

# Diritto Civile-Immobiliare in Italia

## Acquistare un immobile o un terreno

### Aspetti Fiscali

*L'acquisto di una casa è certamente una delle operazioni economiche più importanti nella vita di una persona e per questo lo Studio Legale dell'Avvocato Balint Halmos si propone come una valida soluzione per il cliente, grazie alla sua comprovata esperienza in materia.*

Vediamo qui di seguito i vari passi per l'acquisto di un immobile o di un terreno, gli aspetti fiscali, e alcuni punti salienti ed interessanti della materia.

#### La Proposta di acquisto

E' importante distinguere la proposta d'acquisto dal preliminare. La proposta d'acquisto, infatti, è la dichiarazione dell'acquirente di voler acquistare un certo bene a un certo prezzo: solitamente si tratta di un **modulo prestampato** fornito dall'agenzia immobiliare, ed è **accompagnata dal versamento** di una somma di denaro a titolo di "**caparra**".

Una volta firmata, la proposta d'acquisto contiene impegni già vincolanti per l'acquirente ma nel frattempo il venditore resta libero di valutare anche altre offerte e non è certo che l'affare venga concluso. E' preferibile, quindi, stipulare sempre un contratto preliminare in quanto la **proposta d'acquisto impegna solo la parte che l'ha firmata**. Una volta accettata dal venditore la proposta di acquisto si converte automaticamente in un contratto preliminare.

#### Il contratto preliminare

Il contratto preliminare (anche detto "*compromesso*") è un vero e proprio contratto che **obbliga entrambe le parti** alla stipula del contratto definitivo.

Il preliminare deve indicare gli elementi principali della vendita quali il **prezzo e la casa da acquistare, l'indirizzo e una precisa descrizione** (piani, stanze etc.) con i dati del Catasto e la data del contratto definitivo. E' opportuno, inoltre, definire tutti gli obblighi reciproci da adempiere prima della consegna dell'immobile. In caso di **vendita di immobili in corso di costruzione** sono previste dalla legge regole particolari per la redazione del contratto preliminare.

Per garantire la **massima tutela** al futuro acquirente è molto opportuno che il contratto **preliminare sia stipulato** da un esperto di diritto.

La **trascrizione** vale come una vera e propria **prenotazione dell'acquisto** dell'immobile. Non è più soltanto un accordo privato tra acquirente e venditore, viene reso **legalmente valido verso chiunque** (tecnicamente è "*opponibile nei confronti dei terzi*") e il venditore, di conseguenza, **non potrà vendere l'immobile a qualcun altro**, né concedere un'ipoteca sull'immobile, né costituire una servitù passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole. Gli eventuali creditori del venditore **non potranno iscrivere un'ipoteca sull'immobile promesso in vendita, né pignorarlo**. Dal momento della trascrizione del contratto preliminare, l'immobile è "*riservato*" al futuro acquirente, e qualsiasi trascrizione o iscrizione non avrebbe effetto nei suoi confronti.

In sede di registrazione del contratto preliminare devono essere pagate le seguenti imposte che saranno poi recuperate in sede di stipula del definitivo:

- 0,50% sulla caparra
- 3% delle somme pagate come acconto prezzo.

## La compravendita

Numerose sono le attività svolte dal legale per la **preparazione di tutta la documentazione necessaria per istruire la pratica**. L'avvocato innanzitutto **indaga la volontà delle parti** per individuare il tipo di atto più idoneo a realizzare lo scopo voluto dal cliente, nel rispetto della legge. Perciò l'avvocato deve chiedere alle parti tutte quelle informazioni che gli permettano di comprendere, in modo completo, il risultato che vogliono raggiungere. Le parti hanno il diritto di rivolgersi all'avvocato personalmente e di chiedergli tutti i chiarimenti e le spiegazioni utili a capire le conseguenze e gli effetti giuridici dell'atto. Spesso perciò accade che, a colloquio con l'avvocato, si finisca anche col cambiare quella che era stata l'idea iniziale.

## Aspetti fiscali

Agli atti di trasferimento a titolo oneroso soggetti all'imposta di registro in misura proporzionale si applicano le seguenti aliquote:

- 9% per l'acquisto di immobili senza alcuna agevolazione;
- 2% per l'acquisto di immobili per i quali è possibile usufruire delle agevolazioni "prima casa";
- 12% per l'acquisto di terreni agricoli acquistati da soggetti diversi da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale.

Il legislatore ha comunque previsto un importo minimo di euro 1.000,00, qualora il calcolo con le aliquote di cui sopra risulti inferiore a detta soglia minima. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di euro 50,00 ciascuna. Qualora la fattispecie negoziale richieda l'applicazione di una imposta di registro non proporzionale, ma fissa, l'importo della stessa è pari ad euro 200,00.

## Acquistare un'abitazione

### A) Acquisto da imprese di costruzione/ristrutturazione

La compravendita da imprese di costruzione o di ristrutturazione, ad eccezioni di particolari fattispecie, è soggetta ad IVA, che viene corrisposta direttamente alla società venditrice.

