



CAMBIO CASA

Guida Completa all'Acquisto
della tua abitazione

a cura di
GIACOMO SICCO

Indice

Introduzione

PAG. 01

1

La Verifica dell'Immobilabile

PAG. 02

2

I Contratti

PAG. 05

3

Le Imposte

PAG. 08

4

Dopo l'Acquisto

PAG. 13

Introduzione

L'acquisto di un immobile è sicuramente uno dei momenti più importanti di una persona o di una famiglia e va affrontato con un minimo di competenza e accortezza.

Affidarsi a un buon agente immobiliare è sicuramente un ottimo percorso da seguire in quanto conosce tutti gli aspetti tecnico-legali legati alla compravendita di un immobile e saprà consigliarvi per il meglio.

Detto questo è importante che anche voi abbiate le conoscenze di base per affrontare in tutta serenità l'acquisto della vostra casa.

Non appena individuata la casa che vi piace è importante sincerarsi che tutti gli aspetti burocratici siano in ordine. Restate sereni, se vi siete affidati a un agente immobiliare serio e preparato tutte le verifiche necessarie saranno state già fatte da lui.



La Verifica dell'Immobilabile

Capitolo 1

È importante sapere quali sono i principali **documenti catastali** perché sono la “Carta d'Identità” di un immobile.

Vediamo nel dettaglio quali sono:

1

Permesso
a Costruire

È il documento che il Comune rilascia **l'autorizzazione a costruire un immobile**. Dal 2001 sostituisce la vecchia Concessione Edilizia. Può essere seguito da una o più Varianti in Corso d'Opera, modifiche al progetto originale autorizzate dal Comune.

2

Certificato
di Abitabilità:

È il documento con cui il Comune attesta la **sicurezza, l'igiene, la salubrità, il risparmio energetico dell'edificio** e ovviamente gli impianti dell'immobile destinato a uso di civile abitazione.

3

Dichiarazione di
conformità degli
impianti (DICO):

È il documento con cui si attesta che gli **impianti** (elettrico, idro-sanitario, di riscaldamento e di climatizzazione) sono **conformi alle normative vigenti** e sostituisce la vecchia legge 46/1990

4

Documentazione Catastale

- La Scheda Catastale** è la Planimetria dell'immobile. Deve essere conforme allo stato di fatto altrimenti il notaio non può rogitare.
- La Visura Catastale** è il documento rilasciato dall'Agenzia del Territorio (ex Catasto Terreni) e contiene i dati (catastali) di un immobile.
I principali sono:
 - **Foglio**, l'unità catastale in cui è suddiviso ogni Comune. Mediamente copre una superficie di circa 1 kmq.
 - **Particella Catastale** (o Mappale), porzione di terreno o fabbricato intestato a uno o più proprietari.
 - **Subalterno** identifica una porzione di una particella riconducibile a uno o più proprietari, ad esempio un singolo appartamento in condominio.
 - **Rendita Catastale** è il valore catastalmente definito sul quale vengono calcolate le imposte da pagare.
 - **Reddito Dominicale e Agrario** relativo ai terreni agricoli situati sul territorio nazionale.

5

Visura Ipotecaria

È il documento attraverso il quale si accerta se un soggetto è intestatario di immobili e se sugli stessi sono presenti gravami quali ipoteche legali, giudiziarie o volontarie.

6

Atto di Provenienza

È il contratto attraverso il quale si è diventati proprietari di un immobile, ad esempio un rogito notarile di compravendita o un atto su successione.

L'ipoteca iscritta a **Garanzia dei mutui** estinti dopo il 2 giugno 2007 si cancella con una modalità automatica e gratuita a carico della banca. Negli altri casi l'ipoteca si estingue con atto notarile. L'ipoteca è un diritto reale di garanzia e riguarda beni immobili che quindi non possono essere compravenduti senza il consenso del detentore del diritto.

