

LA COMPRAVENDITA

Prima di acquistare un immobile è sicuramente utile avere più informazioni possibili sullo stesso e, soprattutto, accertarsi di effettuare l'acquisto dal legittimo proprietario, conforme urbanisticamente e catastalmente.

Verifiche di questo tipo possono essere svolte da un tecnico a cui le parti conferiscono incarico formale per reperire tutta la documentazione necessaria.

1 - Regolarità urbanistica

La regolarità o conformità urbanistica di un immobile è il primo fondamentale aspetto da verificare. Per farlo è necessario **confrontare lo stato di fatto con il titolo abilitativo autorizzativo** con cui è stato realizzato (o modificato) l'edificio. Il titolo può essere:

- Licenza edilizia (edifici costruiti prima del 1977)
- Concessione edilizia (edifici costruiti tra il 1977 ed il 2003)
- Permesso di costruire (edifici costruiti dopo il 2003)
- Concessione in sanatoria (se l'edificio è stato realizzato in maniera difforme o senza titolo abilitativo ed è stato accettata la richiesta di condono)

Se l'edificio è stato realizzato prima del **1 Settembre 1967** è comunque necessario verificare la regolarità urbanistica. Gli edifici realizzati prima di questa data sono solamente commerciabili senza che vengano inseriti nell'atto gli estremi della licenza edilizia.

Per verificare la regolarità bisogna confrontare il disegno del progetto edilizio approvato dal comune con lo stato attuale dell'immobile.

Se il disegno mostra differenze sostanziali come una stanza non esistente, un balcone posizionato in maniera differente, una finestra di dimensioni differenti, etc. la regolarità urbanistica è compromessa e l'immobile ha dei vizi che il futuro acquirente erediterà dopo l'acquisto.

Per regolarizzare, il venditore può procedere con una sanatoria (Permesso di costruire, DIA o SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. 380/2001). Ma non sempre è possibile regolarizzare queste difformità, per questo è fondamentale che l'acquirente **verifichi la regolarità urbanistica prima del compromesso**.

2 - Regolarità catastale

Il catasto è gestito dall'Agenzia delle Entrate - Territorio e conserva i dati (planimetria, rendita, intestatari, etc) del patrimonio immobiliare. Ha una funzione fiscale e non autorizzativa, i dati presenti al Catasto non sono "probatori".

Dal 1 Luglio 2010 è obbligatorio nel Rogito dichiarare la **conformità catastale cioè bisogna dichiarare la corrispondenza tra lo stato di fatto e i dati catastali**.L'assenza di questo attestato può comportare problemi (sino alla nullità dell'atto) in sede di compravendita.

Alcune irregolarità (come un tramezzo demolito e non rappresentato nella planimetria catastale) **sono molto frequenti** ma possono essere risolte con un costo contenuto.

La regolarizzazione è più complessa se le modifiche non sono mai state denunciate al comune (ad esempio con una DIA o con una CILA).

Prima di acquistare un immobile bisogna quindi verificare se la planimetria catastale è conforme al titolo abilitativo con cui è stato realizzato l'edificio e con lo stato di fatto. Cioè **lo stato urbanistico, quello catastale e lo stato di fatto devono coincidere.**

L'acquirente, prima di effettuare un'offerta di acquisto, deve richiedere al venditore la conformità catastale, in caso di difformità sarà **il venditore che provvederà, a sue spese, alla regolarizzazione.**

3 - Certificazione energetica

L' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è stato introdotto dal D.Lgs 192/05, **sintetizza le caratteristiche energetiche dell'immobile** ed è un documento obbligatorio che viene consegnato all'acquirente al momento del Rogito.

Prima di effettuare un'offerta di acquisto è necessario richiedere l'APE per valutare il consumo per il riscaldamento, produzione di acqua calda, raffrescamento, elettricità (questi ultimi due valori saranno obbligatori dal 1 Luglio 2015) e stimare il costo energetico annuale che l'acquirente dovrà sostenere per utilizzare l'immobile.

Il valore da visionare è l'**indice di prestazione energetica** che si misura in kwh/mq annuo. Indica cioè il consumo annuale in kwh di ogni metro quadro dell'immobile.

Un altro indicatore, più generico rispetto all'indice di prestazione, è la **classe** che permette la valutazione della qualità energetica con una scala da A (edificio più performante) a G (edificio più energivoro).

