ciascun cointestatario</td><td>8/12/1993</td><td></td></tr>
<tr><td>1993</td><td>€ 3.615,20 complessivi (anche se il contribuente dal 9/12/93 ha variato l’abitazione principale per motivi di lavoro)</td><td>8/12/1994</td><td rowspan="2">sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipulazione del mutuo</td></tr>
<tr><td>1994/2000</td><td rowspan="2">€ 3.615,20 complessivi</td><td>entro sei mesi dall’acquisto</td></tr>
<tr><td>dal 2001</td><td>entro un anno (due in caso di ristrutturazione in corso) dall’acquisto (o dal rilascio dell’immobile acquistato locato)</td><td>un anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo</td></tr>
</table>

VII. QUANDO SI STIPULA UN MUTUO PER COSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE

I contribuenti che intraprendono la ristrutturazione e/o la costruzione della loro casa di abitazione principale possono detrarre dall'Irpef gli interessi passivi pagati sui mutui ipotecari.

Per costruzione e ristrutturazione di unità immobiliare si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'IMPORTO PER IL QUALE SPETTA LA DETRAZIONE NON PUÒ SUPERARE 2.582,28 EURO COMPLESSIVI PER CIASCUN ANNO D'IMPOSTA.

In particolare, sono detraibili nella misura del 19% gli interessi passivi e relativi oneri accessori (nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione), pagati in dipendenza dei contratti di mutuo stipulati con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea ovvero con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti. L'importo per il quale spetta la detrazione non può superare 2.582,28 euro complessivi per ciascun anno d'imposta.

La detrazione spetta anche per la costruzione di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto.

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

Per usufruire della detrazione in questione è necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni:

- *il mutuo deve essere stipulato non oltre sei mesi, antecedenti o successivi, dalla data di inizio dei lavori di costruzione;*
- *l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione;*
- *il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.*

La detrazione è limitata all'ammontare degli interessi passivi riguardante l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile.

La detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi.

VIII. QUANDO SI PRENDE IN AFFITTO UN IMMOBILE

I contribuenti che, in presenza di alcune condizioni, prendono in affitto un immobile da utilizzare come abitazione principale, anche a seguito di trasferimento per motivi di lavoro, hanno diritto a detrazioni dall'Irpef di importo fisso, da richiedere con la dichiarazione dei redditi. Sono previste due detrazioni d'imposta tra loro alternative, pertanto il contribuente è libero di scegliere quella a lui più favorevole. Tuttavia, si può beneficiare di entrambe la detrazioni se per una parte dell'anno si è titolari di un contratto di affitto per un immobile adibito ad abitazione principale e nell'altra parte dell'anno si trasferisce la residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi.

1. ABITAZIONE PRINCIPALE IN AFFITTO

I contribuenti intestatari di contratti di locazione di immobili utilizzati come abitazione principale hanno diritto a una detrazione dall'Irpef a condizione che:
- il contratto di locazione sia stipulato a canone convenzionale (vedi capitolo I, paragrafo 3);
- non sia stipulato con enti pubblici;
- il reddito complessivo dell'inquilino non superi i 30.987,41 euro.

La detrazione di imposta è :
- *di 495,80 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;*
- *di 247,90 euro se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma comunque inferiore a 30.987,41 euro.*

"LA DETRAZIONE VA CALCOLATA IN BASE AL PERIODO DELL'ANNO IN CUI L'IMMOBILE È STATO UTILIZZATO COME ABITAZIONE PRINCIPALE, AL NUMERO DEI COINTESTATARI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE E AL REDDITO DI CIASCUNO DI ESSI"

La detrazione va calcolata in base al periodo dell'anno in cui l'immobile è stato utilizzato come abitazione principale, al numero dei cointestatari del contratto di locazione e al reddito di ciascuno di essi.

2. LOCAZIONE PER TRASFERIMENTO DI LAVORO

Dal 2001 è prevista una detrazione

nella misura di 991,60 euro se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro;

nella misura di 495,80 euro se il reddito complessivo supera i 15.493,71 ma non i 30.987,41 euro;

a favore dei lavoratori dipendenti che abbiano stipulato un contratto di locazione alle seguenti condizioni:

- abbiano trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo;
- il nuovo comune si trovi ad almeno cento chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione;
- la residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

La detrazione può essere fruita nei primi tre anni in cui è stata trasferita la residenza. Ad esempio, se il trasferimento della residenza è avvenuto nel 2000 può essere richiesta la detrazione in relazione ai soli periodi d'imposta 2001 e 2002, dal momento che nel 2000 l'agevolazione non era stata ancora introdotta.

