

Guida all'acquisto della casa

A chi rivolgersi?

L'acquisto di una casa costituisce una delle scelte più importanti nella propria vita. Avere la sicurezza di possedere un luogo tutto per sé e la propria famiglia è di certo uno dei principali motivi per cui si acquista un'abitazione. L'acquisto di un immobile, nella maggior parte dei casi, si rivela nel tempo anche come un ottimo investimento. Vediamo ora a chi possiamo rivolgerci se decidiamo di voler acquistare un'abitazione. Fare da soli è un metodo che ci permette di risparmiare i soldi di una eventuale provvigione ad un'agenzia di mediazione, anche se "l'arte del far da sé" presuppone tempo, competenze e metodo. → [LINK AI NOSTRI SERVIZI!](#) Se si sceglie di rivolgersi ad un'agenzia immobiliare, anzitutto bisogna verificare che essa sia iscritta al Ruolo degli agenti d'affari in mediazione presso la Camera di commercio. Si dovranno, come già detto in precedenza, mettere in conto delle spese in più: la provvigione in genere ammonta al 2 – 3 % più Iva del valore dell'immobile comprato.

La ricerca dell'immobile

Una volta stabilito che vogliamo fare da soli, possiamo ad elencare i modi in cui ricercare un immobile:

1. Recandosi personalmente nella zona d'interesse per cercare eventuali cartelli di vendita;
2. Passaparola e conoscenze;
3. Inserzioni sui giornali;
4. Siti internet → **RIVOLGITI A NOI!**

La ricerca richiede molto tempo, certo ci sono casi fortunati in cui ci si trova immediatamente ciò che cerchiamo. In media però le ricerche dell'immobile vanno da sei mesi ad un anno e bisogna considerarsi fortunati se la casa acquistata soddisfa l'80% delle nostre caratteristiche ideali.

La scelta della casa

1. Per prima cosa bisogna individuare il budget di spesa: quanti soldi si hanno a disposizione, ricorrendo eventualmente anche ad un mutuo.

In linea di massima oltre al prezzo proprio dell'immobile si deve tener conto che sarà necessario aggiungere ad esso altre spese che rappresentano circa il 10 o il 15% del prezzo della casa. Queste spese sono rappresentate dalle imposte sulla compravendita, dall'onorario notarile e dall'eventuale provvigione per l'intermediazione immobiliare. Se ci si vuole avvalere di un mutuo ricordiamoci che ci saranno ulteriori spese da sostenere. E' importante anche fissare un limite di spesa, per evitare di perdere tempo visitando appartamenti al di fuori delle proprie possibilità. Attraverso i borsini immobiliari reperibili tramite internet (come il sito dell'[Agenzia del territorio](#)) si potranno ottenere indicazioni utili.

2. Una volta stabilito il budget di spesa bisogna passare all'individuazione delle caratteristiche dell'immobile che si vuole acquistare.

Fermo restando la necessità di guardarsi attorno con curiosità e visitare molti immobili, è meglio elencare alcuni punti per chiarirsi le idee:

- Cosa cerchiamo? (appartamento, villetta a schiera, bifamiliare, casa singola, rustico, ...)
- Dove? In una qualsiasi zona o in un quartiere in particolare? È una condizione essenziale che si trovi in prossimità di servizi pubblici (mezzi di trasporto, scuole, ospedali, ecc.)?
- Cerchiamo un appartamento nuovo e/o ristrutturato o uno da ristrutturare?
- Di quanti vani e di quanti servizi igienici necessitiamo?
- Abbiamo bisogno di un posto auto e/o box?
- Preferiamo che l'immobile abbia il riscaldamento autonomo o centralizzato?
- Cerchiamo una casa con taverna/ ripostiglio/ cantina/terrazza/giardino?

Pensiamo inoltre anche a quali sviluppi sono prevedibili, nel breve e medio periodo (matrimonio, nascita di figli, necessità di ospitare persone anziane).

Fatta questa piccola lista di caratteristiche ideali, sarà più facile valutare gli immobili che visioniamo, ma prestiamo particolare attenzione ad alcuni elementi:

- Luminosità (luce naturale): è bene visitare l'immobile in vari orari del giorno;
- Orientamento (nord, sud, ovest, est);
- Piano (se in un condominio);
- Rumorosità dell'ambiente esterno.

Prima documentazione sull'immobile

Vediamo ora le verifiche da effettuare una volta trovato l'immobile:

Aspetti legati alla situazione catastale ed urbanistica

1. Identificazione esatta dell'immobile:

Fidarsi solamente della parola del venditore a riguardo della metratura dell'immobile spesso non si rivela una cosa esatta! Gonfiare la metratura dell'immobile è un'operazione spesso

creata per far pagare al compratore un prezzo più alto al metro quadro, forti del fatto che al rogito in generale la compravendita viene fatta “a corpo” e “non a misura” (i mq quindi non contano più). Attenzione anche all’esatta ubicazione dell’immobile (via, numero civico, Comune) e delle pertinenze (box, cantina, soffitte, posti auto scoperti).

Relativamente al calcolo della superficie, ricordiamoci che spesso le agenzie immobiliari e gli addetti al settore si riferiscono alla superficie commerciale e non a quella calpestabile. La superficie commerciale (lorda o reale) è la superficie di ogni singolo vano, tiene conto di tutta la superficie interna comprensiva di muri interni e perimetrali e metà delle murature di confine con le altre unità abitative. Per il computo delle superfici scoperte, ricordiamoci che i balconi e le terrazze scoperte sono calcolate al 25%, le verande al 60%, i giardini di appartamento al 15%, i giardini di ville al 10%, il box auto al 50%, la cantina al 25%. La superficie calpestabile (utile) è la somma di tutte le superfici di ogni vano al netto di muri interni ed esterni, tenendo conto dei vuoti prodotti da finestre, porte, armadi a muro, in quanto superfici utilizzabili. Quindi la superficie commerciale è sempre maggiore della superficie calpestabile.

Come si ottengono queste informazioni?

Si può ovviare a questo problema semplicemente richiedendo al venditore oppure al Catasto (di persona o tramite il sito internet) le mappe catastali, per quanto riguarda l’esatta ubicazione, e richiedere, per la metratura corretta, la planimetria e facendo i conti! Per problemi nel calcolo di metratura commerciale e metratura calpestabile RIVOLGETEVI A NOI!

2. Condoni e abusi edilizi:

Se la planimetria dell’abitazione depositata in Catasto è diversa da quella reale bisogna verificare se è stato richiesto il condono e quindi domandare al venditore i relativi documenti o le autorizzazioni alle opere interne. Non mancano casi in cui ci si ritrova alla firma del rogito ad acquistare una cantina in realtà trasformata in soggiorno con camino... E se un vicino ci denuncia o un funzionario comunale se ne accorge sicuramente ricorriamo in sanzioni. Potrebbe essere anche difficile concludere una vendita futura se ci sono abusi edilizi non condonati.

Attenzione particolare va data agli immobili appena costruiti: un edificio costruito abusivamente non può essere commercializzato e quindi il contratto d’acquisto può risultare nullo. Accertiamoci quindi che l’immobile sia in regola con le norme edilizie e urbanistiche e che non ci siano vincoli o previsioni di uso specifico come piani per l’edilizia economica o convenzionata.

Come si ottengono queste informazioni?

Attraverso una visura catastale si potrà ottenere un quadro generale dell’immobile. Essa è richiedibile presso l’ufficio del Catasto (qui a Treviso in via Piave) oppure attraverso il sito

internet dello stesso www.catasto.net. Per quanto riguarda l'accertamento delle normative vigenti edilizie ed urbanistiche ci si può rivolgere all'Ufficio Tecnico del Comune, o ad un tecnico specializzato (RICHIEDI I NOSTRI SERVIZI).

3. Dati catastali:

Attraverso i dati catastali possiamo sapere che valore e che rendita catastale abbia l'immobile. Essi sono fondamentali nel calcolo delle imposte gravanti sulla compravendita e sulla futura tassazione ICI. Infatti per le compravendite di un immobile ad uso abitativo e le relative pertinenze (box, garage, cantine) a favore di un privato (acquirente) si può assumere come base imponibile il valore catastale anziché il prezzo pattuito e dichiarato nella compravendita.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata al 5% dal 1997) per i seguenti coefficienti:

- **110** per la prima casa;
- **120** per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- **60** per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- **40,8** per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

La rendita catastale è il valore fiscale attribuito ad un immobile in base alle tariffe d'estimo (consultabili presso il Catasto o sulla Gazzetta Ufficiale), essa si calcola moltiplicando le suddette tariffe d'estimo per la consistenza dell'immobile (vani catastali per gli immobili residenziali e gli uffici, mq per i box, i negozi, i magazzini ed i laboratori).

I gruppi catastali (A/1, A/2, A/10, ecc.) sono semplicemente delle classificazioni degli immobili (abitazioni di tipo signorile, abitazioni di tipo civile, uffici, ecc.). Accanto al gruppo catastale troviamo un'ulteriore suddivisione degli immobili: la classe. Attraverso di essa gli immobili vengono raggruppati in funzione del livello delle rifiniture, della dotazione di servizi, dell'ampiezza dei vani e della loro posizione.

Magari un esempio ci aiuterà a capire tutto meglio: l'immobile che voglio acquistare è un appartamento di categoria catastale A/2, di classe 5, situato in un Comune medio (Treviso) con zona censuaria unica, posso individuare con l'aiuto della Gazzetta Ufficiale la tariffa d'estimo (€ 300), la moltiplico per il numero di vani dell'appartamento (4) ed otterrò la rendita catastale (€ 1.200), rivalutata del 5% e quindi: € 1.260. Essa rappresenta il reddito imponibile ai fini IRPEF ed anche (moltiplicata per 100 per le abitazioni) il valore fiscale di riferimento ai fini del calcolo dell'ICI.

Come si ottengono queste informazioni?

La rendita e gli altri dati catastali si ottengono attraverso una visura catastale. Essa è richiedibile presso il Catasto) oppure attraverso il sito internet dello stesso www.catasto.net.

Se hai dubbi in merito al calcolo della rendita CONTATTACI! Circa dall'inizio dell'anno le rendite catastali ed i dati catastali sono consultabili gratuitamente nel sito dell'[Agenzia del Territorio](#) .

4. Acquisto “su carta” o di immobili in fase di costruzione:

Per quanto riguarda l'acquisto “su carta” ovvero di immobili in fase costruzione dobbiamo porre particolare interesse nel verificare alcuni aspetti: se l'area da edificare sia di effettiva proprietà del costruttore, se le concessioni edilizie siano in regola con il piano edilizio, se si tratta di costruttore con buona reputazione di solidità finanziaria. Oltre a ciò occorrerà controllare se il costruttore si attiene agli adempimenti del DLgs 122/2005 e segg. (diventati obbligatori per tutte le concessioni edilizie ed i permessi di costruire rilasciati dal 21 giugno 2005) che mirano a tutelare l'acquirente dai rischi del fallimento del costruttore. In pratica il costruttore ha due obblighi principali: 1) prestare fidejussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni corrispettivo versato o da versare dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà; 2) stipulare un'assicurazione decennale da consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà a copertura di eventuali danni materiali derivanti da gravi difetti dell'immobile e dalla rovina totale o parziale degli edifici costruiti; 3) nel preliminare di compravendita devono essere precisati l'identificazione catastale dell'immobile, la descrizione e le caratteristiche tecniche, i tempi massimi di costruzione, il prezzo e le modalità di pagamento, gli estremi della fidejussione, gli estremi del permesso di costruire, specificando se esistono ipoteche o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Aspetti legati alla situazione giuridica

1. Titolarità dell'immobile:

Dobbiamo accertarci che la proprietà sia effettivamente ed esclusivamente del venditore. Esistono, e non sono pochi, i casi in cui l'immobile sia stato acquistato in regime di comunione dei beni per cui la legge presume che l'immobile non appartenga solo a lui, ma anche al suo coniuge, perfino se è solo lui che risulta proprietario nel rogito di acquisto. Per dimostrare che è solo suo la procedura è complicata! Salvo equivoci quindi il compromesso (e poi il rogito) andrebbe firmato sia dal venditore sia dal coniuge. Altro imprevisto, più raro ma possibile, riguarda il caso in cui l'immobile sia stato ricevuto in eredità o in donazione, per cui esso potrebbe essere impugnato dagli altri eredi entro un determinato periodo di tempo.

Come si ottengono queste informazioni?

Bisogna effettuare un'ispezione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari o andandoci di persona oppure attraverso il sito internet del Catasto (www.catasto.net).

2. Piena disponibilità dell'immobile da parte del venditore:

Queste informazioni sono abbastanza delicate quanto fondamentali. Occorre determinare se sull'immobile gravano ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, oneri e pignoramenti, oppure se ci sia un contratto di locazione in corso.

- L'ipoteca è una garanzia a fronte della quale viene erogato un prestito. Il creditore si riserva di incamerare il bene ipotecato se il debitore non paga le rate alla scadenza.
- Le trascrizioni pregiudizievoli rappresentano dei vincoli all'effettivo godimento del bene. Possono esistere cioè dei diritti che altri possono vantare sull'immobile, come ad esempio quello di passaggio di un vicino sulla proprietà, ma anche quello con cui qualcuno si riserva la possibilità di sopraelevare il palazzo o ci impedisce di farlo, oppure ancora quello con cui non possiamo impedire a qualcuno di costruire garage sotto il nostro terreno.
- Il pignoramento è un'ingiunzione al debitore da parte dell'ufficiale giudiziario, di astenersi da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito i beni assoggettati alla espropriazione. In poche parole bisognerebbe sempre sapere se chi vende è un soggetto a rischio di fallimento e quindi se ha un'attività imprenditoriale in proprio o in una società di persone (S.n.c., S.a.s.). Infatti nel caso in cui il venditore fallisca c'è il rischio che l'immobile che si intende acquistare possa essere pignorato per soddisfare le pretese dei creditori, stessa cosa per le somme versate a titolo di acconto.
- Se c'è un contratto di locazione in corso esso potrebbe impedirci di godere totalmente dell'immobile. Occorrerà quindi specificare in ogni atto scritto (preliminare e rogito) se l'immobile è libero o se esiste un affitto in corso. Nel caso in cui l'immobile sia occupato da un inquilino in affitto, non bisogna dimenticarsi di fare inserire nel contratto dal proprietario una clausola che lo impegna al momento del compromesso a consegnarci l'appartamento libero da persone e cose.

Come si ottengono queste informazioni?

Il notaio prima del rogito verifica sempre questi aspetti ma onde evitare sgradite sorprese controlliamo anche noi! È una procedura semplice anche se ci porterà via un po' di tempo. Per prima cosa bisogna effettuare un'ispezione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari o andandoci di persona oppure attraverso il sito internet del Catasto (www.catasto.net). Questa ispezione ci permette sia di controllare la titolarità dell'immobile sia di ottenere l'elenco delle formalità e di tutte le note di trascrizione a favore e contro, ipoteche, iscrizioni, pignoramenti. Per quanto riguarda le trascrizioni pregiudizievoli si dovrà controllare (presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, le cancellerie dei Tribunali o attraverso il sito internet del catasto) richiedendo una ricerca di pregiudizievoli ed una visura protesti (attraverso il sito internet del catasto oppure presso la Camera di Commercio), nel caso in cui il venditore abbia la "firma protestata". Tutti questi servizi

messi assieme ci daranno una sicurezza del 99,9%, resta solo uno 0,1% di possibilità di inganno che potrebbe essere causata da una persona totalmente pulita (senza protesti e guai vari) che decida un giorno di vendere a più persone lo stesso immobile, facendo una scrittura privata con ognuno di essi, e intascando la caparra da tutti. Casi rari fortunatamente!

Aspetti condominiali

Nel caso in cui l'immobile che desideriamo acquistare si trovi un condominio non dimentichiamo di verificare accuratamente le spese condominiali che gravano su di esso. Se dopo aver firmato l'atto di compravendita vengono alla luce delle spese condominiali arretrate sarà il nuovo proprietario a doverle pagare; il condominio può chiedere, per intero, fino ad un massimo di due anni di arretrati al nuovo compratore, che solo in seguito potrà rivalersi sul venditore. Inoltre attenzione anche alle delibere assembleari per quanto riguarda spese straordinarie: potrebbero essere state approvate spese future riguardo al rifacimento o alla ristrutturazione di parti comuni che l'acquirente si troverà a carico. Diamo anche un'occhiata al regolamento di condominio (obbligatorio quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci), potrebbero esserci limiti all'uso delle parti esclusive (ad esempio potrebbe essere impedito che un appartamento diventi uno studio professionale o medico).

Come si ottengono queste informazioni?

Tuteliamoci richiedendo all'amministratore condominiale una dichiarazione scritta dove si attesta che il venditore abbia saldato tutte le spese. Richiediamo, inoltre, i verbali delle assemblee dell'anno prima per vedere che non siano stati deliberati lavori troppo costosi nell'anno in corso e in quello precedente.

Aspetti tecnici

Dal 31 dicembre 1998 tutti gli impianti elettrici, del gas e dell'acqua devono essere adeguati alle normative sulla sicurezza. Questi adempimenti sono garantiti da una certificazione di conformità rilasciata da un tecnico specializzato. Se l'immobile che vogliamo acquistare non è a norma bisognerà provvedere all'adeguamento spendendo denaro e tempo. In base alla legge 46/1990 nelle singole unità immobiliari private sono obbligatorie la revisione dell'impianto e l'installazione di un interruttore magnetico-termico e di un interruttore differenziale, mentre non è obbligatorio (ma è più sicuro) collegarsi alla messa a terra condominiale.

Come si ottengono queste informazioni?

Richiediamo al venditore una certificazione di conformità redatta da un tecnico abilitato. In genere essa è allegata (come obbligo di legge) al contratto di compravendita e perfino a quello di locazione. In mancanza di questo documento la vendita è ugualmente valida ma

l'acquirente farà bene a far scontare dal prezzo le spese per l'adeguamento, opportunamente calcolate.

La proposta irrevocabile d'acquisto

Una volta certi di voler acquistare l'immobile, il primo passo da fare è la proposta irrevocabile di acquisto.

In pratica essa è un'offerta scritta (effettuata tramite telegramma, fax, lettera raccomandata o per mezzo dell'agenzia immobiliare a cui ci siamo affidati) in cui l'acquirente si impegna a comprare l'immobile ad un determinato prezzo se il venditore accetta entro un precisato arco di tempo (in genere 15 giorni). La proposta irrevocabile vincola l'acquirente ma non il venditore. Se essa viene accettata dal venditore e tale accettazione viene comunicata al compratore (tramite telegramma, fax o lettera raccomandata) allora l'acquirente non può più tirarsi indietro e cambiare idea sul prezzo che ha proposto.

Attraverso la proposta irrevocabile il compratore sottolinea la sua determinazione nel voler acquistare quell'immobile. Le agenzie immobiliari molto spesso spingono per allegare alla proposta un assegno, che può essere un acconto sul prezzo (quindi sottratto poi dal saldo finale) oppure una "caparra confirmatoria", con la scusa di "bloccare la casa". In realtà invece il venditore fino a che non risponde all'offerta e non dà la conferma della sua volontà di trattare solo con chi ha firmato quella proposta, non è assolutamente vincolato da alcuna caparra ed è libero di vendere la propria casa a chi preferisce. Inoltre facciamo attenzione perché l'impegno a concludere l'affare si assume con la comunicazione scritta e non con il versamento di denaro, quindi non ancora necessario in questa fase della compravendita.

La proposta irrevocabile d'acquisto è un passaggio importante ma non sempre necessario se ci si fida del venditore si può passare direttamente al compromesso. E' da ricordare infine che la proposta di acquisto si converte automaticamente in contratto preliminare di compravendita quando l'accettazione viene comunicata all'acquirente e quindi in quel momento sorge l'obbligo della registrazione (vedi prossimo paragrafo).

Il compromesso o contratto preliminare

Esso è un contratto con il quale il proprietario di un immobile ed il futuro acquirente convengono di stipulare, entro una certa data e a determinate condizioni un contratto definitivo avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di quell'immobile.

Secondo l'articolo 1350 del Codice Civile per questo tipo di contratto è prevista la forma scritta. Per redigere il compromesso sono disponibili vari moduli in internet, anche se, essendo un documento delicato, sarebbe consigliabile rivolgersi (ovviamente a pagamento)

a qualcuno di competente: un notaio, l'agenzia immobiliare a cui vi siete affidati oppure **RIVOLGITI A NOI! CONSULTA I NOSTRI PREZZI!**

Ecco alcune informazioni fondamentali che devono essere presenti nel compromesso:

- I dati anagrafici di compratore e venditore;
- Una descrizione, la più particolareggiata possibile, dell'immobile oggetto della compravendita;
- Il prezzo pattuito e le modalità di pagamento;
- La data pattuita del rogito;
- La data di effettiva consegna dell'immobile;
- L'importo e la natura della caparra (confirmatoria o penitenziale);
- La garanzia riguardo l'inesistenza di ipoteche o di altre servitù sull'immobile;
- Le indicazioni delle caratteristiche di regolarità dell'immobile rispetto alla normativa urbanistico-edilizia;
- Le indicazioni catastali dell'immobile;
- In caso di appartamento occupato gli estremi del contratto di locazione
- L'indicazione del notaio per il rogito.

Attenzione: il compromesso va sempre registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari entro 20 giorni dalla sua sottoscrizione. Su ogni copia del compromesso va applicata una marca da bollo da 14,62 euro, la registrazione comporta il versamento dell'imposta di registro in misura fissa pari ad euro 168,00 indipendentemente dal prezzo della compravendita, sono inoltre dovute le imposte proporzionali sulle somme pagate a titolo di acconto o di caparra. L'obbligo di registrazione non sussiste se la parte che promette la vendita è un'impresa ed il preliminare non contiene caparre. Per la registrazione del compromesso **RIVOLGITI A NOI!**

Oltre ad essere un obbligo di legge la registrazione tutela le parti, soprattutto chi compra, infatti ogni eventuale incidente che possa capitare al venditore diviene opponibile dal compratore: gli effetti del suo acquisto vengono fatti risalire alla data della prima trascrizione.

Come già elencato nei punti precedenti, il giorno della stesura del preliminare verrà concordata l'esistenza e l'entità della caparra, sia essa confirmatoria o penitenziale. Capiamo meglio di cosa si tratta.

La **caparra confirmatoria**, disciplinata dall'art. 1385 del Codice Civile, è quella somma di denaro versata dal compratore al venditore che comporta l'obbligo per quest'ultimo di scontarla dalla prezzo dell'immobile al momento del rogito. Se l'acquirente si tira indietro perde il denaro della caparra, invece se a rinunciare è il venditore, questi dovrà corrispondere alla controparte il doppio della somma ricevuta. La parte che non recede può rivolgersi al giudice e chiedere l'esecuzione forzata del contratto oltre al risarcimento per il danno subito.

La **caparra penitenziale**, disciplinata dall'art. 1386 del Codice Civile, è il corrispettivo di recesso di ciascuna delle parti, ovvero quella somma di denaro che “copre” l'eventuale rinuncia delle parti, essa nasce perché le parti ipotizzano sin dalla nascita del contratto la possibilità di recedere dallo stesso. L'inadempienza è esaurita dalla perdita della stessa caparra senza incorrere in conseguenze legali.

Le imposte dovute

Vediamo le imposte dovute dall'acquirente in una compravendita immobiliare ad uso abitativo (non “prima casa”).

Quando chi vende la casa è:

- un privato;
- un'impresa “non costruttrice”;
- un'impresa “costruttrice” (o che ha ristrutturato l'immobile) ed ha ultimato i lavori da più di 4 anni;

le imposte da pagare sono:

- imposta di registro (7%);
- imposta ipotecaria (2%);
- imposta catastale (1%).

Quando invece chi vende la casa è:

- un'impresa “costruttrice” (o un'impresa che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita avviene entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori;

le imposte dovute sono:

- imposta di registro (nella misura fissa di 168 euro);
- imposta ipotecaria (nella misura fissa di 168 euro);
- imposta catastale (nella misura fissa di 168 euro);
- Iva al 10% (o 20% se fabbricato di lusso).

Per le vendite di immobili ad uso abitativo (e relative pertinenze: box, cantine,...) effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscano 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, bisogna però farne esplicita richiesta al notaio. Attenzione: l'agevolazione spetta, inoltre, a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione.

Se la vendita della casa è soggetta ad Iva, la base imponibile è sempre il prezzo pattuito e dichiarato nell'atto e non il valore catastale.

Agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa

Per usufruire dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, l'acquirente deve essere in possesso di determinati requisiti:

- L'immobile oggetto della compravendita deve essere un'abitazione non "di lusso"
- L'immobile oggetto della compravendita deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale.
- L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare;
- L'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

Acquisto da privato	imposta di registro	3%
	imposta ipotecaria	168 euro
	imposta catastale	168 euro

Acquisto da impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori	imposta di registro	168 euro
	imposta ipotecaria	168 euro
	imposta catastale	168 euro
	Iva	4%

Acquisto da impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori; Acquisto da impresa "non costruttrice" e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione	imposta di registro	3 %
	imposta ipotecaria	168 euro
	imposta catastale	168 euro
	Iva	esente

Le agevolazioni "prima casa" decadono se:

- l'acquirente non trasferisce la propria residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto;
- le dichiarazioni rese nell'atto di acquisto sono false;
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non riacquista un altro immobile da adibire a propria abitazione principale (credito d'imposta).

La decadenza dall'agevolazione comporta il recupero della differenza di imposta non versata e degli interessi nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'imposta stessa.