4 - Conformità degli impianti

Il certificato di conformità degli impianti viene rilasciato dall'impresa che ha realizzato gli impianti nell'edificio. Questo documento è normato dal DM 37/08 e può essere sostituito dal **DIRI** (Dichiarazione di Rispondenza).

Il certificato di conformità degli impianti, nonostante sia fondamentale per ottenere il certificato di agibilità, **non va presentato obbligatoriamente al Rogito**.

Il certificato è **necessario per modificare o aprire nuove utenze per la luce ed il gas**.

L'acquirente, prima di effettuare l'offerta, può richiedere di controllare se gli impianti sono a norma ed eventualmente farsi rilasciare il Certificato di Conformità o la Dichiarazione di Rispondenza (DIRI).

5 - Certificato di agibilità

E' un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici. Questo certificato permette di verificare il **rispetto di tutte le normative edilizie**.

Viene rilasciato entro 15 giorni dalla fine lavori ma nel passato sono stati molti gli immobili che non lo hanno ottenuto. Inoltre in caso di condono edilizio il certificato deve essere aggiornato.

Prima di un'offerta di acquisto, l'acquirente può richiedere di visionare il certificato di agibilità per controllare il rispetto delle normative edilizie. Al momento del rogito le parti possono accordarsi sulla consegna o meno del certificato di agibilità.

6 - Ipoteche

Per esempio, effettuando un'ispezione ipotecaria è possibile visionare i dati riguardanti le tipologie di "formalità" presenti nei Registri immobiliari.

Quando si parla di "formalità", si fa riferimento alle trascrizioni, alle iscrizioni e alle annotazioni:

- le trascrizioni vengono effettuate quando si trasferisce (per esempio, una vendita) o si costituisce un diritto (per esempio, l'usufrutto) su un bene immobile
- un'iscrizione fa seguito alla costituzione di ipoteche su immobili derivanti, per esempio, da contratti di finanziamento (mutui)
- l'annotazione è fatta alla modifica di precedenti trascrizioni, iscrizioni o annotazioni (per esempio, le cancellazioni di ipoteche e di pignoramenti).

In sintesi, con l'ispezione ipotecaria è possibile verificare il legittimo proprietario dell'immobile e la presenza sullo stesso di ipoteche o pendenze, anche giudiziarie.

ATTENZIONE: Il notaio non è obbligato a verificare la regolarità tecnica (edilizia-urbanistica/catastale) o se le dichiarazioni del venditore sono veritiere come espresso anche da una recente sentenza della Cassazione 11628/2012. Inoltre il notaio non ha le competenze tecniche per valutare la regolarità urbanistica". Meglio quindi che **le verifiche vengano fatte prima della promessa d'acquisto e comunque prima del compromesso** direttamente dall'acquirente con l'ausilio di un tecnico esperto in materia edilizia.

7 – Il Contratto Preliminare

In tante occasioni, un passaggio che precede il rogito è quello del contratto preliminare (il cosiddetto “compromesso”).

Si tratta, sostanzialmente, di un accordo tra venditore e compratore con il quale essi si obbligano reciprocamente a stipulare un successivo e definitivo contratto di compravendita. Il trasferimento del diritto di proprietà sull’immobile si avrà solo con la firma di quest’ultimo.

Di regola, il preliminare viene stipulato quando non è possibile la vendita immediata: perché, ad esempio, l’acquirente è in cerca di un finanziamento (un mutuo) oppure il venditore è in attesa che gli venga consegnata una nuova casa oppure c’è bisogno di tempo per regolarizzare l’immobile sia dal punto di vista urbanistico o catastale. Il motivo per il quale si stipula il preliminare è appunto quello di impegnare giuridicamente le parti durante il tempo necessario a risolvere questi problemi.

In esso dovranno essere descritti:

- la parte venditrice;
- la parte acquirente;
- la descrizione del bene oggetto di vendita;
- i riferimenti catastali;
- i confini;
- Atti di provenienza;
- Storia Urbanistica;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Impianti;
- Regolamento di Condominio e tabelle millesimali ove presenti;
- Patti e condizioni essenziali in accordo tra le parti;
- Prezzo di vendita e modalità di pagamento;

- Agenzia immobiliare ove presente;

ATTENZIONE: Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro venti giorni dalla sottoscrizione (Se il preliminare è stipulato con atto notarile, la registrazione viene eseguita dal notaio entro trenta giorni)

Per la registrazione sono dovute:

- **l'imposta di registro di 200 euro, indipendentemente dal prezzo della compravendita**
- **l'imposta di bollo, pari a 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.**

Quando il contratto prevede un pagamento, è dovuta l'imposta proporzionale di registro:

- 0,50% sulle somme previste a titolo di caparra confirmatoria
- 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

In questi casi, dall'imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo sarà poi detratta quella pagata sul preliminare.