LA DETRAZIONE PUÒ ESSERE FRUITA NEI PRIMI TRE ANNI IN CUI È STATA TRASFERITA LA RESIDENZA

In caso di contratto cointestato, ciascun intestatario calcolerà la detrazione spettante sulla base del proprio reddito.

Questa detrazione non spetta per i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (es. borse di studio).

IX. QUANDO SI RISTRUTTURA L'IMMOBILE

Il numero crescente delle domande presentate negli anni passati per fruire della detrazione d'imposta ai fini Irpef e l'esigenza di favorire ulteriormente l'emersione di sacche di lavoro "nero" nel comparto edilizio hanno determinato la decisione di prorogare fino al 30 settembre 2003 gli incentivi fiscali per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

1. DETRAZIONE IRPEF DEL 36 PER CENTO

Fino al 30 settembre 2003 i contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) il 36% delle spese sostenute per la ristrutturazione di case di abitazione e parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.
Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari degli immobili ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese.
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 e purché la condizione di convivente o comodatario sussista al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori (sono considerati familiari, il coniuge, i parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo grado).
I contribuenti che sostengono le spese di ristrutturazione entro il 30 settembre 2003 potranno far valere la detrazione Irpef del 36% su un limite massimo di spesa di 48.000 euro con la dichiarazione che sarà presentata nel 2004, ripartendola in dieci rate annuali.
Il beneficio spetta per ogni immobile sul quale vengono eseguiti i lavori di recupero edilizio e per ogni singolo intervento. Per i contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni, la detrazione può essere ripartita rispettivamente, in cinque o tre rate annuali di pari importo. L'importo detraibile, quindi, è al massimo di 17.280 euro, pari al 36% del limite massimo di spesa, per ogni immobile oggetto di lavori di manutenzione o ristrutturazione e per

> **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 E PURCHÉ LA CONDIZIONE DI CONVIVENTE O COMODATARIO SUSSISTA AL MOMENTO DELL'INVIO DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI.**

ciascun soggetto che ha sostenuto le spese.
Per i lavori eseguiti sull'abitazione e sulla pertinenza, la detrazione compete nel limite massimo di 48.000 euro per ciascuna delle due unità. Se l'accatastamento è unico il limite massimo detraibile resta fissato in 17.280 euro complessivi.
Se i lavori eseguiti nel corso del 2003 consistono nella prosecuzione di interventi iniziati prima del 1° gennaio 2003 (ma successivamente al 1° gennaio 1998), ai fini della determinazione del limite massimo di spesa, occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti.
In pratica, se i lavori sono da ritenersi prosecuzione e/o completamento di interventi iniziati in precedenza, le spese sostenute nel 2003 danno diritto alla detrazione solo se l'importo complessivamente detratto negli anni precedenti (per lo stesso intervento) non risulta superiore a 48.000 euro e comunque fino a concorrenza del medesimo limite.
In particolare, la detrazione Irpef del 36% riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione Irpef solo se riguardano le parti comuni di edifici residenziali.

Sono pure ammessi al beneficio della detrazione gli interventi finalizzati:
- alla realizzazione di autorimesse o posti auto;
- all'acquisto di box o posti auto pertinenziali già realizzati. In tal caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, sempreché le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore;
- all'eliminazione delle barriere architettoniche, sia sulle parti comuni degli immobili che nei singoli appartamenti;
- al conseguimento di risparmi energetici;
- alla cablatura degli edifici;
- al contenimento dell'inquinamento acustico;
- all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici;
- all'esecuzione di opere interne;
- all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed

PER I LAVORI ESEGUITI SULL'ABITAZIONE E SULLA PERTINENZA, LA DETRAZIONE COMPETE NEL LIMITE MASSIMO DI 48.000 EURO PER CIASCUNA DELLE DUE UNITÀ. SE L'ACCATASTAMENTO È UNICO IL LIMITE MASSIMO DETRAIBILE RESTA FISSATO IN 17.280 EURO COMPLESSIVI.

esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi;
- all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (porte blindate o rinforzate, apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini, casseforti a muro, eccetera);
- all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici (es. l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri antinfortuni, l'installazione del corrimano);
- interventi di bonifica dall'amianto.

