



16 aprile 2007

Compravendita della casa e ristrutturazioni edilizie: le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate

di Nicoletta Cottone

■ [Guida fiscale alla compravendita della casa](#)

■ [Guida fiscale alle ristrutturazioni edilizie](#)

Dalle Entrate due guide fiscali, la prima per la compravendita della casa, la seconda per le ristrutturazioni edilizie. Sul fronte della compravendita, in 30 pagine l'Agenzia descrive tutte le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della casa, con le novità introdotte per contrastare l'evasione nel settore delle vendite immobiliari. Si segnala, in particolare, che dal 1° gennaio 2007 per le vendite di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze) effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal valore catastale dell'immobile, anziché dal corrispettivo pagato. Per usufruire di questo beneficio, però, l'acquirente deve farne esplicita richiesta al notaio. Nell'atto, inoltre, deve comunque essere indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione. Questa regola nel 2006 valeva solo se tutte e due le parti erano rappresentate da privati.

Chi si avvale del nuovo sistema di tassazione è escluso dalla programmazione dei controlli sulle vendite immobiliari e dalla rettifica del valore, mentre chi decide di non avvalersi del nuovo sistema continuerà a essere tassato sul valore commerciale del bene. In caso di accertamento da parte del Fisco di un valore superiore del bene trasferito, però, l'ufficio provvederà alla notifica al contribuente entro 2 anni dal pagamento dell'imposta.

Alcune novità riguardano la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che le parti devono inserire nel rogito e che deve contenere le modalità di pagamento, se l'operazione ha avuto un mediatore (in caso positivo vanno inseriti i dati identificativi del mediatore), le spese sostenute per il pagamento della mediazione, indicando le modalità di pagamento. È anche prevista una sanzione penale per l'omissione, la falsa o incompleta dichiarazione, accanto a una sanzione amministrativa da 500 a 10mila euro. Se il mediatore non fosse iscritto al ruolo degli agenti di affari in mediazione il notaio è obbligato a fare una segnalazione all'Agenzia delle entrate.

Le ristrutturazioni. La guida alle agevolazioni Irpef per le ristrutturazioni edilizie aggiornata dalle Entrate alle novità introdotte dalla Finanziaria 2007, illustra in 30 pagine condizioni e limiti per fruire della detrazione nella dichiarazione dei redditi. La Finanziaria per il 2007 ha prorogato fino alla fine dell'anno il termine per fruire della detrazione di imposta del 36% delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata. Si ricorda che dal 1° ottobre 2006, a seguito del decreto legge 223/2006, la detrazione è stata ridotta dal 41 al 36%, a seguito del ripristino dell'Iva agevolata al 10% per le prestazioni di servizi e le forniture di beni rese sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Nella guida è anche evidenziata l'indicazione che, dal 4 luglio 2006, l'impresa deve indicare nella fattura, in modo distinto, il costo della manodopera. Si segnala, inoltre, che il limite massimo sul quale calcolare la detrazione è di 48mila euro, cifra che, a partire dal 1° ottobre 2006 deve essere riferita alla singola unità immobiliare.