L'aliquota IVA da applicarsi sul prezzo della vendita sarà:

- pari al 10 % in assenza di agevolazioni prima casa;
- pari al 4% nel caso in cui vengano richieste le agevolazioni prima casa.

Lo stesso trattamento tributario è applicato all'assegnazione di case ai soci di cooperativa edilizia di abitazione.

In caso di acquisto soggetto ad IVA, andranno inoltre corrisposte al notaio, che le verserà successivamente alla Agenzia delle Entrate, le seguenti imposte:

- Imposta di registro: Euro 200

- Imposta ipotecaria: Euro 200
- Imposta catastale: Euro 200

## **B) Acquisto da privati**

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono versate dalla parte acquirente al notaio che le verserà, a sua volta, all'Agenzia delle Entrate in sede di registrazione.

### **1) In assenza di agevolazioni**

- Imposta di registro: 9%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

Le aliquote si applicano di regola sul prezzo della vendita dichiarato in atto; in caso di **trasferimento di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche** la parte acquirente può chiedere la **liquidazione dell'imposta di registro sul "valore catastale" (prezzo-valore) dell'immobile** (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente di legge pari a 126), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore.

L'imposta minima è sempre di euro 1.000.

### **2) Agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione**

- Imposta di registro: 2%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

Le aliquote si applicano di regola sul prezzo della vendita dichiarato in atto; in caso di **trasferimento di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche** la parte acquirente può chiedere la **liquidazione dell'imposta di registro sul "valore catastale" (prezzo-valore) dell'immobile** (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente di legge pari a 115,5), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore.

L'imposta minima è sempre di euro 1.000.

## **Acquistare un terreno**

La base imponibile è costituita dal prezzo dei beni dichiarato dalle parti nell'atto di compravendita.

### **A) Trasferimenti di terreni agricoli (in assenza di agevolazioni)**

- Imposta di registro: 12%
- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

### **B) Trasferimenti di terreni non agricoli (in assenza di agevolazioni)**

- Imposta di registro: 9%

- Imposta ipotecaria: Euro 50
- Imposta catastale: Euro 50

## Comprare casa dal costruttore

Qualora l'acquisto riguardi un **immobile in costruzione o sulla carta** la legge ha approntato una serie di cautele e di protezioni a favore dell'acquirente nei confronti dei rischi che possono presentarsi fino alla stipula del rogito, in particolare il fallimento del costruttore.

In particolare:

- è disciplinato accuratamente il **contenuto del contratto preliminare**;
- è previsto l'**obbligo per il venditore di rilasciare fideiussione bancaria o assicurativa** a garanzia delle somme consegnate o da consegnare fino al rogito;
- è previsto l'obbligo, sempre in capo al costruttore, di **rilasciare all'acquirente una polizza assicurativa che lo tenga indenne per almeno 10 anni dai danni** derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi delle opere;
- è necessario il **frazionamento del mutuo e dell'ipoteca** del costruttore prima della stipula del contratto di vendita;
- è **vietato al notaio di procedere alla vendita in assenza del titolo per il frazionamento**, oppure la cancellazione dell'ipoteca ove non ci sia accollo di mutuo;
- è previsto per l'**acquirente un diritto di prelazione** all'acquisto all'**incanto** qualora si tratti di abitazione adibita a residenza principale.

### *Nella risoluzione del contratto*

In caso in cui il cliente si renda inadempiente nel pagamento dei canoni dovuti, alla società di leasing è consentito, per il rilascio dell'immobile, di agire con il procedimento per convalida di sfratto (art. 1, comma 81, legge 28 dicembre 2015 n. 208), ossia con lo stesso procedimento previsto dalla legge per le locazioni ordinarie per il caso di morosità dell'inquilino. Il giudice competente è sempre il tribunale del luogo in cui si trova il bene oggetto dello sfratto.

La Legge di Stabilità 2016 prevede che nella successiva attività di vendita e ricollocazione del bene la società di leasing deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore inadempiente (art. 1, comma 78, legge 28 dicembre 2015 n. 208):

- deve adottare procedure che garantiscano il miglior risultato possibile nell'interesse anche dell'utilizzatore inadempiente;

- una volta venduto e/o ricollocato il bene, la società di leasing dovrà restituire all'utilizzatore inadempiente quanto ricavato dalla vendita e/o ricollocazione, al netto delle seguenti somme che ha il diritto di trattenere:

- la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
- i canoni successivi alla risoluzione attualizzati;
- spese condominiali eventualmente sostenute, assicurazioni, costi tecnico/legali, ecc.;
- il prezzo pattuito per l'esercizio del riscatto finale.

*In caso di fallimento del concedente*

In caso di fallimento ovvero liquidazione coatta amministrativa-risoluzione della banca o della società di leasing, il contratto di leasing prosegue regolarmente e si applica la disciplina prevista dalla legge fallimentare a prescindere dal bene oggetto di leasing.

(fonte: Associazione Notariato Italiano)

**dr. Lorenzo Amato**

in collaborazione con **Studio Legale Avvocato Bálint Halmos** - [www.legal-society.com](http://www.legal-society.com)