

INFORMAZIONI UTILI

DOCUMENTI NECESSARI PER VENDERE IL TUO IMMOBILE

- COPIA FRONTERETRO DEI PROPRI DOCUMENTI D'IDENTITA' E CODICE FISCALE;
- ATTO DI PROVENIENZA E NOTA TRASCRIZIONE;
- ATTO DI SUCCESSIONE (nel caso che provenga da successione);
- PLANIMETRIA CATASTALE-VISURA CATASTALE;
- RELAZIONE TECNICA (se in possesso);
- SANATORIE (se presentate e/o avvenute);
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (per i terreni o per i giardino superiori a 1000 m2);
- CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ PER GLI IMPIANTI REALIZZATI O CERTIFICATI DI RISPONDENZA RILASCIATI DA TECNICI PROFESSIONISTI DI OGNI SETTORE.

DOCUMENTI NECESSARI PER COMPRARE L'IMMOBILE

- FOTOCOPIA FRONTERETRO DOCUMENTO IDENTITÀ E CODICE FISCALE;
- RELAZIONE TECNICA RILASCIATA DA TECNICO DI PROPRIA FIDUCIA DA PRESENTARE AL ROGITO NOTARILE.

DOCUMENTI PER OTTENERE PREVENTIVI DI MUTUO

- FOTOCOPIA FRONTERETRO DOCUMENTO IDENTITÀ CON NUMERO DI TELEFONO;
- CUD/DICHIARAZIONE DEI REDDITI;
- ULTIME TRE BUSTE PAGA;
- COPIA DEL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SULL'IMMOBILE IN OGGETTO (se già in possesso).

N.B. Gli stessi documenti sono richiesti anche per chi interviene come garante.

GUIDA FISCALE ACQUISTO E VENDITA

NELLO SPECIFICO

- Le competenze notarili devono essere corrisposte il giorno del rogito nelle mani dello stesso Notaio e sono detraibili nella denuncia dei redditi le spese attinenti al contratto di mutuo;
- N.B. ACQUISTO FRA PRIVATI - L'imposta di registro per prima casa è del 2% calcolata sul valore catastale (rendita catastale) mentre per seconda casa è pari all' 9% calcolata sempre sul valore catastale e si paga direttamente al notaio al contratto di vendita;
- L'imposta IVA viene pagata di volta in volta che la ditta all'emissione di ciascuna fattura di acconto;
- Gli importi per gli allacciamenti / accampionamenti e accatastamenti sugli immobili acquistati da società si corrispondono al rogito notarile e sono sempre esclusi dal prezzo della compravendita, devono essere corrisposti alla società costruttrice;
- L'imposta di registrazione del preliminare di compravendita viene calcolata con una tassa fissa pari a € 100,00 più lo 0,50% sulla caparra confirmatoria;
- N.B. ACQUISTO DA IMPRESA - Sull'importo totale d'acquisto dovrà essere corrisposta l'imposta per legge I.V.A. (4% prima casa 10% seconda casa);
- In caso di acquisto da società per la registrazione del preliminare si paga solo lo 0,50% sulla caparra ed € 100,00 fisse. Sugli acconti si paga l'IVA sulla fattura;

- Le spese di compenso per l'agenzia equivalgono al 3% del valore acquistato e sono da corrispondere al momento del preliminare di compravendita (compromesso);
- Le spese per l'agenzia sono detraibili fino a € 1000,00 nella denuncia dei redditi;
- Le spese notarile per il contratto di mutuo si detraggono per intero.

IUC

Imposta Unica Comunale

Con la Legge di stabilità 2014 (legge 147/2013) è stata introdotta nel nostro ordinamento, a partire dal 1° gennaio 2014, una nuova imposta il cui gettito è destinato ai Comuni, denominata IUC (Imposta Unica Comunale), avente una componente di natura patrimoniale (IMU) e una componente di servizi (comprendente la TASI, relativa ai servizi indivisibili, e la TARI, relativa alla raccolta dei rifiuti). Ne riepiloghiamo di seguito i contenuti.

IMU

Colpisce il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale e grava sul possessore.

Per "abitazione principale" si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il suo possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Se l'abitazione principale è stabilita in un immobile di lusso (A/1, A/8 o A/9), l'IMU è comunque dovuta.

Sono tenuti al versamento:

- il proprietario (se titolare della proprietà "piena");
- l'usufruttuario (nel caso in cui nudo proprietario e usufruttuario siano soggetti diversi);
- il titolare del diritto d'uso;
- il titolare del diritto di abitazione (coniuge superstite, con riferimento alla casa coniugale);
- il titolare del diritto di enfiteusi;
- il titolare del diritto di superficie;
- il concessionario di aree demaniali;
- l'utilizzatore, in forza di un contratto di leasing;
- il coniuge assegnatario (a seguito di separazione o di divorzio).

