



# ACQUISTARE CASA?

LA TUA  
GUIDA FISCALE

SCOPRI COME  
ACQUISTARE CASA  
IN MODO SICURO

L'INDIRIZZO  IMMOBILIARE

[www.lindirizzoimmobiliare.it](http://www.lindirizzoimmobiliare.it)



## **tasse ed agevolazioni** **(anno 2021)**

MISSION .....	03
CATEGORIE CATASTALI .....	04
IMPOSTE INDIRETTE PER I TRASFERIMENTI IMMOBILIARI .....	09
LEGGE PRIMA CASA .....	11
COME CALCOLARE LA BASE IMPONIBILE .....	12
CREDITO D'IMPOSTA .....	13
CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI .....	14
DETRAZIONE INTERESSI PASSIVI DEL MUTUO .....	14
VALORE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE .....	16
ACQUISTO IMMOBILI IN COSTRUZIONE .....	19
REGISTRAZIONE DEL PRELIMINARE .....	21
I TERMINI PIU' USATI NELLA COMPRAVENDITA .....	22
COSA FACCIAMO .....	27
CONCLUSIONI .....	28

# Mission



Caro lettore,

sono Andrea Pesce titolare della Società L'INDIRIZZO IMMOBILIARE.

Faccio l'Agente Immobiliare dal 1990, prima come agente immobiliare indipendente presso un'agenzia e successivamente nel 1998 è nata l'agenzia L'INDIRIZZO IMMOBILIARE.

Serietà, correttezza e professionalità sono dei valori in cui ci ho sempre creduto e la voglia di essere continuamente aggiornato ed informato mi porta a partecipare regolarmente a numerosi corsi e seminari.

Quando negli affari si mette in gioco la propria "faccia", lavorando in piena onestà e trasparenza, si riesce ad instaurare con il cliente una perfetta sintonia ed un'ottima fidelizzazione, indispensabili per portare a termine ogni trattativa per entrambi le parti.

Tutto questo, accompagnato da una nostra grande disponibilità, ci ha portato numerosi successi e gratificazioni personali con clienti che ci seguono da anni e che ci consigliano ai loro amici con il passaparola che ci onora e ci sprona a lavorare sempre meglio anche in momenti di difficile navigazione.

La nostra agenzia offre al cliente una specifica e personalizzata assistenza sin dalle prime fasi della trattativa fornendo le visure ipocatastali e seguendolo e consigliandolo sino al rogito notarile con la nostra presenza.

Offriamo valutazioni realistiche degli immobili basandoci su un sistema di confronto continuo e aggiornato con il mercato grazie alla nostra esperienza capillare su tutto il territorio locale.

Trattiamo la vostra casa con cura e professionalità, commercializzandola in modo sistematico sui principali portali immobiliari, giornali e lavorando sulla nostra ampia banca dati oltre che i classici strumenti di comunicazione come i cartelli in zona, e non ultimo, il passaparola.

Ringraziandovi per l'attenzione prestatami, colgo l'occasione per salutarvi e magari... aspettandovi presso il nostro Ufficio di Scorze'.

L'INDIRIZZO IMMOBILIARE è... l'indirizzo giusto per la tua casa!

Andrea Pesce

# Tabella delle categorie catastali

## I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

### GRUPPO A

A/1	Abitazioni di tipo signorile	A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/2	Abitazioni di tipo civile	A/7	Abitazioni in villini
A/3	Abitazioni di tipo economico	A/8	Abitazioni in ville
A/4	Abitazioni di tipo popolare	A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
A/10	Uffici e studi privati		

### GRUPPO B

B/1	Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate

### GRUPPO C

C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte



## **II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE**

### **GRUPPO D**

D/1 Opifici

D/2 Alberghi e pensioni (con fine di lucro)

D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di 2 lucro)

D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)

D/5 Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)

D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

## **III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**

### **GRUPPO E**

E/1 Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei

E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale

E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti

E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia

E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

# Note esplicative sul gruppo A

Il prospetto di qualificazione che riporta le categorie esistenti è relativo e variabile da luogo a luogo, ed avrà un corrispondente significato locale.

## **A/1 - Abitazioni di tipo signorile.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

## **A/2 - Abitazioni di tipo civile.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

## **A/3 - Abitazioni di tipo economico.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

## **A/4 - Abitazioni di tipo popolare.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

## **A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare.**

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.

## **A/6 - Abitazioni di tipo rurale.**

## **A/7 - Abitazioni in villini.**

Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.

