

Dalla cessione di un immobile può derivare una **plusvalenza**, vale a dire una differenza positiva tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato dei costi inerenti il bene stesso.

La plusvalenza viene quindi calcolata come differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo di acquisto o di costruzione, aumentato di ogni altro costo inerente al bene e documentato (imposte pagate sull'acquisto, spese notarili per l'atto di acquisto). Questi costi devono risultare dalla fattura del notaio e, se l'acquisto era soggetto a Iva, dalla fattura dell'impresa che aveva venduto l'immobile. Questo valore, se derivante da una cessione a titolo oneroso di **beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni**, ovvero di **terreni edificabili**, è considerato come uno dei redditi appartenenti alla categoria "redditi diversi" e, come tale, assoggettato a tassazione ordinaria con le normali aliquote Irpef, o nel caso di cessione di terreni edificabili, a tassazione separata. Fanno eccezione a tale regola:

- gli immobili pervenuti per successione;
- quelli ricevuti in donazione, se, con riferimento alla persona che ha donato l'immobile, sono trascorsi 5 anni dall'acquisto o costruzione dello stesso;
- le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto (o la costruzione) e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

La plusvalenza deve essere inserita nella dichiarazione dei redditi del venditore e viene tassata in base alle aliquote progressive applicabili al suo reddito complessivo. L'aliquota minima è del 23%, quindi è sempre conveniente chiedere al notaio che stipula l'atto di vendita l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%.

Il notaio stesso provvederà all'applicazione ed al versamento dell'imposta sostitutiva, ricevendo dal venditore il relativo pagamento, e comunicherà all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla compravendita.

L'imposta sostitutiva non può essere chiesta quando oggetto di cessione è un terreno su cui sono stati eseguiti lavori di lottizzazione o un fabbricato costruito sul terreno stesso. Sono escluse dall'applicazione dell'imposta sostitutiva le cessioni a titolo oneroso dei terreni edificabili. Quando oggetto della vendita è una casa ricevuta in donazione, l'eventuale plusvalenza realizzata va assoggettata a tassazione se non sono trascorsi cinque anni dal momento in cui il donante ha acquistato l'immobile a quello della sua cessione. **La plusvalenza tassabile è data dalla differenza**

tra il corrispettivo della cessione e il costo di costruzione o di acquisto sostenuto dal donante.

Questa previsione è stata adottata per evitare manovre elusive da parte dei proprietari di immobili acquistati (o costruiti) da meno di 5 anni. In precedenza, infatti, questi potevano donare l'immobile a una terza persona che, successivamente, lo vendeva senza pagare imposte sulla plusvalenza realizzata.

Chi vende l'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" e riacquista un'altra abitazione, non di lusso e costituente prima casa, può beneficiare di un credito di imposta alle seguenti condizioni:

- il nuovo acquisto deve avvenire **entro un anno** dalla vendita della precedente abitazione;
- il contribuente non deve essere decaduto dal beneficio prima casa;
- il nuovo immobile deve essere adibito a propria abitazione principale entro il termine di tre anni (cioè entro il termine concesso all'Ufficio delle Entrate competente per territorio per procedere agli accertamenti).

Per poter beneficiare del credito di imposta, l'acquirente deve dichiarare nel rogito, davanti al notaio:

- di essere in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge per ottenere le agevolazioni fiscali;
- di fare espressa richiesta del credito di imposta con l'indicazione di tutti gli elementi idonei alla sua identificazione e determinazione.

Se la citata dichiarazione è stata omessa, è comunque prevista la possibilità di poter integrare l'atto originario di acquisto con la stessa.

Il credito è dato dall'imposta di registro o dall'Iva pagate sul primo acquisto, non comprende quindi gli altri tributi indiretti (cioè le imposte ipotecarie e catastali) e corrisponde alla minore tra le due imposte pagate sugli atti di acquisto. In ogni caso non può dar luogo a rimborso e non può essere utilizzato parzialmente.

Come utilizzare il bonus

Il bonus può essere utilizzato:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto;

- in diminuzione di imposta di registro, ipotecaria e catastale dovute su atti e denunce presentati successivamente alla data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente al nuovo acquisto;
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24. Il credito di imposta ha una valenza temporale limitata: qualora si pensi di utilizzarlo per il pagamento di imposte su atti e denunce successivi al riacquisto, occorre tener presente che il beneficio si prescrive trascorsi 10 anni dalla sua origine. In caso di morte del titolare del credito di imposta prima del suo utilizzo, lo stesso si trasferisce agli eredi.

Poiché il credito di imposta è collegato ai benefici "prima casa", la decadenza di quest'ultimi comporta automaticamente, oltre al recupero delle imposte ordinarie, anche il recupero del credito utilizzato.

Modalità di rimborso

Le modalità di rimborso variano a seconda che il nuovo acquisto avvenga tra privati o tramite un'impresa di costruzione.

Comperando da un privato, il bonus può essere utilizzato al momento della stipula dell'atto di compravendita, riducendo o annullando le somme dovute: ci pensa il notaio ad effettuare il conguaglio. Se si acquista, invece, da un'impresa costruttrice il credito non può essere compensato con l'Iva da versare alla ditta venditrice.

Per recuperarlo bisogna attendere la successiva dichiarazione dei redditi, a meno che l'acquirente non svolga un'attività autonoma che gli consente di portarlo in compensazione in sede di versamento unificato di imposte, ritenute e contributi in scadenza il 16 di ogni mese con il modello F24. Le agevolazioni per chi vende e poi riacquista la prima casa si applicano pure alle abitazioni in costruzione e il credito può essere utilizzato anche se i lavori non sono ultimati **entro un anno** dalla vendita della vecchia prima casa.

Il nuovo immobile deve essere comunque adibito a propria abitazione principale **entro tre anni** dalla vendita del precedente (risoluzione 192/E del 6 ottobre 2003; circolare n. 38/E del 2005). Sul nuovo atto l'acquirente paga l'Iva e il recupero dell'imposta versata a suo tempo avverrà con la prima dichiarazione dei redditi da presentare dopo l'ultimazione dei lavori. Ovviamente bisogna essere in possesso dei requisiti "prima casa e l'abitazione non deve essere di lusso.

Ecco in sintesi come utilizzare il bonus per riacquisto della prima casa:

Tempi e requisiti per il riacquisto

- Il riacquisto della prima casa deve avvenire **entro un anno** dalla vendita della precedente;
- bisogna essere in possesso dei requisiti per usufruire dei benefici "prima casa".

Quando dimorarvi

- L'immobile deve essere adibito a propria abitazione principale e trasferirvi la residenza;
- occorre abitarlo **entro tre anni** dal rogito.

Bonus per riacquisto

- Sono recuperabili l'imposta di registro e l'Iva, ma non gli altri tributi indiretti (imposte ipotecaria e catastale);
- tra le due imposte si recupera quella il cui valore è minore;
- il bonus non dà luogo a rimborsi e non può essere utilizzato parzialmente.

Tempi per il recupero

- L'imposta di registro si recupera immediatamente nel rogito;
- l'Iva con la prima dichiarazione dei redditi successiva al rogito.

Prescrizione

- Il credito di imposta si prescrive trascorsi **10 anni** dalla sua origine.