

Promemoria degli adempimenti per chi acquista un immobile

ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)

VERSAMENTO

[L'ICI è dovuta solo ed esclusivamente per le seconde case in due rate di uguale importo:

l'acconto, relativo al primo semestre tra il 1° e il 30 giugno;

il saldo, relativo al secondo semestre, tra il 1° e il 20 dicembre.

L'ICI è dovuta in base ai mesi di possesso dell'immobile nell'anno in corso.

Se l'acquisto dell'immobile avviene entro il giorno 15 l'intero mese sarà a carico della parte acquirente, se avviene dal giorno 16 resterà a carico della parte venditrice: per esempio l'acquirente di un immobile acquistato il 12 aprile 2005 sarà tenuto al pagamento dell'ICI a decorrere dal 1 aprile 2005 e dovrà versare l'ICI relativa rispettivamente a tre mesi di possesso entro il 30 giugno 2005, oltre a pagare il saldo entro il 20 dicembre 2005; naturalmente, l'ICI relativa ai mesi antecedenti al rogito è dovuta dal venditore. La base imponibile ICI è costituita dalla rendita catastale maggiorata del 5%, che va poi moltiplicata per il coefficiente 100 nel caso di appartamenti, autorimesse, magazzini, laboratori e tettoie, per 50 se si tratta di uffici e per 34 se di negozi. Gli opifici industriali ed altri edifici con destinazioni particolari richiedono approfondimenti ulteriori. Le aliquote ICI da applicare alla base imponibile sono deliberate dal Comune ogni anno, e sono diverse a seconda che l'immobile sia utilizzato come abitazione principale, o affitto, o concesso in locazione, o dato in uso gratuito a familiari, ecc. Il Comune inoltre ogni anno delibera la detrazione per l'abitazione principale e, a sua discrezione, ulteriori altre previste per casi particolari, come ad esempio famiglie numerose o con portatori di handicap, pensionati a basso reddito e simili; poiché la discrezionalità dei Comuni è totale, è necessario informarsi presso l'Ufficio Tributi competente. Il versamento va eseguito mediante un apposito bollettino di conto corrente postale, in distribuzione presso l'Ufficio Tributi del Comune in cui è situato l'immobile (in questo caso il numero del conto è già prestampato), presso gli Uffici Postali o presso le cartolerie specializzate. Ogni proprietario deve versare l'ICI relativa soltanto alla propria quota di possesso: in caso di comunione dei beni, ad esempio, ciascun coniuge dovrà effettuare il versamento di un importo pari al cinquanta per cento del totale; in caso di comproprietà, ciascun comproprietario eseguirà il versamento relativo alla propria quota.

DICHIARAZIONE

Il nuovo proprietario è tenuto, inoltre, ad inviare al Comune la "Dichiarazione ICI", entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello dell'acquisto. In tale dichiarazione vanno indicati i dati catastali dell'immobile, il periodo di possesso e altre informazioni necessarie al Comune per controllare l'esattezza del versamento effettuato dal contribuente.

N.B.: i Comuni hanno la facoltà di regolamentare in maniera differente il regime di dichiarazione, con particolare riferimento a tempi e modalità; è necessario pertanto informarsi presso il competente ufficio relazioni al pubblico o consultare il sito internet del Comune, per evitare spiacevoli sanzioni.] (*)

IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche)

L'IRPEF dovuta sul reddito da immobili è calcolata nella Dichiarazione dei Redditi (Mod 730 o Mod UNICO) da presentare l'anno successivo a quello di acquisto, in proporzione ai giorni di possesso dell'immobile acquistato. Il reddito immobiliare va sommato agli altri redditi posseduti (lavoro dipendente o pensione, lavoro autonomo, reddito d'impresa eccetera), quindi ciascun cittadino pagherà in funzione del totale dei propri redditi. L'imponibile IRPEF (cioè l'importo sul quale viene calcolata l'imposta) varia in base all'utilizzo dell'immobile, alla sua "Rendita Catastale", o all'eventuale canone di locazione percepito. La rendita è indicata normalmente sull'atto notarile di acquisto, ma può essere riscontrata con una visura catastale richiesta presso il Catasto competente per territorio. Tale rendita va maggiorata del 5%. L'abitazione principale, o quella utilizzata come abitazione principale da familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) è completamente esente dall'IRPEF. L'esenzione spetta soltanto per un fabbricato. Nell'esenzione sono comprese anche le pertinenze, come ad esempio il garage, la cantina o il posto auto.

L'immobile concesso in locazione è tassato in base al canone d'affitto percepito nell'anno precedente a quello di presentazione della Dichiarazione dei Redditi, con detrazioni forfetarie che dipendono dal tipo di contratto di locazione in corso. Normalmente la detrazione concessa è pari al 15% del canone (se ad esempio l'affitto annuo è di € 6.000,00, l'imponibile IRPEF ammonta ad € 5.100,00); in presenza di contratti a "canone concertato" la detrazione è invece più consistente e dipende dalle circostanze, come ad esempio, disagio abitativo del conduttore, credito d'imposta, canoni non percepiti, ecc. L'abitazione tenuta a disposizione (non utilizzata, o solo saltuariamente) è tassata in base alla rendita catastale, maggiorata di un terzo. L'aumento non si applica agli usi diversi dalle abitazioni, anche se tenuti a disposizione (ad esempio magazzini, uffici, negozi).

