

Comprare casa senza sorprese

Guida all'acquisto della casa



Marco Ceresara
consulente immobiliare

sono specializzato nel trovare la casa dei tuoi sogni

**Gli aspetti fiscali
I documenti da controllare
I passi da compiere**

A cura di Marco Ceresara

Indice

- Introduzione
- Prima di acquistare
- Il contratto preliminare
- Le imposte sull'acquisto
- Le agevolazioni

Ciao, mi chiamo Marco Ceresara e sono un agente immobiliare che opera nel mercato nazionale dal 2005.

Mi occupo sia della gestione delle compravendite immobiliari della mia agenzia, sia della formazione degli altri agenti immobiliari sugli aspetti sia commerciali che tecnici di questo settore.

Ho deciso di scrivere questa guida all'acquisto di una casa perché troppo spesso mi è capitato di conoscere persone che acquistano casa senza consapevolezza, e compiono questo passo con troppa leggerezza, anche se è probabilmente uno dei più importanti della loro vita.

La guida è completamente gratuita e serve ad aiutarti nel processo di acquisto della tua casa.

Leggendo questo manuale troverai tutte le dritte necessarie per far sì che l'acquisto della tua abitazione sia scorrevole e senza intoppi, con tutte le precauzioni del caso e i dettagli tecnici da appurare nelle varie fasi dell'acquisto.

Troverai contenuti schematizzati e pronti per essere compresi e attuati.

Buona lettura

Marco Ceresara

Prima di acquistare

I controlli da fare prima di firmare il compromesso

Hai trovato la casa che ti piace, il prezzo che chiede il venditore ti sta bene e quindi è arrivato il momento di firmare una proposta di acquisto, ovvero il contratto con cui vi accordate per la vendita della casa.

Ho riportato in maniera schematica una lista delle cose importanti da controllare e, se non è possibile farlo prima, gli aspetti a cui subordinare l'efficacia della proposta di acquisto.

Il mio consiglio è quello di subordinare la proposta di acquisto in maniera sospensiva: in questo modo diventa efficace solamente se si verificano le condizioni pattuite.

Elenco dei controlli da effettuare:

- **Planimetria Catastale:** verificare che la planimetria catastale della casa corrisponda allo stato di fatto, che non ci siano differenze fra quello che vedi e quello che è stato presentato all'Agenzia delle Entrate. Questo è un controllo molto importante perché in caso di differenze fra la planimetria e lo stato di fatto della casa il contratto è nullo, quindi non valido.

Attenzione perché il notaio non controlla direttamente questo documento ma fa dichiarare a venditore ed acquirente che la planimetria è uguale alla casa. Cerca quindi di occupartene in maniera diretta.

- **Visura Catastale:** per fare in modo che la misura catastale renda valida la proposta di acquisto, bisogna verificare che il nome

del proprietario che trovi sulla visura catastale sia uguale a quello che trovi sul contratto con cui il proprietario di casa ha comprato.

È obbligatorio per Legge che i passaggi di proprietà siano registrati sia in Conservatoria dei Registri immobiliari che in Catasto quindi i nominativi devono essere uguali.

Il notaio controlla, ed è responsabile di questo documento, ma il controllo viene effettuato al momento del contratto definitivo; se trova problemi non può stipulare. Quindi è molto meglio prevenire.

- **Conformità urbanistica:** il Catasto Italiano è stato creato solo per scopi fiscali e non è probatorio, cioè non garantisce che quello che trovi nella planimetria catastale sia uguale a quello che è stato autorizzato dal Comune.

È importantissimo incaricare un Geometra che vada in Comune ad esaminare i progetti della casa e poi vada in casa a fare un sopralluogo per verificare che non ci siano problemi.

La relazione conterrà anche gli estremi del certificato di abitabilità.

Attenzione perché il notaio non controlla direttamente questo documento ma fa dichiarare a venditore ed acquirente che in casa non sono stati eseguiti lavori senza autorizzazione.

- **Atto di provenienza:** è il documento con cui il venditore è diventato proprietario della casa, i più comuni atti di provenienza sono: atto di compravendita, successione o testamento, donazione.

L'atto di provenienza è l'unico documento che prova la proprietà della casa, i nomi che risultano su questo documento sono quelli che di fatto possono vendere la casa.

Attenzione al fatto che, se la casa è intestata a più persone (per esempio in caso di una eredità) il contratto deve essere firmato da tutti i proprietari. Un caso particolare è rappresentato dalla donazione, su cui c'è da fare una minuziosa attenzione perché è un atto revocabile, c'è quindi da tenere presente che su una casa ricevuta per donazione la banca è poco favorevole ad erogare un mutuo.