## **A/8 - Abitazioni in ville.**

Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.

## **A/9 - Castelli, palazzi eminenti.**

Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. E' compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

## **A/10 - Uffici e studi privati.**

Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.

## **A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi**

Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc...

# Imposte dirette per trasferimenti immobiliari

## VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI

### 1) Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da privato

Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
2% (con minimo €1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente

### 2) Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze (diverso dalla prima casa), venduto da privato

Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
9% (con minimo €1.000,00)	€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente



# Vendita di fabbricati da imprese costruttrici

relative pertinenze - venduti da  
impresa costruttrice (entro 5 anni dall'ultimazione)

IVA	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00

2) Fabbricato abitativo non di lusso e/o sue pertinenze - venduti da impresa costruttrice (entro 5 anni dall'ultimazione)

IVA	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
10% (se fabbricato di lusso aliquota 22%)	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00

Quando si acquista un'immobile abitativo da un'impresa non costruttrice o che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione oppure si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 5 anni dall' ultimazione lavori (che non opta per l'imponibilità dell'operazione) l'operazione avviene:

- in esenzione Iva

-con applicazione dell'imposta di registro del 2% (prima casa) ovvero del 9% se oggetto dell'atto di compravendita è inerente a fabbricati diversi dalla prima casa.

# Prezzo valore

Il prezzo valore al rogito è stato introdotto dalla Legge Finanziaria per il 2006 (Legge n. 266 del 2005 e successive modifiche, art. 1 comma 497).

La norma stabilisce che le imposte sulla casa non si calcolano sul prezzo pagato per l'acquisto ma sul valore catastale.

In precedenza, invece, si calcolava sul prezzo di acquisto e ciò spingeva molti contribuenti a occultare nell'atto stipulato il prezzo realmente pagato, indicando un valore piu' basso. Di conseguenza, a seguito di accertamenti, erano avviati numerosi contenziosi con l'Agenzia delle Entrate.

A partire dal primo Gennaio 2006, invece, se dovete acquistare casa, indipendentemente da quale sia il costo pagato, potete pagare le imposte calcolate in questo modo.

Il sistema risulta conveniente per chi compra, perchè solitamente il valore catastale di un immobile è inferiore al suo valore di mercato.

Il sistema prezzo-valore si può applicare solo al trasferimento di immobili:

- a uso abitativo
- soggetti a imposta di registro

Si può richiedere il sistema prezzo-valore anche se l'abitazione che si sta acquistando non può godere di agevolazioni prima casa.

# Legge prima casa

Come abbiamo visto nei prospetti sopra, nel caso di acquisto della “prima casa” sono previste delle agevolazioni, ma per godere di questi benefici bisogna essere in possesso di alcuni requisiti:

1. L'acquirente deve trasferire entro 18 mesi dall'atto di acquisto la propria residenza nel comune ove è situato l'immobile;
2. L'acquirente non deve risultare titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
3. L'acquirente non deve risultare titolare neppure per quote anche in regime di comunione legale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione, ubicata in Italia, acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge usufruendo delle attuali o precedenti agevolazioni “prima casa”;

L'agevolazione spetta anche quando l'immobile è ubicato nel comune dove l'acquirente svolge la propria attività, oppure nel comune dove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende l'acquirente;

L'acquirente decade dalle agevolazioni prima casa quando:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto siano false;
- non trasferisce la residenza entro 18 mesi nel comune ove è situato l'immobile oggetto di acquisto;
- 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 proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.
- La decadenza dell'agevolazione comporta il recupero dell'imposta nella misura ordinaria (al netto di quanto già corrisposto) nonché l'applicazione di una sanatoria pari al 30% dell'imposta, oltre agli interessi di mora.
- Acquisti un'abitazione di lusso.

## ESEMPIO:

1 Gennaio 2015: si acquista una “prima casa”; 30 Marzo 2020: si vende la casa.

Si decade dalle agevolazioni “prima casa” perché dall'acquisto alla vendita della casa non sono passati 5 anni.

Non decade, invece, dalle agevolazioni se prima del 01 Gennaio 2019 si acquista una nuova casa da adibire a propria abitazione principale.

# Come calcolare la base imponibile

## COMPRAVENDITA TRA PRIVATI:

Nel caso di vendita soggetta ad imposta di registro (tra privati), la base imponibile sul valore catastale viene calcolato come segue:

- in caso di acquisto 1° casa la Rendita Catastale dovrà essere rivalutata X 115,5;
- in caso di acquisto 2° casa la Rendita Catastale dovrà essere rivalutata X 126.

