

# Casa, gli adempimenti dopo l'acquisto



**STUDIO NOTARILE TONALINI**

NOTAIO PAOLO TONALINI

COMM. AVV. FRANCO TONALINI

27049 STRADELLA (PV) - Via Dallagiovanna 19

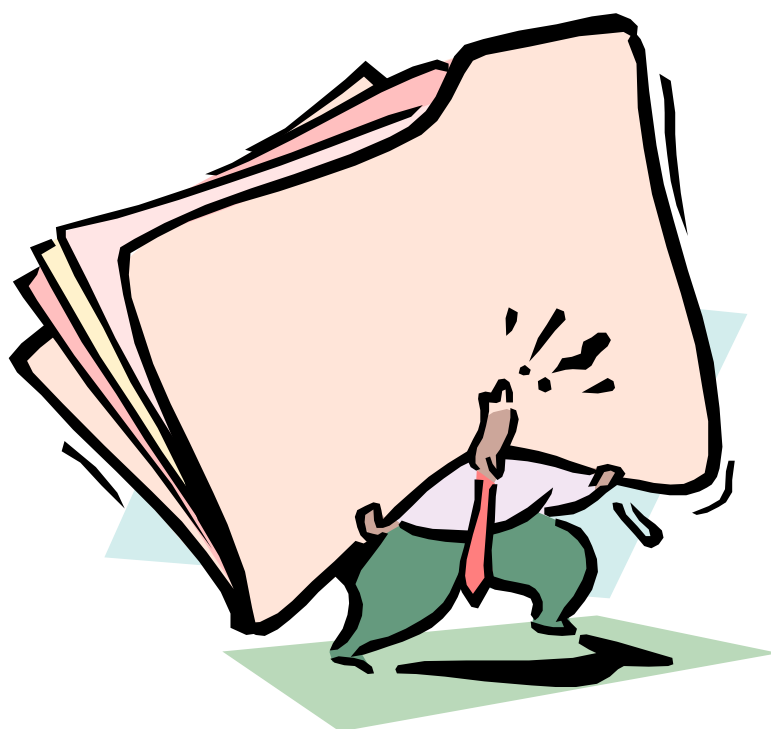
Telefono 0385 48564 - Telefax 0385 43443

27100 PAVIA - Viale Cesare Battisti 17

Tel. 0382 530207 - Fax 0382 306455

e-mail: [notaio@tonalini.it](mailto:notaio@tonalini.it)

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**



## ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)

### VERSAMENTO

L'ICI si paga in **due rate di uguale importo**: l'acconto, relativo al primo semestre dell'anno in corso, entro il **16 giugno**; e il saldo, relativo al secondo semestre, entro il **16 dicembre**.

L'ICI è dovuta **in base ai mesi di possesso dell'immobile nell'anno in corso**. Se l'acquisto dell'immobile avviene **entro il giorno 15 l'intero mese è a carico della parte acquirente**, se avviene **dal giorno 16 resta a carico della parte venditrice**: per esempio l'acquirente di un immobile acquistato il 12 aprile è tenuto al pagamento dell'ICI a decorrere dal 1 aprile e deve versare l'ICI relativa a tre mesi di possesso entro il 16 giugno, oltre a pagare il saldo entro il 16 dicembre. Naturalmente l'ICI relativa ai mesi antecedenti al rogito è dovuta dal venditore. La base imponibile ICI è costituita dalla rendita catastale maggiorata del 5%, che va poi moltiplicata per il coefficiente 100 nel caso di appartamenti, autorimesse, magazzini, laboratori e tettoie, per 50 se si tratta di uffici e per 34 se di negozi. Gli opifici industriali ed altri edifici con destinazioni particolari richiedono approfondimenti ulteriori. Le **aliquote ICI** da applicare alla base imponibile sono **deliberate dal Comune ogni anno**, e sono diverse a seconda che l'immobile sia utilizzato come abitazione principale, o affitto, o concesso in locazione, o dato in uso gratuito a familiari, ecc.. Il Comune inoltre ogni anno delibera la detrazione per l'abitazione principale e, a sua discrezione, ulteriori altre previste per casi particolari, come ad esempio famiglie numerose o con portatori di handicap, pensionati a basso reddito e simili; poiché la discrezionalità dei Comuni è totale, è necessario informarsi presso l'Ufficio Tributi competente. Il versamento va eseguito mediante un apposito **bollettino di conto corrente postale**, in distribuzione presso l'Ufficio Tributi del Comune in cui è situato l'immobile (in questo caso il numero del conto è già prestampato), presso gli Uffici Postali o presso le cartolerie specializzate. **Ogni proprietario deve versare l'ICI relativa soltanto alla propria quota di possesso**: in caso di comunione dei beni, ad esempio, ciascun coniuge deve versare un importo pari al cinquanta per cento del totale.

