

Acquisto seconda casa, quando l'Iva è al 10%

Sotto esame gli aspetti fiscali e le aliquote delle imposte



di Consiglio Nazionale del Notariato

Si può usufruire del regime del prezzo-valore: per cui la base imponibile dell'imposta di registro è costituita dal valore catastale

Non costituisce prima casa – ai fini delle imposte indirette - l'acquisto di abitazione in un comune differente da quello di residenza (o nel quale ci si obblighi a trasferire la residenza nei 18 mesi successivi all'acquisto), o quello nel quale l'acquirente abbia già usufruito delle agevolazioni prima casa o – pur non essendo ad oggi proprietario di altra abitazione acquistata con le suddette agevolazioni – sia proprietario (esclusivo o in comunione con il coniuge) o titolare di usufrutto, uso o abitazione su altra casa nello stesso comune.

Risolviamo i problemi di natura fiscale

L'acquisto della seconda casa di abitazione, o più in generale di una casa di abitazione per la quale non si richiedono le agevolazioni c.d. prima casa, comporta notevoli problemi, soprattutto di natura fiscale. Occorre infatti ricordare che l'acquisto della prima casa costituisce attuazione della Costituzione, e precisamente dell'art. 47, nella parte in cui si propone di favorire "l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione", ed a tal fine si è proceduto ad una forte detassazione tanto dell'atto di acquisto che di quello di finanziamento dell'acquisto stesso. Diversamente, l'acquisto della seconda casa di abitazione non solo non usufruisce di alcuna agevolazione fiscale per l'acquisto, ma addirittura subisce di un aggravio di imposta nel finanziamento.

Iva al 10%

Infatti, l'atto di acquisto della seconda casa di abitazione scontrerà, a seconda dei casi, l'IVA o le imposte di registro ipotecarie e catastali nella misura ordinaria del 10%, invece delle aliquote agevolate previste per la prima casa rispettivamente del 4% (se atto soggetto ad IVA) e del 3% - oltre alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di 168 euro (se soggetto ad imposta di registro). Anche per l'acquisto della seconda casa (e relative pertinenze) si può usufruire del regime del c.d. prezzo-valore, ossia di quella regola per cui la base imponibile dell'imposta di registro (la regola non è infatti applicabile agli atti assoggettati ad IVA) è costituita dal c.d. valore catastale, ma qui il moltiplicatore della rendita catastale cambia (da 115,5 a 126), pertanto la base imponibile, a parità di rendita, sarà più alta.

Ma v'è di più, il finanziamento dell'acquisto della seconda casa di abitazione soffre di aggravii fiscali rispetto alla norma. Se il mutuo ipotecario normalmente sconta l'imposta sostitutiva (che la banca trattiene direttamente in sede di erogazione del mutuo) nella misura dello 0,25% della somma mutuata, quando il finanziamento è destinato all'acquisto della seconda casa di abitazione (e solamente per l'acquisto di abitazione senza agevolazioni prima casa) l'imposta viene applicata nella misura del 2%. In compenso è previsto anche per le "seconde case" il divieto di penale per l'estinzione anticipata del mutuo e di oneri per la cancellazione dell'ipoteca nonché la c.d. portabilità del mutuo. Per quanto attiene invece all'ICI ed alla detraibilità degli interessi passivi del mutuo ipotecario contratto per l'acquisto della casa, qui si prescinde dal fatto che l'acquisto abbia usufruito o meno delle agevolazioni prima casa. In linea di massima, l'esenzione ICI è accordata alle case di abitazione adibite a residenza propria ed altrettanto si può affermare quanto alla detraibilità degli interessi passivi del mutuo, ove occorre – in linea di massima - che il mutuatario che sia anche proprietario dell'immobile e vi risieda.