## COMPRAVENDITA TRA SOCIETA' IMMOBILIARE (Venditore):

Nel caso di vendita soggetta ad IVA, la base imponibile è il valore della compravendita dichiarata in sede di rogito notarile.

# Credito d'imposta

## QUANDO SI VENDE E RIACQUISTA CASA

Il fisco "premia" chi compra la casa una seconda volta, concedendo uno "sconto" sulle tasse del riacquisto.

Dal 1° gennaio 2002 infatti, chi vende un immobile non deve più pagare l'INVIM, tuttavia, ai fini IRPEF, chi vende un immobile acquistato da non più di 5 anni, deve inserire nella dichiarazione dei redditi la plusvalenza realizzata, escludendo nella fattispecie gli immobili che sono stati ereditati, ricevuti in donazione oppure se trascorso il periodo dei 5 anni.

Chi vende l'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, ed acquista un'altra abitazione sempre prima casa, può beneficiare di un credito d'imposta alle seguenti condizioni:

- il nuovo acquisto deve avvenire entro un anno dalla vendita dell'abitazione precedente;
- il contribuente non deve essere decaduto dal beneficio prima casa;
- se la vendita è posta in essere senza che siano decorsi i 5 anni dal primo acquisto, la nuova casa deve essere adibita ad abitazione principale;
- Questa disposizione non si applica se gli immobili sono stati ereditati o ricevuti in donazione.
- Il Credito d'Imposta è pari all'imposta di registro o all'iva pagata sul primo acquisto.
- Ha una validità di 10 anni, qualora si pensi di utilizzarlo per il pagamento di imposte su atti e denunce.
- Nel caso di un nuovo acquisto, soggetto ad imposta di registro, il beneficio sarà contestuale all'atto stesso, nel caso in cui invece l'acquisto fosse soggetto ad iva il beneficio si otterrà in detrazione all'irpef in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente al nuovo acquisto.

# Certificazione energetica degli edifici

La legge 3 agosto 2013, n. 90 (in G.U. n. 181 del 3.8.2013), in vigore dal 4 agosto 2013, in materia di certificazione energetica degli edifici, afferma che:

Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

## Detrazione interessi passivi del mutuo

Quando si acquista una casa (esclusivamente persona fisica) con mutuo sono concesse delle detrazioni, solo in relazione all'acquisto dell'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 19%; la detrazione perciò arriva ad euro 760 annui (19% di 4.000), da dividersi tra gli eventuali cointestatari del mutuo (ad esempio, tra i coniugi acquirenti).

Altre spese ammesse sono l'onorario del notaio per la stipulazione del contratto di mutuo ipotecario, spese di perizia, spese istruttoria, imposta per l'iscrizione o cancellazione dell'ipoteca, imposta sostitutiva sul capitale prestato.

La detrazione è concessa a condizione che:

- l'abitazione sia destinata a propria residenza entro un anno dal rogito di acquisto (l'unica eccezione ammessa è quella conseguente a trasferimento per motivi di lavoro successivo all'acquisto);
- il mutuo sia stipulato nell'anno antecedente o successivo all'acquisto dell'abitazione (in caso di accollo il termine decorre dalla data dell'accollo).

Se l'abitazione acquistata è locata, la detrazione spetta a condizione che: entro tre mesi dall'acquisto l'acquirente notifichi all'inquilino l'atto di sfratto per finita locazione; entro un anno dal suo rilascio l'abitazione venga destinata a residenza dell'acquirente.

Se l'abitazione acquistata necessita di lavori di ristrutturazione edilizia (purchè autorizzati ai sensi dell'articolo 31 comma primo lettera "d" della legge 457/78), la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'abitazione venga destinata a residenza dell'acquirente e solo se ciò avvenga entro due anni dall'acquisto.

E' bene chiarire che:

- la detrazione è finalizzata all'acquisto dell'abitazione e perciò si detraggono solo gli interessi relativi al prezzo della compravendita;
- se l'acquisto viene fatto da uno solo di cointestatari del mutuo, si potranno detrarre solo gli interessi relativi alla sua quota di debito; si fa eccezione per il caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro, per il quale spetta la detrazione di entrambe le quote di interessi;
- gli interessi sono detraibili dall'acquirente della nuda proprietà dell'abitazione e non dall'usufruttuario;
- sono detraibili gli interessi pagati entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento, anche se relativi alla rata in scadenza nel successivo gennaio.

