

Come sapere se il prezzo di mercato di un alloggio sia quello giusto?

Il prezzo degli immobili è stabilito dal mercato (regole di domanda e di offerta), pertanto si dovrà tenere conto che ogni immobile ha qualità e caratteristiche che lo differenziano da tutti gli altri, certamente il fattore più importante è la sua collocazione.

Per cui risulterà assai difficile stabilire se un prezzo è o non è quello giusto.

Ci si dovrà accontentare quindi del metodo di comparazione, cioè individuare quante più possibili offerte (per posizione, per dimensione, per qualità) e paragonare le rispettive caratteristiche e prezzi, valutando infine l'opportunità più conveniente, e non è detto che l'offerta che sembra più conveniente sia quella col prezzo più basso, in quanto altri fattori potranno determinare la scelta finale (stato di manutenzione, vetustà, pertinenze, etc.)

Quali sono le spese di acquisto di un immobile?

Atto con passaggio da persona fisica:

l'acquisto è soggetto da imposta di registro al 6% + imposta ipotecaria al 2% e di imposta catastale 1% per un totale del 9%.

Se la transazione riguarda l'acquisto di una abitazione principale (prima casa) e verrà quindi usata come abitazione primaria, l'imposta di registro è ridotta al 2% oltre l'imposta catastale ed ipotecaria in misura fissa di € 168,00 ciascuna.

Se l'appartamento verrà rivenduto entro 5 anni (salvo acquisto di altra abitazione da destinarsi sempre ad abitazione principale entro un anno) il fisco recupererà la differenza delle imposte ordinarie sopra descritte con ulteriore soprattasse.

Atto con passaggio da persona giuridica:

L'acquisto è soggetto ad un'imposta (IVA del 20%) più € 504,00 per tassa fissa di registro, ipotecaria e catastale;

Si applicherà l'IVA ridotta al 10% oltre € 504,00 per tassa fissa di registro, ipotecaria e catastale nei seguenti casi:

acquisto di immobili non di lusso da destinare ad abitazione secondaria; acquisto ad uso diverso dell'abitazione purchè sussistano le condizioni di cui all' art. 127 della tabella parte III allegata al D.P.R. n° 633/1972,

Si applicherà l'IVA ridotta al 4% oltre € 504,00 per tassa fissa di registro, ipotecaria e catastale nei seguenti casi:

Atti di assegnazione di alloggi adibiti ad abitazione principale da parte di cooperative edilizie;

atti di acquisto della piena proprietà, della nuda proprietà, di usufrutto, d'uso o di abitazione relativi a case non di lusso, quando le stesse siano destinate ad abitazione primaria dell' acquirente, ove siano rispettate

le condizioni imposte dalla legge, con diritto del fisco, in caso di rivendita prima dei 5 anni (salvo acquisto di altra abitazione sempre da destinarsi ad abitazione principale entro 1 anno) di recuperare la differenza delle imposte ordinarie oltre soprattasse.

Per l'onorario notarile, una risposta precisa potrà darla il notaio di propria fiducia in base all'importo che verrà dichiarato nell'atto definitivo.

A tal uopo, la tariffa notarile è in parte costante, in parte progressiva, in parte proporzionale o discrezionale (nel senso che il costo varia in base all'ammontare dichiarato per la compravendita ed anche a seconda della complessità degli interventi richiesti dalle parti).

Va ricordato che nell'atto definitivo notarile di compravendita, risulterà il prezzo reale effettivo concordato dalle parti, anche se l'imposta di registro sarà applicata sulla rendita catastale aggiornata dell'immobile compravenduto.

Dovendo registrare un contratto di locazione, quali sono le imposte dovute?

Per gli immobili urbani l'imposta dovuta è pari al **2%** del canone annuo, per la registrazione di tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili, l'imposta di registro per la prima annualità non può essere inferiore ad **€ 67,00**; il pagamento della stessa spetta al locatore e al conduttore in parti uguali, ma entrambi rispondono "in solido" del pagamento dell'intera imposta.

Per i contratti di locazione (e sublocazione) di immobili urbani di durata pluriennale, le parti hanno facoltà, al momento della registrazione di corrispondere l'imposta di registro nei seguenti modi:

- a) per un solo anno
- b) per tutta la durata del contratto.

Nel caso **a)** i pagamenti per le annualità successive devono tener conto degli aumenti Istat e possono anche essere di importo inferiore ad € **67,00**.

Ad esempio: se il canone annuo di locazione è di € **2.500,00** essendo l'imposta dovuta annualmente pari ad € **50,00** (**2.500,00 x 2%**), si verserà per il primo anno l'importo minimo di € **67,00**, mentre il versamento per ciascuna annualità successiva sarà di € **50,00** oltre l'aumento Istat.

Nel caso **b)** al contribuente sono riconosciuti due vantaggi:

1. l'imposta non colpisce gli eventuali aumenti dovuti dalle variazioni Istat;
2. l'imposta dovuta viene ridotta di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale (attualmente il 2,5%) moltiplicando per il numero delle annualità.