Nel caso di compravendita di immobili è facile trovarsi a comprare un immobile ipotecato in quanto sullo stesso c'è ancora un mutuo, in questo caso la banca del venditore rilascia, direttamente al notaio, l'Assenso alla Cancellazione dell'ipoteca, che quindi potrà rogitare la compravendita. In base al Decreto Bersani sono le banche che si vedono estinto il mutuo a darne comunicazione all'Agenzia del Territorio che procede gratuitamente d'ufficio alla cancellazione.

7

L'Attestato di Prestazione Energetica

È un documento che accerta il **rendimento energetico** di un immobile comunemente chiamato anche **Certificato Energetico**.

Tiene conto delle caratteristiche costruttive, del tipo di riscaldamento e raffrescamento dell'edificio.

Certifica la Classe Energetica dell'immobile attraverso una serie di Indici. Sostituisce il vecchio Attestato di Certificazione Energetica.



I Contratti

Capitolo 2

La Proposta di Acquisto

È il documento attraverso il quale si comunica al proprietario la nostra disponibilità ad acquistare il suo immobile.

È un modulo dove si indicano nostri dati, i dati dell'immobile, le condizioni di acquisto e i termini per la conclusione dell'affare oltre a eventuali clausole aggiuntive che si ritiene di dover inserire.

Si indica il prezzo proposto e si versa una somma, mediante assegno Non Trasferibile intestato al proprietario che l'agente immobiliare conserva fino alla conclusione dell'affare, a titolo di **Cauzione** da valere quale **Caparra Confirmatoria**.

Caparra Confirmatoria (art. 1385 Codice Civile)

«Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare la esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali».

La Proposta di Acquisto si sviluppa in tre momenti ben definiti:

- La proposta vera e propria,
- L'accettazione della proposta da parte del proprietario,
- L'avvenuta conoscenza dell'accettazione della proposta.
- Con l'avvenuta conoscenza della proposta, che può avvenire con raccomandata A/R o con la firma del modulo compilato il contratto diviene **Preliminare** e quindi **Impegnativo** per le parti.

Tra le **Clausole Aggiuntive**, qualora il proponente debba fare un mutuo per l'acquisto dell'immobile, è buona norma inserirne una che subordina la Validità della proposta all'Accettazione da parte della banca del mutuo (art. 1353 del Codice Civile). Così facendo gli effetti del contratto sono sospesi fino all'avverarsi della condizione (il mutuo) e qualora questo non dovesse essere rilasciato il proponente non perderebbe la caparra versata.

In Friuli Venezia Giulia la proposta d'acquisto viene effettuata su appositi formulari redatti dalle Camere di Commercio di Udine, Pordenone, Gorizia e Trieste con la partecipazione delle associazioni dei consumatori, dei proprietari immobiliari e degli agenti immobiliari, tiene conto della legge e della giurisprudenza in materia di compravendita immobiliare e Tutela tutti i soggetti coinvolti nell'operazione.

Questi formulari sono quindi una Garanzia per le parti che utilizzandoli sono sicuri di vedere i propri diritti tutelati.

Il Preliminare di Acquisto

Anche detto **Compromesso**. È un contratto con il quale le parti interessate si obbligano alla stipula di un contratto futuro, il **Rogito**. Prevede la forma scritta (art. 1350 del Codice Civile) ed è nullo se non è fatto nella forma che la legge prescrive (art. 1351 del Codice Civile), esplicita tutti gli aspetti legati alla compravendita.

Il Preliminare redatto da un **Agente Immobiliare** deve essere Registrato entro **20 giorni** dalla sua stipula e prevede il pagamento.

Se il soggetto venditore è un privato avremo:

- Imposta di Registro fissa di 200,00 € (a prescindere dal prezzo di compravendita);
- Imposta di Bollo di 16,00 € ogni 100 ogni 4 facciate di contratto o 100 righe.

Se il preliminare prevede pagamento di una somma di denaro si pagherà:

- Imposta Proporzionale di Registro del 0,50% sulle somme versate a titolo di caparra;
- Imposta Proporzionale di Registro del 3,00% sulle somme versate in acconto sul prezzo. In questi casi le somme pagate sulla registrazione del contratto di compravendita verranno detratte dalle somme pagate per la registrazione.

Se il soggetto venditore è una società e quindi il trasferimento della proprietà è assoggetta ad IVA avremo:

- Imposta di Bollo di 16,00 € ogni 100 ogni 4 facciate di contratto o 100 righe;
- L'Imposta Proporzionale di Registro del 3,00%;
- L'Imposta Proporzionale di Registro nella misura fissa di 200,00 € sulle somme versate a titolo di acconto sul prezzo.

*Il Preliminare può essere anche Autenticato dal notaio e Trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari ed è quindi un mezzo di **Pubblicità Legale**. In questo caso la Trascrizione vale come una Prenotazione dell'Acquisto e tutela l'acquirente da tutta una serie di inconvenienti che possono succedere. In particolare Assicura il futuro compratore che l'immobile oggetto di preliminare non possa essere venduto ad altri, non vi possano essere iscritte ipoteche o che possa essere pignorato.*

È opportuno trascrivere il preliminare quando vi sono dubbi sulla solvibilità del venditore.

*In questo caso il preliminare va registrato entro **30 giorni**.*



Le Imposte

Capitolo 3

Le Imposte sugli immobili cambiano in base a due fattori principali, ovvero se è **Prima Casa** o **Abitazione Secondaria** e se il venditore è un **Privato** o una **Società**.

Vediamo nel dettaglio :

Prima casa

Per usufruire dei vantaggi fiscali Prima Casa sono necessari i seguenti requisiti:

- L'abitazione deve essere di categoria catastale A/2 abitazione di tipo civile, A/3 abitazioni di tipo economico, A/4 abitazioni di tipo popolare, A/5 abitazioni di tipo ultra popolare, A/6 abitazioni di tipo rurale, A/7 abitazioni in villini, A/11 abitazioni in alloggi tipici dei luoghi. Non sono ammesse altre categorie catastali.
- L'immobile deve essere ubicato nel territorio del Comune ove si dovrà stabilire entro 18 mesi la propria residenza.
- L'immobile può essere in altro Comune da quello di residenza ma in quello dove l'acquirente svolge la propria attività intendendo per questa anche quella senza remunerazione come le attività di studio, quelle sportive o di volontariato.
- Se per ragioni di lavoro si viene trasferiti all'estero l'immobile può essere nel Comune in qui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui si è dipendenti.
- Se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero l'immobile può essere in tutto il territorio italiano purché sia acquistato come prima casa ma sul territorio italiano.

- Il personale delle Forze di Polizia e delle Forze Armate non deve necessariamente risiedere nel Comune di ubicazione dell'immobile che si va ad acquistare con l'agevolazione.
- Non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, di usufrutto, uso e abitazione su altro immobile nel Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato non essere titolare per intero o per quota, o in comunione legale su tutto il territorio.
- Non essere titolare per intero o per quota, o in comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, di usufrutto, uso e abitazione su altro immobile acquistato anche dal coniuge usufruendo dei vantaggi fiscali Prima Casa.
- Non essere titolare per intero o per quota, o in comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, di usufrutto, uso e abitazione su altro immobile acquistato anche dal coniuge usufruendo dei vantaggi fiscali Prima Casa. Il vantaggio fiscale si estende anche ad una pertinenza dell'immobile purché esse sia destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione per cui si usufruisce dei vantaggi fiscali anche quando queste vengano acquistate con atto separato. Quando ad esempio si acquista il garage, infatti il beneficio spetta alle pertinenze delle categorie catastali C/2, C/6 e C

I benefici fiscali si possono perdere quando:

- Le dichiarazioni previste per legge all'atto di acquisto sono risultate false.
- Si venda l'immobile oggetto di agevolazione entro 5 anni dalla data di acquisto a meno che non si acquisti un altro immobile da adibire a propria abitazione principale, anche a titolo gratuito, entro un anno.
- Non venga trasferita la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro un massimo di 18 mesi dall'acquisto dello stesso.

In questi casi si deve versare le imposte risparmiate, gli interessi e una sanzione del 30% dell'imposta stessa.

Chi cede l'immobile acquistato con l'agevolazione Prima Casa entro 5 anni ma riacquista entro un anno dalla vendita ha diritto ad un **Credito d'Imposta** pari all'imposta di registro o all'IVA pagata per il primo acquisto da far valere nel momento del secondo acquisto

Acquisto Prima Casa acquistata da privato:

- Imposta di Registro del 2% (sul valore catastale)
- Imposta Ipotecaria fissa di 50,00 €
- Imposta Catastale fissa di 50,00 €

L'imposta di Registro proporzionale non può essere comunque inferiore a 1.000,00 € e, in questo caso, i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dalle imposte ipotecarie, catastali e di bollo.

Acquisto Prima Casa acquistata da Impresa:

- IVA al 4% (sul prezzo di compravendita)
- Imposta di Registro fissa di 200,00 €
- Imposta Ipotecaria fissa di 200,00 €
- Imposta Catastale fissa di 200,00 €

Acquisto Prima Casa acquistata da Impresa con vendita in esenzione IVA:

- Imposta di Registro del 2% (sul valore catastale)
- Imposta Ipotecaria fissa di 200,00 €
- Imposta Catastale fissa di 200,00 €

Abitazione Secondaria

Le imposte da pagare in tutti i casi non rientranti nella Prima Casa sono le seguenti:

Acquisto Abitazione secondaria da privato

- Imposta di Registro del 9% (sul valore catastale)
- Imposta Ipotecaria fissa di 50,00 €
- Imposta Catastale fissa di 50,00 €

Acquisto Prima Casa acquistata da Impresa

- IVA al 10/22% (sul prezzo di compravendita)
- Imposta di Registro fissa di 200,00 €
- Imposta Ipotecaria fissa di 200,00 €
- Imposta Catastale fissa di 200,00 €

Acquisto Prima Casa acquistata da Impresa con vendita in esenzione IVA

- Imposta di Registro del 9% (sul valore catastale)
- Imposta Ipotecaria fissa di 200,00 €
- Imposta Catastale fissa di 200,00 €

Il Valore Catastale

Nel caso di acquisto da privati si può richiedere al notaio in sede di rogito di calcolare le imposte sul **Valore Catastale** e non sul **Prezzo di Compravendita** a condizione che questo venga indicato sull'atto.

Si ottiene moltiplicando la **Rendita Catastale**, rivalutata del 5%, per un determinato coefficiente.

Nel caso di acquisto Prima Casa:

Rendita Catastale x 1,05 x 110

ad esempio se la nostra Rendita Catastale è 456,78 € avremo

$$456,78 \times 1,05 = 479,62$$

$$479,62 \times 110 = 52.758,20 \text{ €}$$

Nel caso di acquisto di fabbricati in Abitazione Secondaria appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse A/10 e C/1):

Rendita Catastale x 1,05 x 120

ad esempio se la nostra Rendita Catastale è 456,78 € avremo

$$456,78 \times 1,05 = 479,62$$

$$479,62 \times 120 = 57.554,40 \text{ €}$$

L'acquisto Terreni Edificabili

Per l'acquisto **Terreni Edificabili** valgono imposizioni fiscali analoghe a quelle sugli immobili. Il notaio chiederà di allegare al rogito anche il **Certificato di Destinazione Urbanistica** (CDU).

Il CDU è un documento rilasciato, a titolo oneroso, dall'Ufficio Tecnico del Comune e contiene le indicazioni urbanistiche del terreno.



Dopo l'Acquisto

Capitolo 4

La detrazione della provvigione pagata all'agenzia immobiliare

I compensi pagati a titolo di Provvigione ad un'Agenzia Immobiliare sono **deducibili** nella misura del **19%** su un importo massimo di **1.000,00 €**.

Se l'immobile è acquistato da più persone la detrazione va ripartita le stesse in ragione della percentuale di proprietà acquisita.

Le detrazioni degli interessi sul mutuo

Sull'acquisto di un immobile con il beneficio **Prima Casa** è possibile, per gli intestatari del mutuo e proprietari dell'immobile acquistato, detrarre dall'**IRPEF il 19%** degli interessi passivi, degli oneri accessori e delle quote di rivalutazione pagati alla propria banca. La detrazione ha il limite massimo di **4.000,00 €** e va ripartita tra tutti gli intestatari.

Il diritto alla detrazione degli interessi passivi si perde nel caso l'immobile in oggetto non sia più Dimora Abituale.

Per coloro che trasferiscono la Dimora Abituale per motivi di lavoro invece non perdono il diritto alla detrazione degli interessi passivi.

Sull'acquisto di un immobile adibito ad **Abitazione Secondaria** dal 1° gennaio 1993 non è possibile alcuna detrazione

Le detrazioni sugli immobili ristrutturati

Per l'acquisto di immobili ristrutturati sono previsti importanti vantaggi fiscali che vengono ripartiti nei 10 anni successivi l'acquisto.

Il vantaggio fiscale spetta nel caso di ristrutturazione eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione e da cooperative edilizie che provvedono entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori alla vendita dell'immobile.

La detrazione è del 36% del valore degli interventi eseguiti calcolati sul 25% del costo di acquisto entro un importo massimo di 48.000,00 € calcolato sull'unità

abitativa e non sulle persone aventi diritto all'agevolazione. Con norma successiva il Governo ha stabilito che la percentuale di detrazione, fino al 31 dicembre 2015, sia del 50%, e non più del 36%, su un importo massimo di 96.000,00 €.

Ad esempio nel caso di acquisto di un'abitazione del costo di 100.000,00 € avremo:

costo per la ristrutturazione forfettariamente calcolato del 25% sul costo di acquisto

$100.000,00 \text{ €} \times 25\% = 25.000,00 \text{ €}$ (essendo inferiore al limite massimo di 96.000,00 € si potrà dedurre l'intera cifra)

$25.000,00 \text{ €} \times 50\% = 12.500,00 \text{ €}$ da dedurre in 10 anni

Gli interventi sui quali si può applicare l'agevolazione sono quelli di Ristrutturazione Edilizia, cioè opere atte a trasformare un edificio in tutto od in parte diverso dal precedente, e opere di Restauro e Risanamento Conservativo, cioè opere eseguite sull'edificio per conservarne la funzionalità

Alcune informazioni su di noi

L'Agenzia Immobiliare viene fondata nel 2008 da Andrea e Luca Macoratti entrambi Agenti Immobiliari con quindicinale esperienza nel settore.

Attualmente l'organico dell'Agenzia è composto da 7 Agenti Immobiliari e una Impiegata amministrativa assunta a tempo pieno.

L'impegno quotidiano nel fornire a tutte le Persone che si rivolgono a noi per vendere o acquistare immobili è Massimo, fatto con Passione, Competenza e Rispetto.

Siamo presenti con la nostra pubblicità immobiliare in tutti i canali più importanti, dalle riviste specializzate, ai portali immobiliari più efficaci e possiamo garantire a quanti si rivolgono a noi la massima Dedizione nella nostra attività di Intermediari.

Cercare di vendere subito al Giusto Prezzo è lo Scopo del nostro lavoro



IMMOBILIARE MACORATTI SRL

Via dei Rizzani 10

33100 Udine

Per tutte le informazioni

Telefono : 0432.508738

Internet : www.immobiliaremacoratti.it

Mail : info@immobiliaremacoratti.it

Facebook : www.facebook.com/ImmobiliareMacorattiSRL