Ne consegue che, non sono tenuti al versamento:

- il nudo proprietario;
- l'inquilino (l'IMU è dovuta dal locatore);
- la società di leasing concedente (l'IMU è dovuta dall'utilizzatore);
- il comodatario (l'IMU è dovuta dal comodante, in quanto titolare dell'immobile);
- l'affittuario dell'azienda che comprende un immobile (l'IMU è dovuta dal proprietario dell'azienda che la ha concessa in affitto);
- il coniuge non assegnatario (in caso di separazione o di divorzio).

La base imponibile, per gli immobili censiti in catasto, è data dal valore catastale determinato tenendo conto della rendita catastale risultante al 1° gennaio 2014, rivalutata del 5% e moltiplicata per i seguenti coefficienti:

- 160 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A (escluso l'A/10), C/2, C/6 e C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali B, C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali D/5 e A/10;
- 65 per i fabbricati classificati nella categoria D (escluso il D/5);
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Il versamento va effettuato in due tranches:

- l'acconto va versato il 16 giugno 2014, nella misura del 50% dell'IMU dovuta sulla base delle aliquote 2013;
- il saldo va versato il 16 dicembre 2014, con applicazione delle aliquote 2014 che i Comuni debbono approvare entro il 28 ottobre.

Oltre al versamento, vanno effettuati gli obblighi dichiarativi, consistenti:

- nell'indicazione dell'imposta dovuta in dichiarazione dei redditi (Unico o 730);
- nella dichiarazione di variazione, da presentare al Comune entro il 30 giugno, nel caso in cui nel corso del 2013 siano intervenute modifiche negli elementi di determinazione dell'imposta.

TASI

È destinata alla copertura dei servizi indivisibili dei Comuni, ad integrazione del gettito IMU; diversamente dall'IMU (il cui gettito va in parte allo Stato), il gettito della TASI è destinato integralmente al Comune.

Colpisce il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree fabbricabili, con eccezione dei terreni agricoli.

Sono tenuti al versamento:

- i possessori dell'immobile (secondo gli stessi criteri dell'IMU);
- i detentori dell'immobile (ad esempio, inquilini e comodatari), sui quali grava una quota del tributo, che il Comune può stabilire in una percentuale che varia dal 10 al 30% (la parte rimanente grava sul possessore).

La base imponibile è la stessa dell'IMU.

L'aliquota base è pari all'1 per mille; il Comune può azzerarla, o aumentarla fino al 2,5 per mille, non superando, comunque, tra IMU e TASI il massimo previsto per l'IMU (6 per mille per le abitazioni principali, 10,6 per mille per gli altri immobili); per il 2014, è consentito ai Comuni di innalzare tali limiti dello 0,8 per mille.

Il versamento va effettuato, a mezzo F24 o bollettino postale, in due tranches:

- l'acconto (pari al 50%) va versato il 16 giugno;
- il saldo va versato il 16 dicembre

Il Consiglio dei Ministri ha approvato un decreto-legge, in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, che ha stabilito, per l'anno 2014, un regime derogatorio ai versamenti della TASI, così articolato:

- per i Comuni che hanno già assunto la deliberazione TASI entro il 23 maggio 2014, viene confermato l'obbligo di versamento dell'acconto entro il 16 giugno, sulla base delle aliquote e detrazioni approvate dal Comune;
- per i Comuni che non hanno assunto la deliberazione entro il 23 maggio, la scadenza del versamento dell'acconto viene posticipata al 16 ottobre 2014 e viene fissato, alla data del 10 settembre, il termine per i Comuni per deliberare;
- nell'ipotesi in cui il Comune non deliberi entro il 10 settembre, l'imposta sarà dovuta, in unica soluzione, il 16 dicembre 2014, applicando l'aliquota base dell'1 per mille; in questa ipotesi, la TASI dovuta dal detentore dell'immobile (inquilino, comodatario), sarà pari al 10% del totale, restando il 90% a carico del possessore.

TARI

Presupposto della TARI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

La base imponibile è data dalla superficie calpestabile; ai fini dell'applicazione della TARI si considerano le superfici dichiarate o accertate ai fini dei precedenti prelievi sui rifiuti.

La tariffa viene stabilita dal Comune, prendendo a riferimento i criteri determinati con il regolamento di cui al D.P.R. 27/12/1999 n.158.

Il versamento va effettuato a mezzo modello F24, bollettino di c/c postale, o utilizzando le altre modalità di pagamento offerte dai servizi elettronici di incasso e di pagamento interbancari e postali.

I termini di versamento sono fissati dai Comuni, che debbono prevedere "di norma" almeno due scadenze semestrali, differenziate rispetto alla TASI; è comunque consentito il pagamento in unica soluzione, entro il 16 giugno.

Come per la precedente tassa sui rifiuti, in genere il Comune invia al contribuente il bollettino con l'importo da pagare.

I soggetti passivi debbono presentare la denuncia TASI entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dell'immobile assoggettato al tributo; la denuncia ha effetto anche per gli anni successivi (salvo variazioni dei dati dichiarati, che incidono sull'ammontare del tributo).