DETRAIBILITA' DEGLI INTERESSI PASSIVI

Se l'acquirente ha contratto un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale, propria o di suoi familiari, potrà detrarre dalla Dichiarazione dei Redditi relativa all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il 19%, degli interessi passivi e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, sino ad un importo di € 3.615,20 (per un risparmio che può giungere quindi a circa € 687,00 per anno), da ripartire tra tutti gli intestatari del mutuo stesso. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi e un coniuge è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote di interessi.

La detrazione è ammessa a condizione che:

l'appartamento sia stato adibito ad abitazione principale di tutti gli intestatari dell'immobile entro un anno dall'acquisto;

l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo.

Qualora il prezzo dichiarato nell'atto di vendita sia inferiore all'importo del finanziamento, la detrazione non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare del prezzo, perché è ammessa soltanto nei limiti del valore dichiarato in atto.

Tra gli oneri accessori detraibili rientrano l'imposta sostitutiva, l'imposta per l'iscrizione di ipoteca, le spese di istruttoria, di perizia e quelle notarili relative alla stipulazione del mutuo.

Se viene acquistata un'unità immobiliare oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovati da concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'appartamento è adibito a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto.

TASSA SUI RIFIUTI SOLIDI URBANI

L'acquirente di un appartamento dovrà recarsi presso l'Ufficio Tributi del Comune per comunicare i dati utili al calcolo della tassa sui rifiuti solidi urbani. A tal fine è necessario fornire i propri dati anagrafici, il codice fiscale, la data dalla quale l'immobile è utilizzato e i metri quadrati calpestabili dell'appartamento (al netto dei muri interni ed esterni), escluse le terrazze ma comprese le cantine ed autorimesse. Per gli usi diversi dall'abitazione bisogna considerare l'intera metratura calpestabile dei fabbricati utilizzati per l'attività, compresi dunque i retrobottega, le cantine e simili. Tali dati devono essere comunicati entro il 20 gennaio successivo al momento in cui è iniziata l'utenza.

ALLACCIAMENTO PRINCIPALI UTENZE

Energia elettrica. La richiesta di fornitura di energia elettrica può avvenire telefonicamente. Nel caso di fabbricato di nuova costruzione occorre comunicare i dati anagrafici e il codice fiscale del nuovo intestatario, il numero indicato nell'etichetta posta sul contatore, la potenza richiesta e l'indirizzo per il recapito delle fatture. Se invece si subentra nell'utenza di un contatore elettrico già esistente, bisogna comunicare il nome del precedente intestatario e la lettura del consumo del contatore, oltre ai dati anagrafici e al codice fiscale del nuovo utente. Sono previste riduzioni di tariffa per l'uso domestico residente. Per ottenerle, occorre far pervenire un certificato di residenza all'Ente fornitore, anche tramite posta, entro cinque mesi dall'inizio dell'utenza.

Gas e Acqua. Occorre rivolgersi alle aziende municipalizzate del Comune di residenza per ottenere le informazioni necessarie, dato che le procedure sono stabilite a livello locale.

Telefono. Per la richiesta di nuovi impianti o per il trasloco di una linea già esistente è sufficiente mettersi in contatto con l'operatore di telefonia fissa preferito ed uniformarsi alle istruzioni che

saranno fornite. Normalmente si tratterà di adempimenti semplici ed eseguibili a mezzo posta o anche per telefono.

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Il trasferimento dell'immobile deve essere comunicato all'amministratore del condominio, affinché possa procedere al corretto addebito delle spese condominiali ed ai conteggi di conguaglio.

A cura di Federnotai - www.federnotai.it, Federnotizie - www.federnotizie.org

(*) Vari provvedimenti legislativi che si sono succeduti dal 2006 al 2008 hanno apportato notevoli modifiche alla disciplina dell'ICI, che qui brevemente vengono riassunte:

- 1) il versamento dell'ICI, a decorrere dal 1° maggio 2007 deve essere eseguito entro:
 - il 16 giugno in relazione all'acconto
 - il 16 dicembre in relazione al saldo
- 2) dal 1° gennaio 2007 è stata abolita la comunicazione ICI e l'esonero della presentazione della dichiarazione ICI è stata estesa agli atti notarili che producono effetti traslativi o costitutivi di diritti reali;
- 3) dall'anno 2008 è stata abolita l'Ici per la casa utilizzata quale abitazione principale e per tutte le unità immobiliari che il Comune, con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del decreto del 2008, ha assimilato alle abitazioni principali.