# Valore dei diritti uso-usufrutto-abitazione

L'usufrutto è il diritto reale di godere della cosa (bene mobile o immobile) e la sua durata può essere stabilita in un numero di anni predeterminato o, nei casi più frequenti, in relazione alla vita del beneficiario.

La tabella qui di seguito riportata ha la funzione di facilitare, ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, la determinazione dei valori dell'usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario e della relativa nuda proprietà nei casi di separazione dei due diritti e precisamente: vendita/donazione con riserva di usufrutto - costituzione di usufrutto a titolo oneroso o gratuito - rinuncia al diritto di usufrutto.

Il valore dell'usufrutto concesso per la vita intera di una persona, infatti, varia a seconda dell'età del beneficiario o, nel caso di più usufruttuari, di quella del più giovane di essi.

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

Si precisa che:

- **per rendita annua:** si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 2,5% (due virgola cinque per cento).

Il valore della piena proprietà può essere determinato moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame.

## ESEMPIO:

APPARTAMENTO A/2 CON RENDITA CATASTALE DI €. 1.000,00

- rendita catastale €. 1.000 x
- moltiplicatore 115,50
- valore piena proprietà €. 115.500 x



- **per coefficiente:** si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario.

## ESEMPIO:

Età del beneficiario anni 62 = coeff. 22.

Ritornando al nostro esempio:

- valore rendita annua €. 2.887,50 x
- coefficiente età usufruttuario 22 =
- valore dell'usufrutto €. 63.525

Nella tabella qui riprodotta questi calcoli, eseguiti con riferimento al diritto di usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario, sono stati in qualche modo semplificati in quanto vengono indicati:

- a. nella prima colonna, l'età del beneficiario;
- b. nella seconda colonna, i coefficienti relativi all'età del beneficiario stesso;
- c. nella terza colonna, il valore dell'usufrutto in percentuale rispetto a quello della piena proprietà;
- d. nella quarta colonna, il valore della nuda proprietà sempre in percentuale.

## ESEMPIO:

- valore della piena proprietà €. 115.500,00
- età dell'usufruttuario anni 62 coeff. 22
- val. % US. 55%
- val. % n. prop. 45%

Risultati

- E.  $115.500 \times 55\% = €. 63.525$  (val. usufr.)
- E.  $115.500 \times 45\% = €. 51.975$  (val. n. prop.)

Occorre, infine, precisare:

che la presente tabella può essere utilizzata anche in ordine al diritto di abitazione che ha le stesse caratteristiche, sotto questo profilo, del diritto di usufrutto.

# Prospetto dei coefficienti

Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%

ETÀ BENEFICIARIO (anni compiuti)	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETÀ
da 0 a 20 anni	38	95	5
da 21 a 30 anni	36	90	10
da 31 a 40 anni	34	85	15
da 41 a 45 anni	32	80	20
da 46 a 50 anni	30	75	25
da 51 a 53 anni	28	70	30
da 54 a 56 anni	26	65	35
da 57 a 60 anni	24	60	40
da 61 a 63 anni	22	55	45
da 64 a 66 anni	20	50	50
da 67 a 69 anni	18	45	55
da 70 a 72 anni	16	40	60
da 73 a 75 anni	14	35	65
da 76 a 78 anni	12	30	70
da 79 a 82 anni	10	25	75
da 83 a 86 anni	8	20	80
da 87 a 92 anni	6	15	85
da 93 a 99 anni	4	10	90

# Acquisto immobili in costruzione

(Decreto Legislativo 20 giugno 2005 n. 122)

La legge prevede una disciplina di tutela dell'acquirente o del promissario acquirente di immobili da costruire "su carta", diretta a salvaguardarlo contro il rischio di inadempienze del venditore-costruttore e contro il pericolo che il costruttore subisca pignoramenti o procedure concorsuali (si tratta, in entrambi i casi, di procedure destinate a liquidare gli immobili per destinare il ricavato ai creditori).

## Quali sono gli immobili da costruire?

Sono quelli:

per i quali è già stato richiesto (e non necessariamente concesso) il permesso di costruire che siano ancora da edificare o la cui costruzione non sia ancora ultimata essendo in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

## Quali sono le tutele previste dalla legge?

**La fideiussione:**

è una garanzia c.d. "personale" con la quale un soggetto (banca, assicurazione, intermediario finanziario) si obbliga a pagare un debito di un terzo (il costruttore) qualora quest'ultimo non vi provveda o anche a prescindere da ciò (garanzia a prima richiesta).