### DICHIARAZIONE

Il nuovo proprietario è tenuto, inoltre, a **inviare al Comune la "Dichiarazione ICI" l'anno successivo a quello dell'acquisto**. Il termine coincide con quello per la presentazione della dichiarazione dei redditi (**30 giugno** per il modello Unico in modalità cartacea o il modello 730; **31 luglio** per il modello Unico in via telematica). La dichiarazione può essere consegnata direttamente agli sportelli del Comune oppure spedita con lettera raccomandata in busta bianca, indicando all'esterno la dicitura "Dichiarazione ICI". Nella dichiarazione devono essere indicati i dati catastali dell'immobile, il periodo di possesso e altre informazioni necessarie al Comune per controllare l'esattezza del versamento effettuato dal contribuente. Ricordiamo però che alcuni Comuni possono aver introdotto, al posto della dichiarazione, una comunicazione semplificata. E' quindi opportuno informarsi sempre direttamente presso l'Ufficio Tributi del Comune competente.

## IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche)

L'IRPEF dovuta sul reddito da immobili è calcolata nella Dichiarazione dei Redditi (Modello 730 o Modello Unico) da presentare l'anno successivo a quello di acquisto, **in proporzione ai giorni di possesso dell'immobile acquistato**. Il reddito immobiliare va sommato agli altri redditi posseduti (lavoro dipendente o pensione, lavoro autonomo, reddito d'impresa eccetera), quindi ciascuno paga in funzione del totale dei propri redditi. L'imponibile IRPEF (cioè l'importo sul quale viene calcolata l'imposta) varia in base all'utilizzo dell'immobile, alla sua "Rendita Catastale", o all'eventuale canone di locazione percepito. La rendita è indicata normalmente sull'atto notarile di acquisto, ma può anche essere verificata con una visura catastale richiesta presso la competente Agenzia del territorio. Tale rendita va maggiorata del 5%.

L'**abitazione principale**, o quella utilizzata come abitazione principale da familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) è **completamente esente dall'IRPEF**. L'esenzione spetta soltanto per un fabbricato. Nell'esenzione sono comprese anche le pertinenze, come ad esempio il garage, la cantina o il posto auto.

L'**immobile concesso in locazione** è tassato in base al canone d'affitto percepito nell'anno precedente a quello di presentazione della Dichiarazione dei Redditi, con detrazioni forfetarie che

dipendono dal tipo di contratto di locazione in corso. Normalmente la detrazione concessa è pari al 15% del canone (se ad esempio l'affitto annuo è di 5.000 euro, l'imponibile IRPEF ammonta a 4.250 euro); in presenza di contratti a "canone concertato" la detrazione è invece più consistente, e dipende dalle circostanze, come ad esempio, disagio abitativo del conduttore, credito d'imposta, canoni non percepiti, ecc..

L'**abitazione tenuta a disposizione** (non utilizzata, o solo saltuariamente) è tassata in base alla rendita catastale, maggiorata di un terzo. L'aumento non si applica agli usi diversi dalle abitazioni, anche se tenuti a disposizione (ad esempio magazzini, uffici, negozi).

## DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI DEL MUTUO

Chi ha contratto un **mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale**, propria o di suoi familiari, può detrarre dalle imposte sui redditi relative all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il **19%, degli interessi passivi** e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, **sino ad un importo di 4.000 euro**. Il risparmio che si può ottenere può arrivare quindi a **760 euro** per ogni anno di durata del mutuo.

L'agenzia delle entrate ha precisato che quando l'importo del mutuo è superiore al prezzo di acquisto dell'immobile indicato nel rogito, **non è possibile portare in detrazione l'intero importo degli interessi pagati, ma solo la parte corrispondente al prezzo dichiarato per l'acquisto dell'immobile** (circolare n. 15/E del 2005). Per esempio, con un mutuo di 100.000 euro e un prezzo di acquisto di 90.000 euro, pari al 90% dell'importo del mutuo, se nell'arco dell'anno abbiamo pagato interessi per 3.500 euro potremo calcolare la detrazione solo sul 90% degli interessi, cioè 3.150 euro, quindi avremo diritto a una detrazione di 598,50 euro anziché di 665 euro.

La detrazione degli interessi passivi del mutuo **non è in alcun modo collegata all'eventuale richiesta delle agevolazioni prima casa nell'atto di acquisto** dell'immobile, quindi è ammessa anche quando non sono state chieste le agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

La detrazione fiscale deve essere **ripartita tra tutti gli intestatari del mutuo**, quindi ciascuno di essi può detrarre dalle imposte solo la propria quota di interessi. Se però **il mutuo è intestato a entrambi i coniugi e uno di essi è fiscalmente a carico dell'altro**, la detrazione spetta a quest'ultimo per l'intero.

Tra gli **oneri accessori detraibili** rientrano l'imposta sostitutiva applicata sul mutuo, l'imposta per l'iscrizione di ipoteca, le spese di istruttoria e di perizia e le spese notarili sostenute per la stipula del mutuo. Non è invece ammessa la detrazione, tra gli oneri accessori, delle spese relative all'assicurazione dell'immobile, anche se è richiesta dalla banca per la concessione del mutuo. Gli oneri accessori **sono detraibili esclusivamente nell'anno** in cui sono state sostenute le relative spese, e non successivamente.

La detrazione fiscale degli interessi è ammessa quando ricorrono questi requisiti:

**1) l'immobile deve essere acquistato dal mutuatario.**

Non è possibile, dunque, usufruire della detrazione se chi contrae il mutuo è un soggetto diverso dall'acquirente dell'immobile, anche se familiare. L'Agenzia delle entrate ritiene che la detrazione degli interessi passivi spetti anche a chi ha acquistato solo la **nuda proprietà** dell'immobile, gravato da usufrutto a favore di altra persona, **ma non a chi acquista l'usufrutto**, anche se l'immobile viene destinato a sua abitazione principale.

**2) l'immobile deve essere destinato ad abitazione principale del mutuatario o di un suo familiare entro un anno dall'acquisto.**

L'abitazione principale è quella in cui il mutuatario o i suoi familiari dimorano abitualmente. Per familiari si intendono il **coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado**. In caso di separazione personale dei coniugi, il coniuge separato rientra tra i familiari fino alla sentenza di divorzio. Dopo il divorzio, la detrazione viene riconosciuta al mutuatario che ha trasferito la propria dimora abituale se l'immobile continua ad essere l'abitazione principale dei figli. La destinazione del mutuo all'acquisto dell'abitazione principale può risultare dall'atto di mutuo o dall'atto di acquisto dell'immobile, oppure da un'attestazione rilasciata dalla banca. Se la banca non rilascia l'attestazione il contribuente può ricorrere alla **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445/2000, dichiarando che il mutuo è stato contratto per l'acquisto dell'abitazione principale.

