



acquisto casa : le spese

L'acquisto della casa o di un qualunque altro immobile, comporta l'esborso di imposte che di seguito riportiamo precisando che la rendita catastale deve essere rivalutata, ai fini dei conteggi, ed il costo finale, risulterà la somma di :

- prezzo definito per l'immobile
- imposte
- agenzia immobiliare
- atto notarile per il rogito
- eventuale atto notarile per mutuo in questa ipotesi, aggiungere spese pratica, perizia e ritenuta 0,25% se prima casa valore finanziamento

Abitazione da Persona Fisica

Imposta registro 9 %
Ipotecaria € 50
Catastale € 50

Abitazione da Impresa

IVA 10 % + Imposta registro € 200
Ipotecaria € 200
Catastale € 200

- **Abitazione A1 | A8 | A9 da Impresa**

IVA 22 %
Imposta registro € 200
Ipotecaria € 200
Catastale € 200

- **Abitazione 1° Casa da Persona Fisica o da Impresa in esenzione IVA**

escluse categorie A1 | A8 | A9
Imposta registro 2%
Ipotecaria € 50
Catastale € 50

- **Abitazione 1° Casa da Impresa**

escluse categorie A1 | A8 | A9
IVA 4 %
Imposta registro € 200
Ipotecaria € 200
Catastale € 200

- **Ufficio | Negozio | Capannone | Terreno da Persona Fisica**

Imposta registro 9 %
Ipotecaria € 50
Catastale € 50

- **Ufficio | Negozio | Capannone | Terreno da Impresa**

IVA 22 %
Ipotecaria € 200
Catastale € 200

nota sulle cessioni in regima IVA

In generale i trasferimenti di immobili residenziali sono soggetti a IVA se l'impresa è qualificata come costruttrice o ristrutturatrice; in caso, di imprese cedenti diverse si applica l'imposta di registro. Il regime fiscale dei trasferimenti di unità abitative da parte di impresa costruttrice/ristrutturatrice può essere :

- IVA obbligatoria: in caso di cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori
- IVA su opzione: in caso di cessioni effettuate da imprese costruttrici, dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o cessioni di alloggi sociali effettuate da qualsiasi impresa IVA su opzione (tale opzione deve essere manifestata dal venditore nell'atto)

preliminare : la registrazione obbligatoria

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro 20 giorni dalla sottoscrizione.; se stipulato con atto notarile, vi provvede il notaio entro 30 giorni. Per la registrazione sono dovute:

- l'imposta di registro di € 200, indipendentemente dal prezzo della compravendita
- l'imposta di bollo, nella misura di € 16 ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe(se il contratto è formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata l'imposta di bollo è invece di 155 euro)
- quando il preliminare prevede un pagamento, è dovuta, inoltre, l'imposta di registro proporzionale pari allo 0,50 % delle somme previste a titolo di caparra confirmatoria o 3 % delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita In entrambi i casi, l'imposta pagata con il preliminare sarà poi detratta da quella dovuta per la registrazione del contratto definitivo di compravendita.
- nel caso in cui l'imposta proporzionale versata per la caparra confirmatoria e per gli acconti di prezzo risulti superiore all'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo, spetta il rimborso della maggiore imposta versata per la registrazione del contratto preliminare. Il rimborso deve essere richiesto, a pena di decadenza, entro tre anni dalla data di registrazione del contratto definitivo. La domanda di rimborso deve essere presentata all'ufficio che ha eseguito la registrazione. Se nel contratto preliminare non è specificato a che titolo sono state corrisposte le somme, queste vanno considerate acconti sul prezzo di vendita.
- obbligo di registrazione per gli affari conclusi con l'intervento degli agenti immobiliari per :
- i contratti preliminari
- l'accettazione della proposta, quando le clausole inserite nello schema di proposta siano di per sé sufficienti e necessarie a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita.
- non sono, invece, soggetti a registrazione :
- gli incarichi di vendita conferiti al mediatore
- la proposta di acquisto
- l'accettazione della proposta che non sia di per sé sufficiente a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita