

Detrazione Iva su acquisto casa, in arrivo nuove agevolazioni fiscali



Detrazione Iva su acquisto casa, approvato un nuovo emendamento che consente una detrazione del 50% sull'Iva versata per l'acquisto della casa direttamente dal costruttore.

Ancora novità sugli ultimi emendamenti alla legge di Stabilità 2016 approvati dalla Commissione Bilancio alla Camera.

Molte novità sono proprio relative alla casa: dopo la questione del leasing immobiliare esteso alla prima casa, è arrivata anche un'altra misura per stimolare l'acquisto di nuove case direttamente dal costruttore.

Si tratta della possibilità di ottenere una **detrazione fiscale pari al 50% dell'Iva del costo della casa**, se l'acquisto è effettuato direttamente dal costruttore.

Imposte sull'acquisto della casa

In linea generale le imposte sulla casa variano in funzione del venditore: se l'immobile è venuto da impresa costruttrice in regime Iva, si applica l'Iva al 10% o al 4% (se prima casa), mentre se il venditore è un privato si applica il regime dell'imposta di registro (9% o 2%).

Di seguito si riportano il regime di imposizione in funzione del venditore e dell'immobile (prima casa o altra abitazione).

Regime Iva (l'immobile è venduto da costruttore in regime Iva)

Prima casa

In caso di acquisto della prima casa direttamente da impresa costruttrice è dovuta l'Iva con aliquota pari al 4% dell'importo oltre alle imposte ipocatastali in misura fissa:

- Iva al 4%
- imposta ipotecaria 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro
- imposta di registro fissa di 200 euro

Altro immobile

In caso di acquisto di un immobile che non gode del beneficio prima casa è dovuta l'Iva con aliquota pari al 10% (o al 22% in caso di immobile di lusso) oltre alle imposte ipocatastali in misura fissa:

- Iva al 10 % (o al 22% in caso di immobile di lusso)
- imposta ipotecaria 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro
- imposta di registro fissa di 200 euro

Inoltre, in **tutti i casi** si applica, eccetto alcune eccezioni particolari, anche un'imposta di bollo di 230 euro (considerando il caso del rogito notarile) e la tassa ipotecaria di 90 euro (di cui 55 per la voltura catastale). In caso di acquisto di "seconda casa", l'Iva dovuta è pari al 10%.

Regime imposta di registro (l'immobile è venduto privato)

In caso di acquisto dell'immobile da **soggetto privato** (o da impresa ma con vendita esente da Iva) non è dovuta l'Iva ma solo l'imposta di registro (valore minimo pari a 1.000 euro).

Prima casa

Se l'immobile gode delle agevolazioni sulla prima casa, si ha:

- imposta di registro del 2%
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro

- imposta catastale fissa di 50 euro

Altro immobile

Se l'immobile non gode delle agevolazioni sulla prima casa, si ha:

- imposta di registro del 9%
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- imposta catastale fissa di 50 euro

Pertanto risulta ben evidente che il regime di imposizione è sempre più conveniente nel caso di acquisto da privato piuttosto che da costruttore, a maggior ragione se prima casa (l'Iva è il doppio dell'imposta di registro).

Detrazione Iva su acquisto casa

Il nuovo emendamento appena votato dalla Commissione Bilancio della Camera punta a far riprendere un mercato in grande sofferenza, ossia quello degli immobili di nuova costruzione invenduti.

Nel caso di acquisto di immobili soggetti ad Iva, si potrà detrarre il 50% dell'Iva versata.

I **requisiti** per poter detrarre il 50% dell'Iva versata sono i seguenti:

- l'immobile deve essere di tipo residenziale
- l'immobile deve essere di classe energetica A o B
- l'acquisto deve essere completato entro la fine del 2016

La detrazione andrà ripartita in 10 anni, proprio come la detrazione per ristrutturazione.

Esempio pratico detrazione Iva

In caso di acquisto di un immobile da 100.000 euro destinato a prima casa, si ottiene un'imposta pari a 4.000 euro (4%) e sarà quindi possibile detrarre 2.000 euro direttamente dalla

dichiarazione dei redditi, da suddividere in 10 rate, ottenendo un risparmio di 200 euro all'anno.

In caso di acquisto di un immobile non di lusso di importo pari a 100.000 euro che non gode del beneficio prima casa, si applica un'aliquota pari al 10%, ottenendo l'Iva paria a 10.000 euro. Sarà quindi possibile detrarre 5.000 euro da suddividere in 10 rate, ottenendo un risparmio di 500 euro all'anno.

Altri sgravi sulla casa

Tra le altre misure votate dalla commissione Bilancio della Camera, c'è anche il credito di imposta per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che garantiscono un funzionamento efficiente degli impianti.

Rimaniamo comunque in attesa dell'approvazione definitiva della legge di Stabilità 2016 e della sua pubblicazione in Gazzetta.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it".