In ogni caso, se la casa è stata precedentemente acquistata in modo classico, non avrai alcun problema.

- **Attestato di Prestazione Energetica (APE):** è obbligatorio per Legge ed è un attestato che misura il consumo energetico della casa per il suo riscaldamento e rinfrescamento.
- **Dichiarazione di conformità degli impianti:** non è obbligatorio che ci sia, pensiamo per esempio ad una casa da ristrutturare, gli impianti non saranno certo conformi, è importante però verificare che impianti siano a norma perché ne terremo conto in fase di trattativa per decidere il prezzo da offrire.
- **Visura Ipotecaria:** è un documento rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari in cui troverai la situazione reale della casa, soprattutto puoi scoprire se ci sono ipoteche o altri vincoli. È un controllo che effettua il notaio prima di stipulare il contratto ma è importante farla fare anche prima del compromesso in modo da capire se possono sorgere problemi derivanti da ipoteche non conosciute dal venditore.
La data da ispezionare deve essere almeno 20 anni.
- **Regolamento di condominio:** premesso che è bene sapere cosa puoi fare o non fare in casa una volta che ne sarai proprietario ci sono alcuni regolamenti di condominio, che sono allegati agli atti di vendita, e a volte sono davvero molto limitanti. Assicurati di averli letti prima di procedere.
- **Spese di condominio:** anche in questo caso è bene sapere se il venditore è in regola con i pagamenti delle spese condominiali e se sono state decise, o sono in corso di decisione, spese particolari; anche in questo caso se ne terrà conto in fase di offerta.
Le spese di condominio devono essere dichiarate in forma scritta dall'amministratore.

Il compromesso

Cos'è e a cosa serve

In tante occasioni, un passaggio che precede l'acquisto 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. 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.

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro venti giorni dalla sottoscrizione. 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.

Se il preliminare è stipulato con atto notarile, la registrazione viene eseguita dal notaio entro trenta giorni.

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.

CONTRATTO SOGGETTO A IVA

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

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.

La registrazione del compromesso è **OBBLIGATORIA**

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.

Le imposte da pagare alla stipula del contratto

Per le imposte da pagare alla stipula del contratto ci sono diverse casistiche, esaminiamole nel dettaglio per fornire un quadro completo.

1. Acquisto prima casa da parte di un privato

- imposta di registro del 2% calcolata sulla rendita catastale rivalutata
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- imposta catastale fissa di 50 euro

Esempio: casa con rendita catastale di € 1.000,00

Il calcolo delle imposte sarà:

Rendita rivalutata € $1.000 \times 1,05 \times 110 = € 115.500,00$

Imposta di registro 2%	€	2.310
Imposta Ipotecaria	€	50
Imposta Catastale	€	50

L'imposta di registro minima è pari a € 1.000

La stessa aliquota si applica anche a garage, cantine e posti auto se sono abbinati (di pertinenza) della casa.

Quindi se abbiamo un garage con rendita catastale pari a € 100

La rendita rivalutata sarà € $100 \times 1,05 \times 110 = € 11.550$

Imposta di registro per il garage sarà $11550 \times 2\% = € 231$

2. Acquisto seconda casa da un privato

- imposta di registro del 9% calcolata sulla rendita catastale rivalutata
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- imposta catastale fissa di 50 euro

Esempio: casa con rendita catastale di € 1.000,00 Il calcolo delle imposte sarà:

Rendita rivalutata € $1.000 \times 1,05 \times 120 = € 126.000,00$

Imposta di registro 9%	€	11.340
Imposta Ipotecaria	€	50
Imposta Catastale	€	50

L'imposta di registro minima è pari a € 1.000

La stessa aliquota si applica anche a garage, cantine e posti auto se sono abbinati (di pertinenza) della casa.

Quindi se abbiamo un garage con rendita catastale pari a € 100 La

rendita rivalutata sarà € $100 \times 1,05 \times 120 = € 12.600$

Imposta di registro per il garage sarà $11550 \times 9\% = € 1.134$

3. Acquisto prima casa da una impresa o società immobiliare

- i.v.a. del 4% calcolata sulla cifra reale di acquisto
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro
- imposta di registro fissa di 200 euro

Esempio: casa venduta a € 100.000

Il calcolo delle imposte sarà:

I.v.a 4%	€	4.000
Imposta Ipotecaria	€	200
Imposta Catastale	€	200

La stessa aliquota si applica anche a garage, cantine e posti auto se sono abbinati (di pertinenza) della casa.