### **3) l'acquisto dell'immobile deve essere avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo.**

Se viene acquistata un'unità immobiliare oggetto di **lavori di ristrutturazione edilizia**, comprovati da concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere **dalla data in cui l'appartamento è adibito a dimora abituale**, e comunque **entro due anni dall'acquisto**. Se invece l'unità immobiliare, al momento dell'acquisto, è affittata a terzi, la detrazione spetta a condizione che l'acquirente notifichi all'affittuario lo sfratto per finita locazione entro tre mesi dall'acquisto, e adibisca l'immobile a propria abitazione principale entro un anno dal rilascio.

### **DETRAIBILITA' DELLA PROVVISORIE PAGATA ALL'AGENZIA IMMOBILIARE**

Chi acquista la propria **abitazione principale può detrarre** dalla Dichiarazione dei Redditi **il 19%, della provvigione** pagata all'agenzia immobiliare per l'intermediazione, **sino all'importo di 1.000 euro** (per un risparmio che può arrivare quindi a **190 euro**). La legge fa riferimento all'abitazione principale, dunque non è necessario che per l'acquisto siano state richieste le agevolazioni per la prima casa, ma è sufficiente che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione principale dell'acquirente (residenza principale). L'Agenzia delle entrate ha precisato che mille euro è l'importo massimo della provvigione per ciascun acquisto, e se la casa è acquistata da più persone (per esempio marito e moglie) la provvigione deve essere ripartita tra i comproprietari in base alle quote di comproprietà, sempre entro il limite massimo complessivo di mille euro.

### **TASSA SUI RIFIUTI SOLIDI URBANI**

L'acquirente dell'immobile deve recarsi presso l'**Ufficio Tributi del Comune** per comunicare i dati necessari al calcolo della tassa sui rifiuti solidi urbani, **entro il 20 gennaio successivo all'acquisto**. Bisogna fornire i propri **dati anagrafici**, il **codice fiscale**, la **data a partire dalla quale l'immobile è utilizzato** e i **metri quadrati calpestabili dell'appartamento (al netto dei muri interni ed esterni)**, **escluse le terrazze ma comprese cantine e autorimesse**. Per gli usi diversi dall'abitazione bisogna considerare l'intera metratura calpestabile, comprese le cantine e simili.

### **ALLACCIAMENTO DELLE PRINCIPALI UTENZE**

**Energia elettrica.** La richiesta di fornitura di energia elettrica può avvenire telefonicamente (**numero verde Enel 800-900.800**), via internet (**www.enel.it**) oppure recandosi presso uno **sportello QuiEnel**. Nel caso di **fabbricato di nuova costruzione** occorre comunicare i dati anagrafici e il codice fiscale del nuovo intestatario, il numero indicato nell'etichetta posta sul contatore, la potenza richiesta e l'indirizzo per il recapito delle fatture. Se invece si subentra nell'utenza di un **contatore elettrico già esistente**, bisogna comunicare il nome del precedente intestatario, il numero cliente e la lettura del consumo del contatore, oltre ai dati anagrafici e al codice fiscale del nuovo utente, sia nel caso in cui tale contratto sia ancora attivo (voltura), sia nel caso in cui il contratto sia stato cessato dal vecchio intestatario (subentro). Sono previste **riduzioni di tariffa per l'uso domestico residente**. Per ottenerle occorre presentare un certificato di residenza all'ente fornitore, anche tramite posta, entro cinque mesi dall'inizio dell'utenza.

**Gas e Acqua.** Per quanto riguarda gas e acqua occorre **rivolgersi alle aziende municipalizzate** del Comune in cui si trova l'immobile per ottenere le informazioni necessarie. Le procedure sono infatti stabilite a livello locale.

**Telefono.** Per la richiesta di nuovi impianti o per il trasloco di una linea già esistente è sufficiente **contattare l'operatore di telefonia fissa preferito** e seguire le istruzioni da esso fornite. Normalmente si può fare tutto per telefono o a mezzo posta.

### **AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO**

L'acquisto di un appartamento in condominio deve essere **comunicato all'amministratore**, perché possa procedere al corretto addebito delle spese condominiali e ai conteggi di conguaglio.