Il costruttore è obbligato:

- al momento della stipula del contratto preliminare o del contratto che comunque impegna al futuro trasferimento
- a procurare e consegnare all'acquirente una fideiussione che garantisca all'acquirente la restituzione di tutto quanto lo stesso abbia versato o verserà, oltre agli interessi, prima dell'acquisto dell'immobile nel caso in cui l'imprenditore si venga a trovare in una "situazione di crisi".

**La "situazione di crisi" si manifesta:**

- quando il costruttore subisca un pignoramento che riguardi l'immobile in corso di costruzione o il terreno su cui verrà costruito (ossia una procedura esecutiva destinata a vendere gli immobili per destinare il ricavato ai creditori)
- quando il costruttore fallisce o sia sottoposto ad altra procedura concorsuale (procedure che sanciscono in generale una sostanziale condizione di insolvenza, ovvero di incapacità a pagare normalmente i propri debiti).

## Come attivare la fideiussione

L'acquirente deve inviare una richiesta scritta

corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento (v. modello).



## La tutela post vendita

Il costruttore è obbligato

al momento della stipula del contratto definitivo

- a consegnare all'acquirente una polizza assicurativa (detta anche postuma decennale) che garantisca l'acquirente contro le ipotesi di rovina, pericolo di rovina e, in generale, di gravi difetti dell'immobile per una durata di dieci anni dall'ultimazione dei lavori.

## In caso di fallimento del costruttore

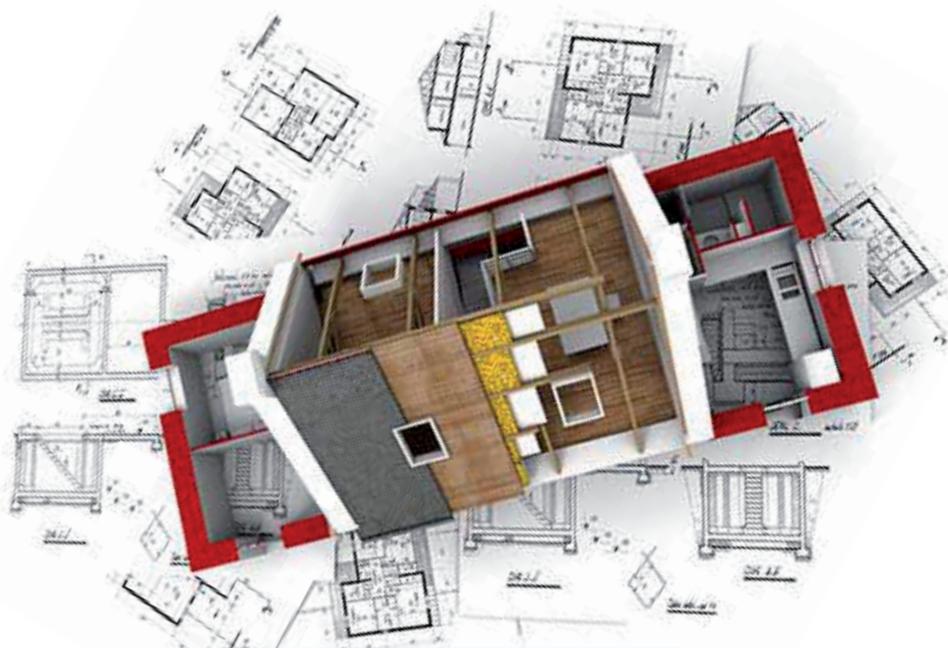
- l'acquisto un immobile da costruire (e poi costruito) per il quale l'acquirente si sia impegnato ad abitarlo a residenza propria, o del proprio coniuge o dei propri parenti o affini entro il terzo grado
- non può essere revocato (ossia non può essere dichiarato inefficace: l'acquirente non "perde" la proprietà acquistata).

## OBBLIGO DEL PRELIMINARE NOTARILE

La nuova legge (dlgs n.14/2019) prevede l'obbligo di stipulare il contratto preliminare (mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata) con l'intervento del Notaio

Le maggiori tutele previste dalla nuova legge si applicano a tutti i contratti (preliminari o definitivi) relativi a fabbricati abitativi per i quali il titolo abilitativo (permesso di costruire/ SCIA/DIA) sia stato richiesto o presentato in Comune a decorrere dal 16 Marzo 2019.