Per fruire della detrazione Irpef del 36% sulle spese di ristrutturazione i contribuenti sono tenuti ad osservare una serie di adempimenti.

Prima dell'inizio dei lavori è necessario inviare, con raccomandata, la comunicazione di inizio lavori redatta su apposito modello che si può reperire presso gli uffici locali dell'Agenzia o nel sito internet www.agenziaentrate.it.

Per gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati, il modello di comunicazione può essere inviato anche successivamente alla data di inizio lavori purché entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta nel quale s'intende fruire della detrazione.

PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36% SULLE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE I CONTRIBUENTI SONO TENUTI AD OSSERVARE UNA SERIE DI ADEMPIMENTI.

Le comunicazioni di inizio lavori devono essere inviate al seguente indirizzo:

AGENZIA DELLE ENTRATE
CENTRO OPERATIVO DI PESCARA
VIA RIO SPARTO 21 - 65100 PESCARA.

Oltre alla comunicazione agli uffici finanziari, è necessario inviare, sempre prima dell'inizio dei lavori, all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione con raccomandata A.R., salvo che in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla ASL.

Per fruire della detrazione è necessario che le spese detraibili vengano pagate tramite bonifico bancario.

2. L'IVA RIDOTTA AL 10 PER CENTO

Fino al 30 settembre 2003 è fissata al 10 per cento l'aliquota Iva applicabile alle prestazioni relative alla realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, degli interventi di recupero elencati nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (precedentemente individuati dall'art. 31,

lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457). Si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.
La disposizione agevolativa fa salve le disposizioni più favorevoli già previste in precedenza per le prestazioni di recupero edilizio, che includevano gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia fra quelli per i quali si applica l'aliquota ridotta del 10 per cento.
La vera novità è quindi l'applicazione dell'aliquota ridotta per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per i quali le prestazioni di servizi vengono fatturate fino al 30 settembre 2003.
L'applicazione dell'aliquota agevolata si riferisce alla prestazione di servizi intesa nel suo complesso e si estende, quindi, anche alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione:

che non vengano forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione o che non vengano acquistati direttamente dal committente dei lavori;

che tali beni non costituiscano una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento. Per i beni che invece costituiscono una parte significativa di detto valore l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni stessi.

"L'APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA AGEVOLATA SI RIFERISCE ALLA PRESTAZIONE DI SERVIZI INTESA NEL SUO COMPLESSO"

Al fine di semplificare l'applicazione pratica dell'agevolazione, con il decreto ministeriale del 29 dicembre 1999 sono stati individuati a titolo tassativo i seguenti beni per i quali ricorre la definizione di "valore significativo":
- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

Le indicazioni date sinora si riferiscono ai beni significativi considerati nella loro interezza. Per le componenti staccate degli stessi (ad es. il bruciatore di una caldaia) fornite nell'ambito di un intervento di recupero si applica il trattamento fiscale previsto per la prestazione (sia che si tratti di parti di notevole rilevanza che di parti di scarso valore).
Quando la fornitura comprende beni cosiddetti di "valore significativo", all'atto della fatturazione occorre indicare distintamente la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta e l'eventuale parte soggetta invece all'aliquota del 20 per cento.
L'aliquota del 10 per cento si applica alle operazioni fatturate fino al 30 settembre 2003, a prescindere dalla data di inizio dei lavori o della loro conclusione.
La fattura emessa dal prestatore d'opera

deve indicare anche gli eventuali beni di valore significativo forniti nell'ambito dell'intervento, in quanto gli stessi, possono essere assoggettati a due diverse aliquote.

L'Iva agevolata al 10 per cento non può applicarsi:

- *alle prestazioni professionali, anche se inerenti agli interventi di recupero edilizio, in quanto esse non hanno ad oggetto la realizzazione materiale dell'intervento ma vi risultano connesse in maniera indiretta;*
- *alle prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti (cessioni di beni e prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera).*

Resta inteso, naturalmente, che beni e servizi verranno assoggettati all'aliquota del 10 per cento nella successiva fase di riaddebito al committente.

