



Guida completa all'acquisto di un immobile

a cura di
GIACOMO SICCO

Indice

Introduzione

PAG. 02

1

La Verifica dell'Immobilabile

PAG. 03

2

I Contratti

PAG. 06

3

Le Imposte

PAG. 08

4

Dopo l'Acquisto

PAG. 12

5

Qualcosa su di noi

PAG. 13

Introduzione

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

Abbiamo realizzato questa seconda edizione della nostra Guida,
con ulteriori contenuti perchè riteniamo importante che
Tu sia informato e che abbia le conoscenze di base
per affrontare in tutta serenità
l'acquisto di casa tua.

Affidarsi ad un buon Agente Immobiliare
è sicuramente un'ottimo percorso da seguire in quanto
conosce tutti gli aspetti tecnico-legali della compravendita
e saprà consigliarti per il meglio.

Una volta individuata la casa che ti piace
è importante sincerarsi che tutta la documentazione
sia in ordine e che ci sia corrispondenza Urbanistico-Catastale.

Resta sereno!

Il tuo Agente Immobiliare si occuperà di tutte le
verifiche necessarie e ti accompagnerà
fino al rogito. E anche oltre...

La Verifica dell'Immobilabile

È importante sapere quali sono i principali documenti Urbanistici e Catastali perchè sono la "Carta di Identità" di un immobile.

Vediamo nel dettaglio quali sono:

- 1** **Permesso a Costruire**
È il documento che il Comune rilascia per autorizzare la costruzione di un immobile. Dal 2001 sostituisce la vecchia Concessione Edilizia. Può essere seguito da una o più Varianti in Corso d'Opera, modifiche apportate al progetto iniziale presentato e autorizzato dal Comune. È fondamentale che l'ultimo progetto depositato corrisponda alla Scheda Catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (catasto).
- 2** **Certificato di Abitabilità:**
È il documento con cui il Comune attesta la sicurezza, l'igene, la salubrità, il risparmio energetico dell'edificio destinato ad uso di Civile Abitazione.
- 3** **Dichiarazione di conformità degli impianti (DICO):**
È il documento con cui si attesta che gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e di climatizzazione) sono conformi alle normative e sostituisce la vecchia legge 46/90.

4

Documentazione Catastale

La principale Documentazione Catastale è la seguente:

La **Scheda Catastale**: è la Planimetria dell'immobile. Deve essere conforme allo stato di fatto ed al progetto depositato in Comune, altrimenti il notaio non può rogare.

La **Visura Catastale**: è il documento rilasciato dall'Ufficio del Territorio e contiene tutti i dati catastali di un immobile.

I principali sono i seguenti:

Foglio: l'unità catastale in cui è suddiviso ogni Comune. Mediamente copre una superficie di circa 1kmq.

Particella Catastale: (o Mappale), è la porzione di terreno o fabbricato intestato ad uno o più proprietari.
(ad esempio l'intero condominio).

Subalterno: identifica una porzione di Particella riconducibile a uno o più proprietari.
(ad esempio l'appartamento del condominio).

Categoria Catastale: è un codice alfa numerico che serve ad indicare la Destinazione d'Uso di una Unità Immobiliare. Si dividono in quattro gruppi principali:

A Destinazione Ordinaria

Gruppo A: abitazioni o assimilabili.

A/1 abitazioni di tipo signorile, A/2 abitazioni di tipo civile,
A/3 abitazioni di tipo economico, A/8 ville, A/10 uffici.

Gruppo B : alloggi collettivi.

Gruppo C: commerciali e vari.

C/2 deposito o magazzino, C/6 autorimesse.

A Destinazione Speciale

Gruppo D: fabbricati industriali e commerciali.

A Destinazione Particolare

Gruppo E: altre unità immobiliari che per le loro caratteristiche non sono raggruppabili in classi.

Entità Urbane

Gruppo F: non classificabili con un reddito unitario.

F/1 aree urbane (corti) di fabbricati già accatastati all'Urbano,
F/2 unità collabenti, F/3 in corso di costruzione.

5

Visura Ipotecaria

E' il documento attraverso il quale ci si accerta se gli immobili, intestati ad un soggetto, sono gravati da ipoteche legali, giudiziali o volontarie.

Può capitare il caso di compravendite di immobili ipotecati perchè sugli stessi c'è ancora un mutuo. Non però è un problema!

La banca del venditore rilascerà l'Assenso alla Cancellazione dell'ipoteca, e con questo documento il Notaio potrà rogitare la compravendita.

Con una legge del 2007 il legislatore ha previsto che siano le banche, gratuitamente, a comunicare agli uffici competenti l'Estinzione dell'ipoteca e la sua Cancellazione

6

Attestato di Prestazione Energetica

E' il documento che accerta il Rendimento Energetico di un immobile. Tiene conto delle caratteristiche costruttive, del tipo di Climatizzazione (caldo / freddo). Certifica la Classe Energetica dell'immobile attraverso una serie di indici.

Vale 10 anni a condizione che la manutenzione della caldaia sia in regola.