Per i provvedimenti edilizi richiesti o presentati fino al 15 Marzo 2019 vale la vecchia normativa senza obbligo di preliminare notarile



# Registrazione preliminare

Il contratto preliminare di compravendita ai fini fiscali, deve essere registrato entro 20 giorni dalla data di stipula.

Per effettuare la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate servono almeno 2 copie, in quanto una viene trattenuta dall'Agenzia stessa.

Va inoltre applicata una marca da bollo da 16,00 Euro ogni 100 righe o 4 facciate per ciascuna copia.

## **CONTRATTO PRELIMINARE TRA PRIVATI**

Bisogna compilare l'apposito Modello F24 e pagare in Banca una tassa fissa pari a 200,00 oltre allo 0,50% della caparra versata al momento della stipula del contratto.

Da tenere in considerazione che solo l'importo pari allo 0,50% verrà detratto dalla parte acquirente in fase di stipula notarile relativamente alle imposte dell'atto.

Il tutto deve essere presentato unitamente al Modello 69.

## **CONTRATTO PRELIMINARE TRA SOCIETA' IMMOBILIARE (VENDITORE) E PRIVATO**

Bisogna compilare l'apposito Modello F24 e pagare in Banca una tassa fissa pari a 200,00 oltre allo 0,50% della caparra versata al momento della stipula del contratto. Nel caso siano previsti degli ulteriori acconti, si dovrà versare un'ulteriore imposta fissa di € 200,00.

In questo caso nessuna imposta potrà essere detratta in fase di stipula notarile

Il tutto deve essere presentato unitamente al Modello 69.

# I termini piu' usati nella compravendita

## LA CAPARRA

La caparra è una somma di denaro data come garanzia. Ne esistono due tipi (confirmatoria e penitenziale).

Negli acquisti di case tra privati se ne usa quasi sempre una sola: quella confirmatoria. Perciò quando in compromesso si parla semplicemente di “caparra” s'intende quella confirmatoria.

## LA CAPARRA CONFIRMATORIA

La “caparra confirmatoria” è un anticipo sul prezzo d'acquisto dell'immobile. Viene pagata dall'acquirente quando firma il compromesso e impegna entrambi le parti alla conclusione dell'affare. Se l'acquirente si ritira dall'affare, perde ciò che ha versato; se è il venditore (cioè chi ha già incassato i soldi) a ritirarsi dall'impegno, dovrà rendere all'acquirente la somma ricevuta oltre a una penale pari a quanto incassato: in pratica, restituirà il doppio della somma ricevuta.

La parte che rispetta i patti (cioè che non si ritira) può se lo preferisce ricorrere al tribunale per ottenere che venga fatto quanto stabilito nel contratto. Inoltre potrà richiedere un risarcimento del danno subito: si pensi per esempio al caso di un venditore che si fosse già impegnato ad acquistare un altro appartamento, certo di incassare una determinata cifra dalla vendita del proprio, e non potesse perfezionare l'acquisto alla scadenza prestabilita.

## LA CAPARRA PENITENZIALE

La “caparra penitenziale” è una somma di denaro prestabilita a indennizzo dell'eventuale recesso (cioè ritiro) dal contratto. In questo modo il venditore e il compratore hanno già stabilito che o l'uno o l'altro possono recedere dal contratto pagando appunto una penitenza. Nel caso sia il compratore a recedere perde quanto versato, nel caso sia il venditore, deve restituire il doppio. Con questa formula viene preventivamente esclusa la possibilità di richiedere in tribunale, come invece è consentito dalla caparra confirmatoria, il trasferimento della proprietà o un risarcimento dei danni.

## L'EVIZIONE

E' una garanzia che è opportuno menzionare nel compromesso, prima di versare la caparra confirmatoria: il venditore garantisce che l'immobile è di proprietà esclusiva, libero da vincoli, trascrizioni e iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli. In altre parole, egli garantisce che nessuno potrà rivendicare con successo la proprietà del bene, sottraendolo all'acquirente. In caso contrario il venditore sarà tenuto a restituire il prezzo, gli interessi e le spese e a risarcire il danno.

## ATTO DI PROVENIENZA

Per atto di provenienza si intende quell'atto mediante il quale l'acquirente è diventato proprietario dell'immobile e può essere: un atto di compravendita, una dichiarazione di successione, una donazione, una sentenza di usucapione. **ATTENZIONE!** Se l'atto di provenienza è una donazione e intendete acquistare mediante mutuo, accertatevi che il donante sia deceduto da almeno 10 anni. In caso contrario chiedete alla Banca alla quale intendete presentare domanda di mutuo, se è disposta ad intervenire in presenza di una donazione (a dire il vero sono poche le Banche che finanziano beni pervenuti per donazione, il cui donante sia ancora in vita o deceduto da meno di 10 anni). Le donazioni possono essere impugnate da eredi legittimi che si sentono defraudati dalla donazione. Gli aventi diritto possono impugnare la donazione sino a 10 anni dalla morte del donante.