4. Acquisto seconda casa da una impresa o società immobiliare

- i.v.a. del 10% calcolata sulla cifra reale di acquisto
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro
- imposta di registro fissa di 200 euro

Esempio: casa venduta a € 100.000 Il calcolo delle imposte sarà:

I.v.a 10%	€	10.000
Imposta Ipotecaria	€	200
Imposta Catastale	€	200

La stessa aliquota si applica anche a garage, cantine e posti auto se sono abbinati (di pertinenza) della casa.

Esistono casi particolari in cui un'impresa o una società immobiliare può vendere con imposte calcolate sulla rendita catastale rivalutata e non soggette ad IVA, ripeto, sono casi particolari e si applicano le stesse imposte calcolate nelle compravendite fra privati.

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono pagate al notaio alla stipula del contratto e provvede lui al versamento al momento della registrazione dell'atto.

Nelle compravendite di immobili, anche se assoggettate a Iva, le parti devono inserire nel rogito una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" in cui segnalare:

1. le modalità di pagamento del corrispettivo (assegno, bonifico, eccetera)
2. se per l'operazione si è fatto ricorso ad un agente immobiliare e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del titolare, e dell'agenzia immobiliare.
3. le spese sostenute per l'attività di mediazione, con le analitiche modalità di pagamento.

L'omissione, la falsa o incompleta dichiarazione, comporta (oltre all'applicazione della sanzione penale) la perdita delle agevolazioni sul pagamento delle imposte di registro e 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.

Inoltre, per chi commette omissione è prevista una sanzione amministrativa che va da 500 a 10.000 euro.

Le agevolazioni per la “prima casa”

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

- la casa non deve essere di categoria catastale A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) o A9 (castelli e palazzi di eminente pregio artistico e storico).
- la casa deve essere ubicata:
 1. 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
 2. 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
 3. 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

Ci sono casi particolari per i cittadini trasferiti all’estero o emigrati e per i dipendenti delle Forze Armate ma la mia intenzione è quella di trattare solamente i casi più frequenti per evitare “tecnicismi” inutili.

Se chi compra casa ha venduto da meno di un anno la casa acquistata con le agevolazioni “prima casa”, ha diritto ad un credito d’imposta pari all’imposta di registro o all’Iva pagata per il primo acquisto agevolato.

Il credito d’imposta non può essere superiore all’imposta dovuta in relazione al secondo acquisto e può essere utilizzato per diminuire le

imposte relative all'acquisto successivo, a condizione che anche la nuova casa acquistata abbia i requisiti previsti dalla Legge.

Per usufruire del credito d'imposta, è necessario che il contribuente manifesti tale volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

In particolare, l'atto di acquisto dovrà contenere, oltre alle normali dichiarazioni di possesso dei requisiti per l'agevolazione prima casa, l'espressa richiesta del beneficio e dovrà indicare gli elementi necessari per la determinazione del credito.

Le agevolazioni per chi acquista una casa da destinare alla locazione

Nel 2014 è stata introdotta un'altra agevolazione per le persone fisiche che non esercitano attività commerciali: una deduzione dal reddito complessivo Irpef per l'acquisto di unità immobiliari, a destinazione residenziale, che saranno successivamente date in locazione.

Deve trattarsi di immobili di nuova costruzione, inventuti alla data del 12 novembre 2014, o sui quali sono stati effettuati interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo.

Gli acquisti agevolati sono quelli effettuati dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017.

La deduzione è pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, e degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle stesse unità immobiliari.

Essa va ripartita in otto quote annuali di pari importo (a partire dall'anno in cui viene stipulato il contratto di locazione) e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per le stesse spese.

Fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, l'agevolazione spetta anche per la costruzione di un'abitazione su un'area edificabile già posseduta.

Le principali condizioni necessarie per poter usufruire dell'agevolazione sono le seguenti:

- la casa non deve essere classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, cioè non deve essere abitazione di lusso.
- entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione deve essere concessa in locazione, per almeno otto anni continuativi, a canone agevolato.

Se il contratto di locazione si risolve prima degli otto anni, non a causa del proprietario, la possibilità di dedurre le agevolazioni, non viene meno se viene stipulato un altro contratto entro un anno dalla data di risoluzione.

Tra Proprietario e locatario non devono esserci rapporti di parentela entro il primo grado.

La casa deve essere a destinazione residenziale e non deve trovarsi in zone destinate ad usi agricoli.

La casa deve conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B.

Spero di essere stato chiaro e che questa guida ti sia d'aiuto se hai deciso di comprare casa.

Se hai bisogno di altri chiarimenti sono a tua disposizione per una consulenza privata, puoi prenotarla chiamandomi al 3939681299.

A presto Marco Ceresara



Marco Ceresara
consulente immobiliare

sono specializzato nel trovare la casa dei tuoi sogni

Via Dei Filosofi, 23/C

www.marcoceresara.com

numero verde 800 031 632