Il rogito

Eccoci arrivati alla conclusione della nostra compravendita, all'atto più importante: il rogito. Esso rappresenta il momento in cui la proprietà dell'immobile passa dal venditore all'acquirente, momento che coincide di regola anche con la consegna delle chiavi e il saldo del prezzo. Davanti al notaio devono partecipare tutti coloro che vantano diritti di proprietà sull'immobile (ad esempio se si tratta di un appartamento ereditato dovranno essere presenti tutti gli eredi) e tutti coloro che vogliono acquistare l'immobile.

Chi non può partecipare al rogito può conferire una procura (che va fatta necessariamente presso un notaio) a una persona di fiducia, che avrà il compito di firmare il rogito in luogo del soggetto assente. Per quanto riguarda i coniugi in comunione legale dei beni, è importante sapere che quando un soggetto sposato in comunione dei beni compie un acquisto, questo viene automaticamente assoggettato al regime di comunione e quindi la vendita di quel bene va consentita da entrambi i coniugi pur se fu uno solo di essi a firmare il rogito di acquisto. Invece, i beni acquistati da uno dei coniugi prima del matrimonio e quelli ricevuti, in costanza di matrimonio, per successione o donazione non cadono nel regime di comunione e pertanto in questo caso la vendita viene legittimamente effettuata dal solo coniuge proprietario.

Quali sono i compiti del notaio?

Il notaio fornisce assistenza e consulenza alle parti nel contratto di compravendita. Egli ha il compito di verificare che la proprietà sia piena, non sia gravata da formalità pregiudizievoli e di controllare che la proprietà esista regolarmente nel catasto in modo che non vi siano dubbi sull'identità dei proprietari, sull'identità del bene comprato e che sia possibile pagare le relative tasse senza nessun tipo di complicazione. Il notaio deve in sede di stipula, non solo leggere ma anche spiegare in modo esauriente il contenuto degli atti e consigliare le parti in modo imparziale su aspetti legali connessi all'atto stipulato. Egli risponde per l'inesatta identificazione delle parti o del bene compravenduto o per l'esistenza di vincoli o pesi che non siano stati espressamente dichiarati. Inoltre, cosa fondamentale, il notaio ha l'obbligo di adempiere alla registrazione dell'atto, al pagamento delle imposte dovute, alla voltura catastale e alla registrazione dell'atto di compravendita, momento in cui si perfeziona e termina la compravendita.

Attenzione: non dimentichiamo di allegare all'atto di compravendita la "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" in cui vanno indicati :

1. le modalità di pagamento (assegno, bonifico, contanti,...) del corrispettivo;
2. se ci si è avvalsi dell'attività di mediazione indicare tutti i dati identificativi del titolare, la partita Iva, il codice fiscale, il numero di iscrizione al ruolo
3. le modalità di pagamento del mediatore

Cosa fare dopo l'acquisto?

Dopo questo lungo percorso di compravendita, non tutto è finito! Per poter godere della nostra bella casetta non dimentichiamo di compilare alcuni documenti fondamentali per non ricorrere in sanzioni:

1. Pagamento dell'ICI

Esso è dovuto per tutti i mesi di possesso dell'immobile nell'anno; il mese è calcolato per intero al soggetto che lo ha posseduto per più di 14 giorni, ad esempio se il rogito è del 10 dicembre 2007, allora sarà il nuovo proprietario (quindi l'acquirente) a dover pagare l'ICI per il mese di dicembre;

2. Denuncia o comunicazione dell'ICI

Oltre a pagare l'imposta di cui sopra il compratore dovrà comunicare al Comune di aver acquistato l'immobile;

3. Dichiarazione dei redditi

L'acquirente deve inserire il reddito dell'immobile acquistato nella propria dichiarazione dei redditi che dovrà essere presentata l'anno successivo all'acquisto;

4. Comunicazione ai fini della tassa smaltimento rifiuti

Basta rivolgersi al Comune e compilare un modulo.

Attenzione! Non dimentichiamoci che se abbiamo stipulato un contratto di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale abbiamo diritto alla detrazione degli interessi pagati alla Banca a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto. Inoltre dal 1° gennaio 2007 è possibile detrarre dall'Irpef il 19% degli oneri sostenuti per i compensi corrisposti ai soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, limite massimo detraibile è fissato a 1.000 euro e la possibilità di portare in detrazione questa spesa si esaurisce in un unico anno d'imposta. Se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1.000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.