L'immobile che intendete acquistare può essere stato costruito dal venditore. In questo caso fatevi rilasciare copia dell'atto di provenienza del terreno, copia della concessione edilizia e delle eventuali variazioni in corso d'opera.

# I termini piu' usati nella compravendita

## **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il regolamento di condominio è molto importante in quanto disciplina la vita condominiale. All'interno del regolamento di condominio sono presenti le norme che disciplinano i servizi e le parti comuni, l'attività dell'amministratore e quella dell'assemblea condominiale. Sono allegate al regolamento di condominio le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese. In pratica il regolamento di condominio può essere considerata la legge interna dei condomini. Una legge speciale rispetto alla normativa generale dettata da Codice Civile.

## **A CORPO**

Vendita effettuata prescindendo dalle effettive misure dell'immobile.

## **A MISURA**

Vendita immobiliare effettuata sulla base delle misure. Nelle compravendite tra privati non viene praticamente mai adoperata perché per il venditore presenta un rischio non indifferente: se a un successivo controllo risulta uno scarto tra quanto dichiarato in atto e la realtà, l'acquirente ha diritto a un indennizzo. In Francia questo sistema di tutela per l'acquirente è obbligatorio.

## **CANCELLAZIONE DI IPOTECA**

Eliminazione di un'iscrizione ipotecaria e dei relativi effetti dai registri immobiliari. E' normalmente un atto notarile, successivo all'estinzione dell'ipoteca. Talvolta si trascurava di farlo, con notevoli problemi, pur avendo estinto il mutuo.

## **CATEGORIA CATASTALE**

Gli edifici sono suddivisi in alcune grandi tipologie, a seconda del loro utilizzo e cioè A (abitazioni), B (edifici collettivi), C (magazzini, negozi, autorimesse), D (immobili utilizzati a scopo imprenditoriale), E (immobili speciali). Nell'ambito di queste categorie sono operate ulteriori distinzioni, a seconda delle caratteristiche di pregio e di utilizzo dei vari tipi di immobile. Ad esempio, fra le abitazioni si distinguono nove categorie: con A1 si identificano gli immobili signorili, con A8 le ville e con A4 le abitazioni popolari. Ogni categoria è poi ulteriormente suddivisa in classi, che identificano la qualità e lo stato dell'immobile; in certi casi si può anche arrivare ad avere 20 classi per la stessa categoria, con fortissime oscillazioni di valori.

## **CAUZIONE**

Somma in denaro o altro bene che viene consegnata a garanzia dell'obbligo di risarcire eventuali danni. Talvolta può essere obbligatoria per legge.

## **CLAUSOLA PENALE**

Nel contratto la clausola che prevede una certa penalità (per esempio, una somma di denaro) a carico della parte inadempiente.

## **CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Clausola secondo la quale un contratto si risolve di diritto, senza quindi una sentenza giudiziaria, se una delle parti non adempie a una determinata obbligazione.



## FIDEIUSSIONE

Atto con cui un soggetto (fideiussore o garante) si obbliga personalmente verso il creditore di un altro soggetto (debitore), garantendo l'adempimento di un'obbligazione. In genere fideiussore e debitore sono obbligati in solido, cioè il credito può essere richiesto indifferentemente sia all'uno che all'altro (salvo non sia specificata una priorità). Pagando, il fideiussore diviene a sua volta creditore del debitore.

## VISURA

Ispezione dei documenti. In campo immobiliare si effettuano di norma la visura catastale, al Catasto, per identificare i dati fiscali e geometrici dell'immobile e la visura ipotecaria alla Conservatoria del registro, per controllare che sull'immobile non siano state trascritte ipoteche.

## PERTINENZA

Porzione autonoma di fabbricato legata all'immobile principale da un rapporto di servizio, per volontà del proprietario e per sua reale destinazione. Può anche essere dotata di autonoma rendita catastale. Ad esempio un box, una cantina o un solaio rispetto all'appartamento situato nello stesso fabbricato. Le pertinenze ai fini Irpef e imposte di trasferimento godono dello stesso trattamento applicato all'immobile principale. Quindi se si acquista un box di pertinenza a una "prima casa" si pagherà l'aliquota ridotta.