NOTA BENE: Se per le somme versate in occasione della stipula del contratto preliminare manca una espressa qualificazione, oppure se è dubbia l'intenzione delle parti sulla natura delle stesse, le somme vanno considerate acconti di prezzo.

CONTRATTO SOGGETTO A IVA

Anche quando il trasferimento è soggetto a Iva, il trattamento fiscale del preliminare sarà differente a seconda che preveda il versamento di una somma a titolo di acconto o di caparra confirmatoria.

Il versamento di un acconto, rappresentando l'anticipazione del corrispettivo pattuito, va fatturato con addebito dell'imposta. In questo caso, l'imposta di registro sarà dovuta in misura fissa (200 euro).

La caparra confirmatoria, anche se prevista da un'apposita clausola contrattuale, non costituisce, invece, il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni. La stessa non è, quindi, soggetta a Iva e andrà pagata l'imposta di registro proporzionale.

TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Come detto prima, la stipula del preliminare fa sorgere solo un obbligo giuridico tra venditore e acquirente, senza determinare il trasferimento della proprietà.

Pertanto, potrebbe accadere che, nonostante il "compromesso", il venditore venda lo stesso immobile ad altra persona, costituisca sullo stesso diritti reali di godimento (per esempio un usufrutto) o iscriva ipoteca.

In questi casi, il compratore potrà chiedere al giudice solo il risarcimento dei danni, non anche l'annullamento della vendita o dell'iscrizione dell'ipoteca.

Per evitare di trovarsi in una situazione del genere, la legge mette a disposizione lo strumento della trascrizione del preliminare nei registri immobiliari. In tal modo, eventuali vendite dello stesso immobile o la costituzione di altri diritti a favore di terze persone non pregiudicheranno i diritti del compratore.

Per la trascrizione del preliminare è necessario l'intervento del notaio. In questo caso, all'imposta di registro e all'imposta di bollo di 155 euro si aggiunge il versamento dell'imposta ipotecaria di 200 euro e delle tasse ipotecarie di 35 euro.

L'obbligo di registrazione dell'agenzia immobiliare

I mediatori immobiliari hanno l'obbligo di registrare i contratti preliminari di compravendita stipulati a seguito della loro attività.

In generale, per gli affari conclusi con l'intervento degli agenti immobiliari, l'obbligo di richiedere la registrazione nasce con riferimento:

- ai contratti preliminari
- all'accettazione della proposta, quando le clausole inserite nello schema di proposta siano di per sé sufficienti e necessarie a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita.

Non sono, invece, soggetti a registrazione:

- gli incarichi di vendita conferiti al mediatore
- la proposta di acquisto
- l'accettazione della proposta che non sia di per sé sufficiente a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita.

8 – Imposte e agevolazioni

Le agevolazioni per la “prima casa”

I REQUISITI

I requisiti necessari per usufruire delle agevolazioni “prima casa” sono i seguenti:

- l'abitazione non deve essere di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) o A9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Prima dell'entrata in vigore del decreto sulle semplificazioni fiscali (decreto legislativo del 21 novembre 2014, n. 175) per le vendite soggette ad Iva si poteva usufruire delle agevolazioni quando l'abitazione era considerata “non di lusso”, sulla base dei criteri fissati dal Dm 2 agosto 1969).

Pertanto, nell'atto di trasferimento dell'abitazione (per la quale si intende fruire dell'aliquota Iva del 4%), oltre ad attestare la sussistenza delle altre condizioni prescritte per usufruire dell'agevolazione, va dichiarata la classificazione o la classificabilità catastale dell'immobile nelle categorie che possono beneficiare dell'aliquota agevolata (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 31 del 30 dicembre 2014).

Le categorie ammesse alle agevolazioni prima casa sono:

A/2 (abitazioni 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 ed alloggi tipici dei luoghi)

l'immobile deve essere ubicato

- nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è situato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto. Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento
- se diverso, nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, intendendo per tale anche quella svolta senza remunerazione, come per esempio le attività di studio, di volontariato e sportive (circolare 2 marzo 1994, n. 1)
- se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende
- se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero, nell'intero territorio nazionale purché l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio italiano. La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o può essere autocertificata dall'interessato mediante autocertificazione resa nell'atto di acquisto (ai sensi dell'articolo 46 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445)

Per richiedere i benefici fiscali, inoltre, nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare:

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato
- di non 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 altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

Se, per errore, nell'atto di compravendita queste dichiarazioni sono state omesse, è possibile rimediare mediante uno specifico atto integrativo, redatto secondo le stesse forme giuridiche del precedente, in cui dichiarare la sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi per usufruire delle agevolazioni fiscali.

L'agevolazione spetta allo stesso modo per l'acquisto delle pertinenze dell'abitazione qualora le stesse siano destinate in modo durevole a servizio e ornamento dell'abitazione principale per il cui acquisto si è già beneficiato della tassazione ridotta; questo, anche quando la pertinenza è acquistata con un atto separato.

In ogni caso, va ricordato che il beneficio spetta per le pertinenze classificate o classificabili nelle categorie C/2, C/6 e C/7, ed è fruibile limitatamente a una pertinenza per categoria catastale.

Quando si perdono i benefici fiscali

Le agevolazioni ottenute quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" possono essere perse, con la necessità di versare le imposte "risparmiate", gli interessi e una sanzione del 30% dell'imposta stessa.

Questo può accadere se:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false;
- l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale.

Il requisito del riacquisto non si considera soddisfatto nel caso in cui venga stipulato, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, un contratto preliminare, in quanto questa fattispecie negoziale non produce l'effetto reale del trasferimento del bene, ma soltanto quello obbligatorio di concludere il contratto definitivo

-non venga trasferita la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro diciotto mesi dall'acquisto.

Non è necessario che il fabbricato sia ultimato. È sufficiente che lo stesso, entro l'anno, acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico. Deve esistere, quindi, un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura per evitare di incorrere nella decadenza.

Dal 1° gennaio 2015, per i tributi amministrati dall'Agenzia delle Entrate, è possibile ricorrere al ravvedimento in tutti i casi in cui non sia stato già notificato un atto di liquidazione e di accertamento, comprese le comunicazioni di irregolarità (art. 36-bis e 36-ter del Dpr 600/1973 e art. 54-bis del Dpr 633/1972).

Riguardo al caso del contribuente che vende l'abitazione, acquistata con i benefici "prima casa", prima che sia decorso il termine di cinque anni, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le seguenti precisazioni (risoluzione n. 112/E del 27 dicembre 2012):

- se, prima che sia trascorso un anno dalla rivendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni (periodo entro il quale è necessario, per non incorrere nella decadenza, riacquistare un altro immobile da adibire a "prima casa"), il contribuente manifesta l'intenzione di non voler acquistare un'altra casa di abitazione, può chiedere, presentando un'istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, la riliquidazione dell'imposta. In tal modo, non scatta alcuna sanzione: il contribuente dovrà versare la differenza tra l'imposta pagata al momento dell'acquisto e quella dovuta, oltre al pagamento degli interessi
- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di dodici mesi, senza acquistare un nuovo immobile o comunicare all'ufficio dell'Agenzia l'intenzione di non voler più fruire dell'agevolazione, si verifica la decadenza del beneficio "prima casa" goduto al momento del primo acquisto. In tal caso, egli ha comunque la possibilità di beneficiare del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione delle sanzioni (sempreché non gli sia stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento).

L'omissione, la falsa o incompleta dichiarazione comporta (oltre all'applicazione della sanzione penale) l'assoggettamento, ai fini dell'imposta di registro, ad accertamento di valore dei beni trasferiti.

In sostanza, l'ufficio applicherà le imposte sul valore di mercato dell'immobile, anche se le parti avevano richiesto la tassazione sulla base del valore catastale (vedi paragrafo successivo). Inoltre, è prevista una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro.

In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione, il notaio è obbligato a effettuare apposita segnalazione all'Agenzia delle Entrate.

Le imposte sull'acquisto

Le imposte da versare quando si acquista casa dipendono da vari fattori.

- Sono diverse, per esempio, le imposte dovute quando si acquista da un venditore “privato” o da un’impresa. Sono di importo inferiore quando si acquista la “prima casa”.
- Se il venditore è un privato, la vendita è assoggettata all’imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna.

ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	9%	50 €	50 €
Impresa, con vendita esente da Iva	NO	9%	50 €	50 €
Impresa, con vendita soggetta a Iva	10/22%	200 €	200 €	200 €

ACQUISTO CON AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	2%	50 €	50 €
Impresa, con vendita esente da Iva	NO	2%	50 €	50 €
Impresa, con vendita soggetta a Iva	4%	200 €	200 €	200 €

Nuove Tipologie di Compravendita

RENT TO BUY, BUY TO RENT E CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA AD EFFETTI ANTICIPATI

Al giorno d'oggi stanno crescendo esponenzialmente due nuove formula di acquisto. Entrambi si rivolgono a quei cliente che pur non avendo la possibilità di reperire l'intera somma della compravendita nel breve periodo (i motivi possono essere molti, da chi ha somme di denaro in attesa di essere svincolate, a chi ha immobili in attesa di essere venduti, fino a chi è semplicemente in attesa di una liquidazione, etc etc...) decide comunque di impegnarsi ad acquistare un immobile nel lungo periodo, appunto.

RENT TO BUY (locazione con patto di futura vendita):

Non è un contratto tipico, è l'unione tra il contratto di locazione e il preliminare di compravendita. Le condizioni si determinano in base all'esigenza e alla volontà delle parti, i due contratti possono essere uniti in un solo contratto oppure possono essere tenuti distinti, ma collegati.

Nel caso di **UNICO CONTRATTO** i vantaggi sono indubbiamente relativi alla chiarezza dell'accordo (corrispettivi dovuti, finalità e volontà delle parti) e gli svantaggi sono dovuti più che all'altro all'incertezza sul regime giuridico applicabile in caso di inadempimento e l'assenza/rarità di precedenti.

Nel caso di **DUE CONTRATTI SEPARATI** troviamo da un lato il contratto di locazione e dall'altro il preliminare di compravendita. I vantaggi sono indubbiamente legati ad una disciplina chiara per ogni singolo contratto e la prevedibilità delle conseguenze di diritto in caso di inadempimento. Gli svantaggi invece sono dovuti alla minor chiarezza della effettiva volontà delle parti.

I PAGAMENTI INTERMEDI e il SALDO FINALE:

- versamento iniziale a titolo di caparra confirmatoria che usualmente non è inferiore al 10% della somma finale pattuita;
- canoni di locazione che diventano acconti prezzo sulla futura compravendita. Di norma sono leggermente più elevati di quelli di mercato, almeno del 10/20%;
- L'iniziale versamento della caparra confirmatoria più la somma di tutti i canoni versati determinano l'intera caparra confirmatoria.
- Il saldo finale è dato dalla differenza tra il prezzo pattuito della futura vendita e l'intera caparra confirmatoria.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La durata prevista per il contratto di locazione è tra i 3 e 5 anni. Al termine naturale, concordato, del contratto è previsto il riscatto e l'acquirente deve acquistare l'immobile mediante rogito notarile.

Condizione essenziale per l'acquisto è l'integrale pagamento di tutti i canoni di locazione. E' facoltà dell'acquirente, inoltre, scegliere di acquistare l'immobile prima dello scadere naturale del contratto di locazione. Naturalmente verranno scontati, il versamento iniziale di caparra confirmatoria e i canoni di locazione fin ad allora pagati.

CONSIDERAZIONI

Vantaggi per l'acquirente:

- l'immediato utilizzo dell'immobile (l'acquirente diventa possessore dell'immobile);
- la maggiore possibilità nel tempo di vendere il proprio immobile;
- la maggiore possibilità nel tempo di ridurre il prezzo finale di acquisto (aumentando nel tempo la caparra confirmatoria versata);
- la possibilità di attendere lo svincolarsi di fondi investiti da utilizzare per il riscatto finale.

Svantaggi per l'acquirente:

- modello contrattuale complesso;
- solvibilità fino a termine del contratto da parte del venditore (si consiglia di trascrivere il contratto di compravendita);
- oneri fiscali più elevati del solito;

- obbligo di acquisto da parte dell'acquirente sia in caso di successiva perdita di interesse che nel caso di mancanza di fondi per il riscatto finale.

Vantaggi per il venditore:

- possibilità di non lasciare l'immobile all'abbandono non utilizzato;
- incasso immediato di corrispettivi;
- far pagare i costi di gestione e di utilizzo dell'immobile dal conduttore/acquirente

Svantaggi per il venditore:

- modello contrattuale complesso;
- possibili contestazioni sull'esatto e completo adempimento del contratto e/o nell'ipotesi di inadempimento del contratto;
- il tempo per riottenere l'immobile in caso di inadempimento del contratto da parte del conduttore.