Deve essere sostituito se nell'immobile vengono fatti lavori di Qualificazione Energetica come, ad esempio, la realizzazione del "Cappotto", la sostituzione dei serramenti o della Caldaia.

6

Fabbricati Ante '67

La prima legge urbanistica in Italia risale al 1942 e introduce la Licenza Edilizia per le nuove costruzioni nei centri urbani provvisti di Piano Regolatore. Dal 1 settembre 1967 la Legge Ponte estende la Licenza Edilizia a tutto il territorio nazionale. Con legge del 1985 per tutti gli immobili costruiti dopo il 1967 è necessario indicare nell'atto di compravendita gli estremi della Licenza Edilizia, della Concessione Edilizia o del Permesso a Costruire, mentre per gli immobili costruiti prima del 1967 (ante '67) che non sono stati costruiti sulla base di una Licenza Edilizia è necessario che il venditore dichiari in sede di Rogito che l'immobile è un Ante '67 e che quindi è possibile che non ci sia la Licenza Edilizia.

I Contratti

1

La Proposta di Acquisto

È il documento attraverso il quale si comunica al proprietario l'intenzione ad acquistare il suo immobile.

È un modulo dove si indicano i dati del Proponente, del Venditore, dell'immobile, le condizioni ed i termini per la conclusione dell'affare, oltre a eventuali clausole aggiuntive.

Vi si indica, il prezzo proposto e si versa una somma, mediante un assegno "Non Trasferibile" intestato al proprietario, che l'Agente Immobiliare conserva fino all'accettazione della Proposta fatta, a titolo di Cauzione e a valere come Caparra Confirmatoria.

Caparra Confirmatoria (art. 1385 del 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:

1. La stesura della proposta;
2. L'Accettazione (o meno) della proposta da parte della Parte Venditrice;
3. L'Avvenuta Conoscenza dell'Accettazione della Proposta da parte del Proponente.

L'Avvenuta Conoscenza della proposta fatta alla parte venditrice può avvenire con la firma sul modulo della proposta scritta o con la ricezione di una Raccomandata A/R.

In quel momento la Proposta di Acquisto diventa Preliminare di Compravendita.

Spesso vengono usati dei formulari redatti dalle Camere di Commercio, in accordo con le Associazioni di categoria degli Agenti Immobiliari, dei Proprietari Immobiliari e dei Consumatori.

Questi formulari tengono conto della legge e della giurisprudenza in materia di compravendita immobiliare, Tutelano i soggetti coinvolti nell'operazione e vogliono essere una Garanzia per gli stessi .

2

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 Notarile di Compravendita. Prevede la forma scritta (art. 1350 del Codice Civile) ed è Nulo se non è fatto nella forma che la legge prevede (art. 1352 del Codice Civile), esplicita tutti gli aspetti legati alla compravendita.

il Prelimare redatto da un Agente Immobiliare va Registrato entro trenta giorni dalla data di stipula.

Prevede il pagamento, per entrambe le parti, dell'Imposta di Registro pari a 200 euro e dell'Imposta di Bollo pari a 16 euro ogni 4 facciate o 100 righe scritte.

A carico della Parte Acquirente lo 0,50% delle somme versate a titolo di caparra confirmatoria, e del 3% delle somme versate a titolo di Acconto non soggetto ad IVA.

Le somme versate dalla Parte Acquirente verranno decurtate dall'imposta che sarà pagata al momento del Rogito.

Le imposte

Le Imposte sull'Acquisto di Immobili variano in base a due fattori principali, se si acquista una Prima Casa o un'Abitazione secondaria.

Vediamo nel dettaglio quali sono



Prima Casa

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

1. L'abitazione deve essere di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11.

Non sono ammesse altre categorie.

2. L'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune dove di dovrà stabilire, entro 18 mesi, la propria residenza.

3. L'acquirente non deve essere titolare di altro immobile nello stesso comune e non essere titolare, su tutto il territorio nazionale di diritti proprietà, uso, abitazione o nuda proprietà, su un altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della Prima Casa.

Dal 2016, i benefici fiscali previsti sono riconosciuti anche all'acquirente, già proprietario di un'altro immobile acquistato con le agevolazioni, a condizione che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto.

4. Non essere titolare esclusivo, o in comune con il coniuge, di diritti di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione su un'altro immobile nel comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato.

5. Non essere titolare per intero, in quota o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione su un'altro immobile acquistato, anche dal coniuge usufruendo dei vantaggi fiscali per la Prima Casa. I vantaggi fiscali si estendono anche ad una pertinenza (una cantina ed una autorimessa) dell'immobile purchè essa sia destinata in modo durevole a servizio dell'abitazione per cui si usufruisce dei vantaggi fiscali, anche quando queste vengano acquistate con atto separato.

I vantaggi fiscali si possono perdere quando le dichiarazioni previste per legge nell'atto di acquisto risultano false. Quando si venda l'immobile entro cinque anni dalla data di acquisto a meno che, entro un anno, non si acquisti un'altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Non venga trasferita la propria residenza entro 18 mesi dalla data di acquisto.

