



LA PLACA - POSTIGLIONE NOTAI ASSOCIATI

PICCOLA GUIDA PER CHI COMPRA CASA

TASSA RIFIUTI E IMU

Tassa rifiuti: l'acquirente deve recarsi all'Ufficio Tributi del Comune per comunicare i dati necessari al calcolo della tassa sui rifiuti solidi urbani, **entro il 30 giugno dell'anno successivo all'inizio detenzione, ovvero il diverso termine previsto dal Comune, compilando apposito modulo.** Bisogna anche **comunicare al Comune competente la cessazione relativa all'abitazione precedente**, perché la cancellazione non è automatica.

L'Imu è dovuta in base ai mesi di possesso. Si paga nel corso dell'anno in due rate 16/6 e 16/12. Se l'acquisto dell'immobile avviene entro il giorno 15, l'acquirente paga l'intero mese; se l'acquisto avviene dal giorno 16, a pagare l'intero mese è il venditore. Nella maggior parte dei casi il Comune acquisisce le informazioni relative alla proprietà con la trasmissione telematica dell'atto notarile di acquisto: in tali casi, il nuovo proprietario non è tenuto ad inviare al Comune la dichiarazione di acquisto. E' necessario accertarsi presso il proprio Comune dei casi in cui la dichiarazione è obbligatoria.

Per essere "Imu prima casa" occorre che la residenza sia trasferita nell'immobile oggetto dell'acquisto. Sono esenti da IMU gli immobili destinati ad abitazione principale e non ricadenti nelle categorie catastali A/1, A/8 E A/9. **Attenzione IMU prima casa se coniugati** - unicamente per immobile ove stabilmente risiede anagraficamente

Trasferimento della residenza

Se andate ad abitare nella nuova casa, ricordate di **comunicare il trasferimento di residenza all'anagrafe del Comune** in cui si trova, portando con voi documento di identità, il codice fiscale, la patente di guida e la carta di circolazione (libretto) dei veicoli a voi intestati. Il Comune di nuova residenza **comunicerà il trasferimento al Comune in cui avevate precedentemente la residenza.** Il trasferimento di residenza deve essere comunicato tempestivamente al datore di lavoro per le pratiche relative a contributi, Inps, Inail, etc.. **INPS** o altra cassa di previdenza alla quale si è iscritti. Il trasferimento di residenza deve essere comunicato anche alla Banca presso la quale si intrattengono rapporti di mutuo/conto corrente/depositi etc....

Se richieste in sede di atto di acquisto agevolazioni prima casa termine per trasferimento entro 18 mesi da acquisto; se richiesto anche mutuo termine di 12 mesi da atto di mutuo – pena la decadenza

Detrazioni/bonus

Detrazione interessi passivi 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 una percentuale **degli interessi passivi** e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo; La detrazione interessi passivi spetta al contribuente che ha stipulato un contratto di mutuo per **l'acquisto di abitazione principale.** La detrazione consiste nella riduzione dell'imposta dovuta dal mutuatario, con il limite massimo di euro 4.000 annui e nella misura fissa del diciannove per cento; la

laplacapostiglionenotai.it

Notaio Gaetano La Placa
10121 Torino, Corso Re Umberto n. 15
Tel. 011/56.25.862
Email: glaplaca@notariato.it

Notaio Simona B. Postiglione
10044 Pianezza (To), Via Valdellatorre 24
Tel. 011/08.62.459
Email: spostiglione@notariato.it



LA PLACA - POSTIGLIONE NOTAI ASSOCIATI

detrazione perciò arriva ad euro 760 annui (19% di 4.000), da dividersi tra gli eventuali cointestatari del mutuo

Detrazione provvigione pagata ad agenzia immobiliare: chi ha acquistato la propria **abitazione principale può detrarre dalla dichiarazione dei redditi** presentata l'anno successivo **una percentuale della provvigione pagata all'agenzia immobiliare** per l'intermediazione, **sino all'importo di 1.000 euro. I compensi sono detraibili nella misura del 19%**

Detrazione fiscale per le ristrutturazioni: se avete acquistato una casa interamente ristrutturata o un'autorimessa pertinenziale di nuova costruzione, **verificate la possibilità di chiedere la detrazione fiscale** delle spese sostenute.

Quando viene venduta l'abitazione sulla quale sono stati effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione fiscale la parte di detrazione IRPEF non ancora utilizzata è automaticamente trasferita all'acquirente, se si tratta di una persona fisica, salvo patto contrario. La detrazione, dunque, può rimanere al venditore dell'immobile solo inserendo nell'atto di compravendita una clausola espressa in tal senso. Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente. In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruita non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario. In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile". La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione. Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene. Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione. In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruita da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

Verificate gli ulteriori bonus/detrazioni/cessioni crediti per eventuali lavori di ristrutturazione/riqualificazione o acquisto mobili durante la possidenza dell'immobile

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 calcolare l'eventuale conguaglio dovuto dal venditore per le rate non ancora scadute.

Dichiarazione dei redditi

Il proprietario, usufruttuario, titolari di diritto di abitazione o altri titolari di diritti reali deve inserire il reddito dell'immobile acquistato nella dichiarazione presentata l'anno successivo– consultare per esenzioni/detrazioni etc.. il proprio commercialista o Caf.

La cessione dell'immobile nei cinque anni dall'acquisto, se non adibito ad abitazione principale, può creare plusvalenza – la cessione di terreni edificabili genera sempre plusvalenza

laplacapostiglionenotai.it

Notaio Gaetano La Placa
10121 Torino, Corso Re Umberto n. 15
Tel. 011/56.25.862
Email: glaplaca@notariato.it

Notaio Simona B. Postiglione
10044 Pianezza (To), Via Valdellatorre 24
Tel. 011/08.62.459
Email: spostiglione@notariato.it