BUY TO RENT

Si tratta di una vendita immediata con prezzo dilazionato. Il venditore ha la garanzia di tornare proprietario in caso di inadempimento del compratore. Favorisce la vendita nel caso in cui ci sia un pagamento dilazionato nel tempo. E' utile per chi deve cedere subito la proprietà ma vuole garanzie sul saldo dell'importo dilazionato e per chi vuole beneficiare di uno scaglionamento dell'importo nel tempo. Questo atto può essere costruito come una vendita sottoposta a condizione risolutiva. Le imposte vengono pagate a seconda della legge vigente e come se fosse una normale compravendita più le imposte per l'atto di accertamento dell'avveramento della condizione risolutiva.

DIVISIONE EREDITARIA

Se, alla morte di una persona, l'eredità spetta *pro quota* a più persone e queste l'accettano, si costituisce una cd. comunione ereditaria: i singoli eredi diventano quindi, tra loro, “**coeredi**”.

L'accettazione dell'eredità dovrà essere redatta, registrata e trascritta da un Notaio. La comunione ereditaria ha per oggetto tutti i beni che costituivano il patrimonio del defunto, con esclusione dei beni eventualmente attribuiti da quest'ultimo a uno o più soggetti determinati, detti “legati”.

La comunione ereditaria si scioglie con la divisione dell'eredità

La divisione consiste nel frazionamento fra i diversi eredi, in proporzione alla quota spettante a ciascuno di essi, di tutti i beni facenti parte dell'eredità. In tal modo, ogni singolo erede diventa unico proprietario esclusivo dei beni che gli vengono assegnati. Se i coeredi trovano un'intesa su come dividere i beni ereditari, si forma un accordo che prende il nome di contratto divisionale.

1 – La formazione delle quote

La formazione delle quote spettanti a ciascun coerede avviene in varie fasi

- (a) La prima fase consiste nella **riunione di tutti i beni ereditari** (formazione della “**massa ereditaria**”). Nel caso in cui concorrano nell’eredità i discendenti e il coniuge, la massa ereditaria deve comprendere anche tutti i beni che costoro hanno ricevuto per **donazione dal defunto**, quando quest’ultimo era in vita.

La formazione della massa ereditaria è naturalmente una riunione solo teorica (“fittizia”) e, in concreto, consiste nel fare l’inventario di tutti i beni che compongono il patrimonio del defunto, con la stima di ciascuno. Si identificano quindi i beni che compongono la massa ereditaria e il loro valore.

- (b) Nella seconda fase, si procede alla vera e propria **formazione di tante quote quanti sono i coeredi**. Ogni coerede ha diritto di vedersi assegnata in natura o per conguaglio la sua parte di beni comuni, sia mobili che immobili. Questo non significa che ogni coerede ha diritto a una porzione di ciascun bene bensì che ognuno ha diritto, per quanto possibile, a una quota di beni mobili, immobili e crediti che rispecchi la massa dei beni in comunione. Eventuali ineguaglianze dovute all'impossibilità materiale di frazionare i beni, mobili o immobili, vanno compensate con conguagli in denaro. Una volta stabiliti i beni che compongono ciascuna porzione secondo un progetto detto "**progetto divisionale**", i coeredi lo devono approvare all'unanimità.
- (c) Dopodiché si procede all'**assegnazione delle singole quote** di beni a ciascun coerede: l'attribuzione può avvenire mediante attribuzione diretta, per scelta o per estrazione a sorte.

2 – La forma del contratto divisionale

La divisione va fatta per **atto scritto**, sia esso un atto pubblico redatto da un notaio o una scrittura privata con sottoscrizione autenticata da notaio. L'atto deve essere trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari , sia gli atti di attribuzione di ciascuna quota che, eventualmente, i verbali di estrazione a sorte. Tali formalità vengono eseguite dal Notaio innanzi al quale l'atto viene stipulato.

Tassazione divisioni



La divisione è disciplinata dall' art. 34 del T. U. R. e dall' art. 3 della tariffa parte I allegata al T.U.R..

L' art. 34 spiega come si applica la divisione.

Invece l'art. 3 della Tariffa parte I individua l' aliquota applicabile che è pari all' 1%.