Un esempio può servire a definire meglio il comportamento da seguire in occasione di interventi nei quali vengono forniti beni di valore significativo:
un contribuente si avvale di un'impresa per la ristrutturazione dei bagni nel proprio appartamento.
Il preventivo proposto ed approvato prevede una spesa complessiva (al netto di Iva) di 18.000 euro costituita da: fornitura di sanitari e rubinetterie per 10.000 euro; altri materiali per 3.000 euro e mano d'opera per 5.000 euro:
- per la fornitura del bene di "valore significativo" (sanitari e rubinetterie per 10.000 euro), l'aliquota ridotta si appica per la parte pari alla differenza tra il valore complessivo dell'intervento (euro 18.000) e quello del bene stesso (euro 10.000), quindi su euro 8.000;
- l'aliquota del 10 per cento si applicherà pertanto sugli 8.000 euro della fornitura "significativa" e sui residui 8.000 euro (altro materiale e mano d'opera). Sugli 2.000 euro restanti graverà invece l'aliquota ordinaria del 20 per cento.

X. QUANDO SI ACQUISTANO (O SI E' ASSEGNATARI DI) IMMOBILI RISTRUTTURATI

E' possibile fruire della detrazione Irpef del 36% per gli interventi riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2003, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2004.
In questo caso, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36% calcolata - indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti - sull'ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.
La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo.
È consentito beneficiare della detrazione anche per l'importo versato in acconto a condizione che venga stipulato un compromesso di vendita degli immobili, debitamente registrato presso l'Ufficio locale competente.
Resta fermo che anche nel caso di stipula del compromesso il rogito deve avvenire entro il 30 giugno 2004.

L'ACQUIRENTE O L'ASSEGNATARIO HA DIRITTO ALLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36% CALCOLATA - INDIPENDENTEMENTE DAL VALORE DEGLI INTERVENTI ESEGUITI - SULL'AMMONTARE FORFETARIO PARI AL 25% DEL PREZZO DI VENDITA O DI ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE, RISULTANTE DALL'ATTO DI ACQUISTO O DI ASSEGNAZIONE

La detrazione Irpef del 36 % si applica alle seguenti condizioni:

- *l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile deve avvenire entro il 30 giugno 2004.*

Il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità

immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione;

l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, riguardanti l'intero edificio.

La norma agevolativa trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, magari rilevante);

i suddetti lavori devono essere eseguiti dall'impresa entro il 31 dicembre 2003.

L'agevolazione spetta a condizione che i lavori di recupero siano stati interamente realizzati successivamente al 1° gennaio 1998.

PER FRUIRE DI QUESTA PARTICOLARE AGEVOLAZIONE NON SONO NECESSARIE NÉ LA TRASMISSIONE DEL MODULO DI COMUNICAZIONE AL CENTRO OPERATIVO DI PESCARA NÉ L'EFFETTUAZIONE DEI PAGAMENTI MEDIANTE BONIFICO BANCARIO.

Per fruire di questa particolare agevolazione non sono necessarie né la trasmissione del modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara né l'effettuazione dei pagamenti mediante bonifico bancario.

XI. PER SAPERNE DI PIÙ

Decreto Ministeriale 2 agosto 1969
"Caratteristiche delle abitazioni di lusso"

Decreto del Presidente della Repubblica del 26 ottobre 1972 n. 633
"Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto"

Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131
"Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro"

Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917
"Approvazione del Testo unico delle imposte sui redditi"

Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504
"Riordino della finanza degli enti territoriali a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421"

Legge 28 dicembre 1995 n. 549
"Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" (legge finanziaria 1996)

Legge n. 662 del 23 dicembre 1996
Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" (legge finanziaria 1997)

Decreto Legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997
"Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali"

Legge 27 dicembre 1997, n. 449
"Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica" (legge finanziaria 1998)

Legge 9 dicembre 1998, n. 431
"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"

Legge 23 dicembre 1998, n. 448
"Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (legge finanziaria 1999)

Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490
"Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352"

Legge 23 dicembre 1999, n. 488
"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" (legge finanziaria 2000)

Decreto Ministeriale 29 dicembre 1999
"Beni di valore significativo"

Legge 21 novembre 2000, n. 342
"Misure in materia fiscale" (Collegato alla finanziaria 2000)

Legge 23 dicembre 2000, n. 388
"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" (legge finanziaria 2001)

Legge 18 ottobre 2001 n. 383
"Primi interventi per il rilancio dell'economia"

Legge 28 dicembre 2001, n. 448
"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" (legge finanziaria 2002)

Legge 27 dicembre 2002, n. 289
"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" (legge finanziaria 2003)

Istruzioni per la dichiarazione dei redditi (per l'applicazione delle disposizioni agevolative in materia di Irpef)

Tutti i provvedimenti sopra indicati sono reperibili consultando il sito internet www.agenziaentrate.it

Edicomp Spa - Roma