## PRELAZIONE

Diritto di vedersi offrire un bene prima di altri e a parità di condizioni. Si applica nelle vendite dei terreni agricoli (e quindi anche dei rustici di loro pertinenza): in questo caso chi vende deve dare la preferenza al confinante. Può essere prevista anche nelle locazioni residenziali quando il proprietario vende. La prelazione è invece obbligatoria nelle locazioni di negozi.

## ROGITO

L'atto con cui il notaio trasferisce la proprietà dell'immobile. Può essere redatto sotto forma di atto pubblico o di scrittura privata, con firma autenticata. La parcella del notaio è saldata sempre dal compratore, che però in genere ha il diritto di scegliere il professionista cui rivolgersi.

## SERVITU'

Se passiva, è un obbligo che grava su un immobile, e quindi sul suo proprietario, a favore dell'immobile detiene la rispettiva servitù attiva. L'obbligo può essere a fare o a non fare. Casi classici sono le servitù di passaggio (diritto ad attraversare il fondo del vicino) o l'obbligo a non sopraelevare un edificio.

## USUFRUTTO

Diritto reale che consiste nella possibilità di godere di un bene pur non possedendone la proprietà e di goderne i frutti, anche cedendolo in locazione, pur non potendo cambiare la destinazione del bene (per esempio mutare un'abitazione in sede commerciale o viceversa).

## FRAZIONAMENTO DI UN MUTUO

È il caso di un mutuo erogato dalla banca in più quote. È un sistema di erogazione che riguarda grandi stabili costituiti da più unità abitative, in costruzione, ricostruzione o ristrutturazione. Il frazionamento può essere: orizzontale: quando il mutuatario presenta un unico prospetto di suddivisione tra le varie unità abitative; verticale: quando il mutuatario richiede erogazioni in diverse tipologie, in differenti valute, con diversi tipi di tasso (variabile e fisso), con diverse periodicità di rimborso (mensile, trimestrale e semestrale). Questo tipo di frazionamento permette al costruttore di offrire agli acquirenti degli alloggi una più ampia scelta di accollo mutuo.

# Cosa facciamo

1. Fissiamo un prezzo giusto per la casa, facendo una esatta valutazione comparativa tra l'immobile offerto in vendita e ciò che c'è già sul mercato;
2. Verifichiamo accuratamente tutti i documenti relativi all'immobile, quindi lo stato attuale e quello di progetto;
3. Pubblichiamo promuovendo gli annunci sui giornali specializzati, siti internet, web, portali immobiliari, volantini e cartelli;
4. Effettuiamo visite filtrate precedentemente da eventuali perditempo ed accompagniamo gli aspiranti acquirenti;
5. Facciamo le viisure ipotecarie e catastali a garanzia di eventuali ipoteche e/o trascrizioni varie;
6. Facciamo sottoscrivere un'eventuale proposta d'acquisto all'aspirante acquirente, valutando contemporaneamente la capacità di ottenere un mutuo. Successivamente dovrà essere poi fatta visionare al proprietario;
7. Mediaamo le parti in fase di trattativa in merito alle questioni pecuniarie e contrattuali;
8. Redigiamo il contratto preliminare accuratamente e lo registriamo;
9. Garantiamo per iscritto assistenza a 360° tecnico-edilizio-urbanistica e notarile;
10. In prossimità del Rogito notarile, consegniamo la documentazione al Notaio prescelto, fissando la data di stipula e presenza alla stessa;
11. Utenze gas-energia elettrica-acqua-rifiuti con la rilevazione dei consumi e la voltura delle stesse a nome del nuovo proprietario;

In caso di locazione, l'agenzia solitamente svolge anche tutte le pratiche relative ai contratti di affitto, sobbarcandosi tutta la macchinosa questione burocratica.

# Conclusioni

Spero che questa Guida Fiscale sulla casa Le possa essere stata utile e chiara. Gli argomenti relativi alla compravendita immobiliare sono tanti, ed è per questo che, tramite questo mezzo e tramite il mio Blog sarò sempre ad aggiornarvi sulle novità relative al “mondo immobiliare”.

Vi chiedo un'ultima cosa: Fateci conoscere anche ai vostri amici e familiari. Vi ringrazio ancora per l'attenzione e ... vi aspetto!



Andrea Pesce



L'INDIRIZZO  IMMOBILIARE

[www.lindirizzoimmobiliare.it](http://www.lindirizzoimmobiliare.it)