A) Divisione senza conguagli

- Imposta di registro: 1%
- Imposta ipotecaria: 200
- Imposta catastale: 200
- Tasse Ipotecarie: 90
- Bollo: 230

L'aliquota dell' 1% si applica sul valore dell'intera massa da dividere; esemplificando per la comunione ereditaria si procede così: 1) si individua l' attivo ereditario secondo le regole dell' imposta di successione; 2) si aggiornano i valori alla data di divisione (quindi non facendo riferimento al momento in cui la massa comune ereditaria è sorta); 3) considerando quei beni e i loro valori attuali si determina la massa comune.

Non si tiene conto dei beni trasferiti dal momento in cui è stata aperta la successione, al momento in cui si effettua la divisione. Se ad esempio vengono ereditati 10 immobili e 3 vengono venduti, la massa comune sarà rappresentata dal valore, alla data della divisione, dei 7 immobili rimasti.

Le aliquote si applicano di regola sul "valore catastale" dell'immobile (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per i coefficienti di legge), indipendentemente dall'effettivo valore del bene donato.

B) Divisione con conguagli

Se vi è eccedenza della quota di fatto rispetto alla quota di diritto, la divisione è considerata vendita limitatamente alla differenza. In tal caso qualora la quota di fatto ecceda la misura della quota di diritto del 5% scattano i conguagli. In altri termini la parte eccedente la quota di diritto viene acquistata secondo le regole tributarie della vendita ed assoggettata alla relativa disciplina.

- Imposta di registro: 1%
- Imposta di registro del conguaglio: variabile in base al regime agevolato o meno
- Imposta ipotecaria: fissa
- Imposta catastale: fissa
- Tasse Ipotecarie: 90
- Bollo: 230

LA DONAZIONE DI IMMOBILI

Un immobile si può ricevere, oltre che per atto di compravendita e successione, anche per donazione.

La donazione è un atto di liberalità a titolo gratuito che deve avvenire per atto pubblico.

1 – Donazione, quota legittima e quota disponibile

Donazione, quota legittima e quota disponibile

La donazione è considerata dalla legge come una sorta di **anticipo sull'eredità**. Per questo motivo il valore dei beni donati in vita da una persona viene conteggiato, dopo la sua scomparsa, insieme a ciò che lascia in eredità, per evitare che venga lesa la cosiddetta **quota legittima**. La legittima riguarda i parenti più stretti del defunto e corrisponde ad una **quota percentuale**, variabile in base al rapporto di parentela, del patrimonio posseduto dal defunto.

Lo scopo della legittima è quello **di tutelare tutti gli eredi**.

Certamente una persona può decidere, per donazione o per testamento, di beneficiare un soggetto più di un'altro, ma lo può fare solo rispetto alla **quota disponibile**, cioè la quota che la legge gli consente di destinare a chiunque.

Nel caso in cui con una donazione si sia superato il valore della quota disponibile, gli eredi possono **impugnare il testamento** oppure **richiedere la revisione** delle donazioni eccessive.

Per questo motivo i notai verificano con attenzione gli atti quando riguardano immobili che chi vende ha ricevuto in donazione.

2 – Tassazione per l'atto di Donazione

L'**imposta sulla donazione** prevede aliquote diverse a seconda di chi sia il **soggetto donatario**.

- **4%** nel caso di coniuge o parenti in linea retta da calcolarsi sul valore eccedente una franchigia di un **milione di euro**, che si applica per ogni beneficiario.

- **6%** nel caso di fratelli e sorelle da calcolarsi sul valore eccedente una franchigia di **100.000 euro**, che si applica per ogni beneficiario.



- **6%** da calcolare sul valore totale (senza alcuna franchigia) per gli altri parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al terzo grado.

-**8%** da calcolare sul valore totale (senza alcuna franchigia) nel caso di altri soggetti .

Ricordiamo che i parenti si definiscono **in linea retta** quando discendono l'uno dall'altro, come nel caso di figli, nipoti, pronipoti, e genitori, nonni, ecc.. Parenti fino al quarto grado sono anche i fratelli, i loro figli e nipoti, i prozii e i cugini di primo grado, detti **in linea collaterale** perché, pur avendo un ascendente comune, non discendono una dall'altra.

L'**affinità** è invece il vincolo che lega un coniuge e i parenti dell'altro coniuge.

Se a beneficiare della donazione è una persona portatrice di handicap riconosciuta secondo la legge 104/92, l'imposta sarà dovuta solo sulla parte di valore eccedente € 1.500.000,00.

