Acquisto e vendita di abitazioni – Le novità nella Guida dell'Agenzia delle Entrate

22 Gennaio 2015

Benefici "*prima casa*" ai fini IVA e Registro per le abitazioni "non di lusso", diverse dalle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 e deduzione IRPEF del 20% per l'acquisto di abitazioni da destinare alla locazione.

Queste le novità della «***Guida dell'Agenzia delle Entrate Fisco e casa: acquisto e vendita***», aggiornata al mese di dicembre 2014, che fa il punto sul regime fiscale applicabile all'acquisto di abitazioni, alla luce delle ultime novità intervenute nel corso del 2014.
In particolare, nella Guida vengono illustrate, fra l'altro:
– la **nuova nozione** di "**abitazione di lusso**" **ai fini IVA e Registro**, valida, tra l'altro, per l'applicazione, in fase di acquisto, delle agevolazioni "*prima casa*"[1] (aliquota IVA del 4%[2], ovvero imposta proporzionale di Registro pari al 2%[3]).
In particolare, la possibilità di fruire delle citate agevolazioni è ammessa, ricorrendone tutti i requisiti soggettivi, per l'acquisto di tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale accatastale nel Gruppo A, ad eccezione delle abitazioni cd. "*di lusso*", intendendosi per tali quelle accatastate nelle categorie A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (abitazione in villa) e A/9 (castello o palazzo di pregio artistico e storico).
Si ricorda che la nuova nozione di abitazione "*di lusso*" è stata introdotta, ai fini dell'imposta di Registro, a decorrere dal 1° gennaio 2014 (ai sensi dell'art.1, co.1, secondo periodo, della Tariffa, allegata al D.P.R. 131/1986)[4], e successivamente confermata anche ai fini IVA, a decorrere dal 13 dicembre 2014 (nuovo art.21 della Tab. A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972)[5].
Si ricorda che, in base alla disciplina previgente, l'abitazione era considerata "*di lusso*" se rispondente ai criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969;
– la **deduzione IRPEF del 20%** per l'**acquisto** di **abitazioni da destinare alla locazione**, riconosciuta ai contribuenti, persone fisiche, che, dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, acquistano abitazioni di nuova costruzione, invendute alla data del 12 novembre 2014, ovvero ristrutturate, in classe energetica A o B, da destinare, nei successivi 6 mesi, alla locazione a canoni "agevolati" per almeno 8 anni.
Come noto, la deduzione è commisurata al 20% del prezzo dell'immobile, da assumere entro il limite massimo di 300.000 euro e va ripartita in 8 anni;
La Guida dell'Agenzia delle Entrate si sofferma, altresì, sull'ulteriore agevolazione consistente nella deduzione dall'IRPEF degli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per l'acquisto delle unità abitative da locare.
Si ricorda che le medesime agevolazioni spettano anche ai contribuenti, persone fisiche, che affidano in appalto la costruzione di un'abitazione, sempre in classe energetica A o B, su un'area già posseduta, o sulla quale siano già riconosciuti diritti edificatori prima dell'avvio dei lavori[6].
Resta fermo che le modalità attuative della disposizione saranno definite da uno specifico Decreto attuativo del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze, ad oggi non ancora emanato.
In merito, l'ANCE è intervenuta presso le competenti Sedi, per evidenziare le questioni sulle quali si è in attesa delle istruzioni applicative, fornendo, altresì, propri orientamenti in materia.
Con riferimento agli **ulteriori argomenti di interesse**, l'Agenzia delle Entrate illustra, altresì:
– il **regime fiscale** (fini dell'imposta di Registro), del **contratto preliminare**.
Al riguardo, si evidenzia che, con la **Risoluzione n.6/E del 19 gennaio 2015**, l'Agenzia delle Entrate

ha chiarito che il corrispettivo percepito per la cessione del contratto preliminare genera una plusvalenza tassabile ai fini IRPEF (come "*redditi diversi*", ai sensi dell'art.67, co.1, lett. *l*, del D.P.R. 917/1986 – TUIR)[7].
In sostanza, la plusvalenza imponibile ad IRPEF è pari alla differenza fra il corrispettivo percepito in fase di cessione del preliminare e l'acconto originariamente versato al momento della stipula dell'atto[8];

– il **credito** d'**imposta** per il **riacquisto** della "**prima casa**"[9];

– la **detrazione IRPEF** del **19%** sugli **interessi passivi** dipendenti da **mutui** per l'**acquisto**, o **costruzione**, dell'**abitazione principale**[10].

[1] Per tale si intende l'abitazione per la quale ricorrano, in capo all'acquirente, le condizioni di cui alla nota II-*bis* dell'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986.
[2] Per gli acquisti da impresa costruttrice/ristrutturatrice entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero, o anche successivamente, su opzione dell'impresa cedente, da esercitare nel rogito (*cfr*. art.10, co.1, n.8-*bis*, del D.P.R. 633/1972). In tale ipotesi, l'imposta di Registro e le Ipo-catastali sono dovute in misura fissa pari a 200 euro ciascuna.
[3] Per gli acquisti da privato ovvero da impresa costruttrice/ristrutturatrice in regime di esenzione da IVA.
Come noto, ai fini dell'imposta di Registro, a decorrere dal 1° gennaio 2014 si applicano due sole aliquote (2% acquisto "prima casa" e 9% in tutti gli altri casi) per un importo almeno pari a 1000 euro, e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 50 euro ciascuna (*cfr*. l'art. dell'art.1, co.1, secondo periodo, della Tariffa, allegata al D.P.R. 131/1986 e l'art.26 del D.L. 104/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 128/2013).
[4] *Cfr. ANCE "Legge di conversione del D.L. 104/2013 – Novità sull'imposta di registro dal 2014" –ID n. 13682 del 12 novembre 2013.*
[5] *Cfr*. l'art.33 del D.Lgs. 175/2014, cd. "*Semplificazioni fiscali*" e, da ultimo, *ANCE "Semplificazioni fiscali: nuova definizione di abitazioni di lusso – C.M. 31/E/2014" – ID n.18956 del 15 gennaio 2015.*
[6] *Cfr. ANCE "D.L. Sblocca Italia convertito nella legge 164/2014: Benefici per l'acquisto di case da locare" – ID n.18424 del 24 novembre 2014.*
[7] Si tratta dei "*redditi diversi*" derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere, come quello nel caso, di specie, consistente nell'obbligo di "non concludere il contratto definitivo", a seguito della cessione del contratto preliminare.
[8] *Cfr*. l'art.71, co.2, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.
[9] Ai sensi dell'art.7, co.1 e 2, della legge 448/1998.
[10] Ai sensi dell'art.15, co.1, lett.*b*, e co.1-*ter*, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

19016-Risoluzione n_6-E del 19 gennaio 2015_ALL 2.pdfApri

19016-Guida dell AdE Fisco e casa- acquisto e vendita.pdfApri