Ad esempio: se il canone di locazione annuo è di € **6.000,00** e il contratto ha una durata di quattro anni, il contribuente può eseguire un versamento unico di € **456,00**, anziché € **480,00** (2% di **24.000,00**) meno € **24,00** (5% di € **480,00**) ($1,25 \times 4 \text{ anni} = 5\%$ di riduzione).

Se avesse scelto il pagamento anno per anno, avrebbe invece dovuto corrispondere € **120,00** per ciascuna annualità, per un totale di € **480,00**.

Che differenza passa tra Proposta di acquisto/preliminare, e la Proposta/ Intesa preliminare?

La “**Proposta di acquisto - preliminare**”, in specie, costituisce un modulo la cui sottoscrizione da parte dei soggetti intermediati, comporta la conclusione di un contratto preliminare di compravendita,

azionabile ex art. 2932 c.c. cioè determinando quando sottoscritta da entrambi i soggetti intermediati, la conclusione di un contratto preliminare di compravendita azionabile “che dovrà essere registrata”.

“La Proposta di acquisto/Intesa preliminare” costituisce invece un modulo la cui sottoscrizione da parte dei soggetti, dà vita ad una semplice “Intesa”, rilevante esclusivamente sul piano **precontrattuale**, dalla quale non scaturisce a carico dei soggetti intermediati, alcun obbligo di conclusione dell'affare: in altre parole, si tratta pur sempre di una “proposta” ma di una proposta che non tende alla conclusione di un contratto preliminare e neppure tende, più in generale, alla conclusione di un contratto, bensì mira al raggiungimento di un' intesa che, come si diceva, si colloca sul terreno soltanto **precontrattuale**.

Discende, da ciò, che le parti, pur dopo la sua sottoscrizione, rimarranno libere di mutare idea e di abbandonare quella che è ancora

soltanto una trattativa. Non, però, in ogni caso senza conseguenze: infatti, se è vero che si sarà solo nella fase delle trattative, altrettanto vero è che se si sarà in una fase in cui si sarà certamente creato un affidamento circa la conclusione del contratto, un affidamento la cui lesione, lì dove il recesso dalle trattative medesime si presenti come ingiustificato, sarà certamente idonea a fondare una responsabilità, sia pure di carattere soltanto precontrattuale.

La circostanza che con la **“Proposta d’acquisto – Intesa preliminare”** si rimanga sul piano precontrattuale ha, d’altra parte, anche un’altra importante conseguenza, e cioè che la proposta medesima, pur quando sottoscritta anche dal venditore, non potrà essere classificata come un affare concluso e, perciò, non dovrà essere registrata.

Avendo raggiunto un accordo verbale circa l’acquisto di un immobile, ed avendo

versato una caparra con assegno, in caso di abbandono ingiustificato della parte venditrice, quali saranno le conseguenze applicabili?

Sulla base dell'art. 1350 del codice civile, tutti i contratti relativi al trasferimento di proprietà di beni immobili, devono essere necessariamente redatti per iscritto, pena la nullità degli stessi. Il versamento di una caparra, anche se con assegno bancario, presuppone un contratto verbale, che a norma di legge è nullo.

Ho finito di pagare le rate del mutuo, devo provvedere alla cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile?

La cancellazione dell'ipoteca può essere richiesta in qualsiasi momento da chiunque ne abbia interesse “ *es.* nel caso si debba alienare

l'immobile", infatti l'articolo 2282 del Codice Civile, non limita a particolari soggetti la legittimazione all'istanza di cancellazione.

Con il pagamento dell'ultima rata il mutuo si estingue, ma l'ipoteca che lo garantisce rimane sino a quando siano trascorsi venti anni dalla sua costituzione "se si tratta di un mutuo ventennale" se invece si tratta di un mutuo inferiore ai venti anni, l'ipoteca resterà per gli ulteriori anni residui.

Chi ha l'obbligo di denunciare la compravendita in Questura?

L'obbligo di denunciare presso la Questura entro 48 ore l'avvenuta consegna dell'immobile incombe sul venditore. La comunicazione della cessione del fabbricato si effettua su appositi moduli, che in genere, sono consegnati, già compilati dal Notaio al venditore, successivamente la stipulazione dell'atto di compravendita.

Avendo acquistato con agevolazioni prima casa, quali sono le sanzioni applicabili in caso di vendita entro il quinquennio dall'acquisto?

L'acquirente decade dalle agevolazioni prima casa, quando lo stesso aliena l'immobile prima che sia trascorso il termine dei cinque anni dalla data dell'acquisto, il che comporta l'integrazione delle imposte in misura ordinaria e cioè del 10% per l'imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale al netto dell'imposta agevolata già corrisposta e pari al 3%, e dell'imposta ipotecaria e catastale in misura fissa già versate. Inoltre è dovuta una sanzione del 30% delle stesse imposte, oltre ad interessi di mora. Tali disposizioni decadono, nel caso in cui l'acquirente entro un anno dalla vendita dell'abitazione acquistata con benefici prima casa, proceda all'acquisto di un altro immobile da destinarsi sempre a propria abitazione principale.