Per gli immobili vanno poi pagate le **imposte catastali e ipotecarie**:

- **1%** del valore dell'immobile l'imposta catastale;
 - **2%** del valore dell'immobile l'imposta ipotecaria.
-

Se la persona che si stabilisce nella casa ne usufruisce come **prima casa** le imposte hanno un valore fisso pari a **200 euro** cadauna (come per le successioni).

LA PERMUTA IMMOBILIARE

La **permuta immobiliare**, assicura molti vantaggi sia dal punto di vista economico che fiscale. Comprare casa in permuta risolve il problema della svalutazione del capitale che si è racimolato per l'acquisto della casa o che si è realizzato a seguito della vendita della precedente casa di proprietà.

La permuta immobiliare consiste in uno scambio di immobili tra due soggetti. È un contratto regolato nel codice civile italiano dall'articolo 1552, che prevede il passaggio di un'immobile da un contraente all'altro tramite un atto notarile.

A differenza della compravendita classica, acquistare o vendere due abitazioni con lo stesso valore tramite permuta immobiliare non prevede un trasferimento di denaro, ma uno scambio di proprietà. Nel caso in cui uno dei due immobili abbia un valore maggiore, allora il contraente che lo riceverà in permuta dovrà provvedere a versare una somma pari alla differenza di valore tra i due immobili.

Comprare casa in permuta comporta diversi vantaggi, primo tra tutti un notevole risparmio poiché non prevede ulteriori costi se non quelli relativi all'atto notarile. La permuta immobiliare risolve inoltre i problemi legati alla doppia operazione quando si vuole acquistare un immobile, ovvero la vendita di quello di cui si è in possesso per generare liquidità da investire nel successivo acquisto. In questo modo si risolve il problema evitando anche i lunghi tempi di attesa relativi alla vendita. Infine, se gli immobili oggetto della permuta sono liberi da ipoteca, non si corre alcun rischio nello stipulare questo tipo di contratto.

1 – Tassazione per l'atto di Permuta

A) PERMUTA TRA BENI SOGGETTI A REGISTRO

TASSAZIONE ATTO REGISTRO:

ALIQUOTA PIU' ALTA (2% - SE PRIMA CASA - 9% SE ALTRI CASI - 12% SE TERRENI AGRICOLI) SUL VALORE DEL BENE CHE DA' LUOGO A MAGGIORE IMPOSTA (minimo Euro 1.000,00)

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

CATASTALE: FISSA Euro 50,00 (DA APPLICARSI SOLO UNA VOLTA)

NO BOLLO

NO TASSA DI TRASCRIZIONE

NO VOLTURA

N.B.: L'imposta catastale che un tempo era dovuta in misura proporzionale su ciascuna delle masse oggetto di permuta, oggi è dovuta in misura fissa una sola volta poiché, trattandosi di un unico contratto, la seconda imposta catastale dovuta è assorbita dalle nuove imposte proporzionali.

B) PERMUTA TRA BENI SOGGETTI ENTRAMBI AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A. nella misura dovuta per ciascuna delle operazioni assoggettabili

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00 X 2

CATASTALE: FISSA Euro 200,00 x 2

(da prendersi due volte perché manca in tal caso l'applicabilità del principio dell'assorbimento che fa capo esclusivamente al caso in cui vi sia un'imposta proporzionale di registro da corrispondersi).

BOLLO: Euro 230,00

TASSA DI TRAS.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

C) PERMUTA TRA BENE SOGGETTO A REGISTRO E BENE SOGGETTO AD I.V.A.
I.V.A. PER L'OPERAZIONE ASSOGGETTATA AD I.V.A. SECONDO L'ALIQUOTA DI COMPETENZA

REGISTRO: FISSA Euro 200,00

CATASTALE: FISSA Euro 200,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 200,00

BOLLO: Euro 230,00

TASSA TRAS.: Euro 35,00

VOLTURA: Euro 55,00

REGISTRO: PER L'OPERAZIONE SOGGETTA A REGISTRO SECONDO LE ALIQUOTE DI SPETTANZA (2% SE PRIMA CASA - 12% SE TERRENO AGRICOLO - 9% NEGLI ALTRI CASI) il tutto con il minimo di Euro 1.000,00

IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO BOLLO

NO TASSA DI TRAS.

NO VOLTURA

(Le esenzioni di queste ultime tre voci dipendono dal fatto che esse sono assorbite dall'imposta proporzionale di registro dovuta).