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

Acquisto Prima Casa da Privato

Imposta di Registro del 2%;
Imposta Ipotecaria fissa di 50 euro;
imposta Catastale fissa di 50 euro;

Acquisto Prima Casa da Impresa

IVA del 4% sul Prezzo di Compravendita;
Imposta Ipotecaria fissa di 50 euro;
imposta Catastale fissa di 50 euro;

Acquisto Prima Casa da Impresa ma in Esenzione IVA

Imposta di Registro del 2%;
Imposta Ipotecaria fissa di 200 euro;
imposta Catastale fissa di 200 euro;

2

Abitazione Secondaria

Le imposte da pagare in tutti i casi non rientranti nel caso di acquisto di una Prima Casa sono:

Acquisto Abitazione Secondaria da Privato

Imposta di Registro del 9%;
Imposta Ipotecaria fissa di 50 euro;
imposta Catastale fissa di 50 euro;

Acquisto Abitazione Secondaria da Impresa

IVA del 10 o 22% sul Prezzo di Compravendita;
Imposta Ipotecaria fissa di 200 euro;
imposta Catastale fissa di 200 euro;

Acquisto Abitazione Secondaria da Impresa ma in Esenzione IVA

Imposta di Registro del 10 o 22%;
Imposta Ipotecaria fissa di 200 euro;
imposta Catastale fissa di 200 euro;

3

L'Acquisto di Terreni Edificabili

Per l'acquisto di Terreni Edificabili valgono imposizioni fiscali analoghe a quelle sull'acquisto di immobili.

L'Imposta di Registro del 9% viene calcolata sul Prezzo di Compravendita.

Alla documentazione necessaria per la stipula del Rogito si dovrà allegare anche il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica), documento rilasciato dal comune attestante le indicazioni urbanistiche (destinazione d'uso) del terreno.

4

Il Valore Catastale

Nel caso di acquisto da privati si può richiedere al notaio che applichi l'imposta di registro non sul Prezzo di Compravendita ma sul Valore Catastale dell'immobile (generalmente più basso).

Prima Casa

Rendita Catastale x 5% x 110

(*ad esempio:*

456,78 euro x 1,05 x 110 = 52.758,09 euro)

Abitazione Secondaria

Rendita Catastale x 5% x 126

(*ad esempio:*

456,78 euro x 1,05 x 120 = 57.554,28euro)

5

Il Credito d'Imposta

Chi vende l'abitazione acquistata con i benefici fiscali Prima Casa e entro un anno ne acquista un'altra, ha diritto ad un Credito d'Imposta (riduzione dell'imposta da pagare) pari all'imposta di registro o all'IVA pagata per il primo acquisto.

Dopo l'Acquisto

Ci sono Detrazioni Fiscali, di cui si può usufruire in sede di Dichiarazione dei redditi, che è importante Conoscere.

Vediamo nel dettaglio quali sono

- 1** Agenzia Immobiliare
E' possibile detrarre il 19%, dell'importo delle mediazioni pagate all'Agenzia Immobiliare, fino ad un massimo di 1.000€.
- 2** Notaio
E' possibile detrarre il 19% dell'onorario del Notaio per l'Atto di Mutuo e le Spese sostenute dallo stesso per conto del Cliente (ad es. per l'iscrizione o la cancellazione dell'ipoteca), fino ad un massimo di 4.000€.
- 3** Banca
E' possibile detrarre il 19% degli interessi passivi sul Mutuo Ipotecario e gli oneri accessori (ad es. le commissioni spettanti agli istituti di credito per l'attività di mediazione, gli oneri fiscali, l'imposta sostitutiva sul capitale prestato, le spese di istruttoria per la perizia tecnica o le penalità per l'estinzione anticipata del mutuo), fino ad un massimo di 4.000€.

Qualcosa su di noi...



L' Immobiliare Macoratti SRL nasce nel 2008 dalla volontà di Andrea e Luca che, dopo anni di esperienze nella mediazione immobiliare, decidono di aprire insieme la loro l'Agenzia per creare nel territorio qualcosa di importante.

Attualmente l'organico dell'Agenzia è di cinque Agenti Immobiliari ed una impiegata a tempo pieno, un gruppo coeso con decennale esperienza nel settore e Competenze specifiche che vanno oltre l'aspetto della Mediazione vera e propria, come ad esempio un'Approfondita Conoscenza delle Costruzioni che ci permette di seguire e Consigliare al meglio i nostri Clienti nel caso vogliano Ristrutturare il loro immobile per Valorizzare il loro Investimento nel caso di Riquilificazione Energetica ed Architettónica, nel caso vogliano Mettere a Reddito l'immobile o vogliano Rivenderlo, o semplicemente vogliano vivere un ambiente più bello e confortevole.

Sia nel caso vogliano avventurarsi in una Nuova Costruzione sia essa in Edilizia Tradizionale o Bioedilizia.

Formazione Continua ed Impegno costante per pubblicizzare al meglio gli immobili che proponiamo con tutte le nuove Tecnologie Multimediali, foto professionali, foto 3D, video e tutto quello che serve per Valorizzare l'immobile e il nostro rapporto con i Clienti.