

L'acquisto della casa: le novità, le regole, i suggerimenti e le nuove opportunità.

Provincia autonoma di Trento Assessorato all'agricoltura, al commercio e turismo. Programma generale d'intervento 2007-2008 della Provincia autonoma di Trento realizzato con l'utilizzo dei fondi del Ministero dello sviluppo economico

I QUADERNI DEL CONSUMATORE

- n°1 L'acquisto della casa
- n°2 Nuove regole nei rapporti con la banca
- n°3 Acquistare un prodotto o un servizio
- n°4 Il turista e i suoi diritti
- n°5 Perché la concorrenza è dalla parte dei consumatori
- n°6 La sicurezza dei prodotti alimentari

Provincia autonoma di Trento
Servizio commercio
Via Brennero, 136
Palazzo le Fornaci - 38100 TRENTO
Telefono 0461 494786
Fax 0461 494747
e-mail: serv.commercio@provincia.tn.it
Progettazione grafica, impaginazione e illustrazioni Studio Bi Quattro Trento
Stampa Litotipografia Alcione - Trento
Aggiornamento: gennaio 2013

Indice

- 1 Premessa
- 2 Come comportarsi quando ci si rivolge ad una agenzia per acquistare un immobile
- 3 Come si calcola la superficie di un immobile
- 4 Quando e perchè fare il preliminare di vendita o compromesso
- 5 Cosa deve contenere il contratto preliminare o compromesso
- 6 Acconti e caparre: attenzione alla terminologia
- 7 I costi di registrazione del preliminare
- 8 Le imposte per l'acquisto della casa
- 9 Quale prezzo dichiarare nell'Atto? Cos'è il c.d. prezzo-valore
- 10 Le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa"
- 11 Quando e perchè si perdono le agevolazioni "prima casa"
- 12 Le novità da indicare nel rogito notarile
- 13 Nuove regole che tutelano l'acquirente e nuovi vantaggi fiscali
- 14 Alcuni suggerimenti semplicissimi ma importanti

1. Premessa

Acquistare una casa o un appartamento non è una cosa semplice. I pericoli, i rischi, i tranelli sono sempre in agguato e sono sempre più gravosi! Gli aspetti fiscali, tributari e giuridici che fanno da contorno all'acquisto di una casa sono di giorno in giorno più complessi e di difficile valutazione. Per questo il consiglio principale è quello di appoggiarsi alla consulenza di professionisti di fiducia, che vi possano aiutare a valutare nel modo più corretto e preciso l'operazione che state per eseguire. Se questo può comportare, talvolta, un costo (ma non sempre, come quando vi affidate all'agenzia oppure al notaio presso il quale poi stipulerete l'eventuale atto), ricordatevi che a volte spendere qualcosa in più all'inizio permette di evitare di spendere molto di più quando poi dovrete risolvere i problemi nei quali siete caduti per la vostra inesperienza. Questa guida, lungi dall'essere esaustiva e completa, vuole solo sottolineare le numerose e importantissime novità che sono intervenute in tema di acquisto della casa in questi ultimi due anni, e suggerire alcuni comportamenti fondamentali che conviene seguire, proprio allo scopo di non commettere errori e, soprattutto, di sfruttare le opportunità fornite da alcuni dei recenti provvedimenti normativi a tutela dell'acquirente di un immobile.

2. Come comportarsi quando ci si rivolge ad una agenzia per acquistare un immobile

Quando si decide di rivolgersi ad una agenzia (o ad un mediatore) è sufficiente rispettare alcune semplici regole di comportamento, che cercheremo di riassumere brevemente.

- Innanzitutto assicuratevi che l'intermediario sia iscritto al Ruolo dei Mediatori presso la Camera di Commercio.
- Quando l'agenzia, in occasione della visita dell'immobile, vi farà firmare un modulo, leggetelo con calma e con molta attenzione prima di sottoscriverlo. Se non siete convinti delle clausole o se non vi sono chiare, prendete tempo, fatevi consegnare una copia del modello da firmare e fissate un nuovo appuntamento per la visita dell'immobile.
- Pretendete che l'entità della provvigione (o mediazione) sia indicata per iscritto.
- Per acquistare un immobile non è indispensabile ricorrere ad una agenzia immobiliare. Tuttavia, se non si conosce già il venditore, il "fai da te" nell'acquisto di una casa è diventato sempre più rischioso: infatti questa operazione nasconde numerose insidie e presuppone molti adempimenti che, se omessi per semplice ignoranza, comportano sanzioni anche molto pesanti.
- Quando si decide di rivolgersi ad una agenzia (o ad un mediatore) è sufficiente rispettare alcune

- La provvigione, come previsto dal Codice Civile, è innanzitutto fissata dalle parti, quindi il consumatore può anche convenire con l'agenzia una provvigione dello 0%! In mancanza di accordo tra le parti si applicano gli usi nella Provincia di Trento, raccolti dalla CCIAA, che determinano la provvigione in un 2% del valore dell'affare, che è dovuta solo se e quando il contratto (l'affare) viene concluso.
- Naturalmente il 2% è la misura massima di quanto l'agenzia possa chiedervi per la mediazione: nulla esclude che voi possiate contrattare la misura della provvigione anche in funzione del lavoro effettivamente svolto dall'agenzia nella conclusione del contratto, nella predisposizione di tutta la documentazione necessaria per la stipulazione del rogito notarile, nell'assistenza e nella consulenza che essa vi promette di offrire o che vi ha effettivamente offerto.
- A garanzia di imparzialità, l'agenzia ha diritto alla mediazione da entrambe le parti del contratto.
- Se volete acquistare ricorrendo ad un mutuo, precisate fin da subito, e pretendete che ne sia fatta menzione già nell'eventuale preliminare, che l'acquisto è subordinato all'erogazione del mutuo da parte della Banca.
- Prima di sottoscrivere il contratto preliminare, pretendete dall'agenzia che vi metta a disposizione tutti quei documenti che oggi sono indispensabili per acquistare una casa:
 - copie dei documenti di eventuali
 - condoni edilizi;
 - copia della concessione o della licenza edilizia o di concessioni in sanatoria;
 - certificati di abitabilità;
 - attestazione di conformità degli impianti (per gli immobili di nuova costruzione e per quelli ristrutturati);
 - copia degli estratti di mappa e delle schede catastali;
 - indicazione della presenza di eventuali iscrizioni ipotecarie;
 - la certificazione energetica dell'immobile (per gli immobili di nuova costruzione e per quelli ristrutturati) in conformità a quanto disposto dall'art. 84 legge Provincia autonoma di Trento n. 1 del 4 marzo 2008 "Pianificazione urbanistica e governo del territorio".
- Non versate acconti o caparre all'agenzia, ma direttamente al venditore al momento della stipulazione del preliminare e solo mediante assegni circolari non trasferibili, di cui farete fotocopia e di cui annoterete gli estremi nel preliminare.

3. Come si calcola la superficie di un immobile

- Quando leggete un'offerta di vendita di un immobile trovate indicati, prima di tutto, il prezzo complessivo e la superficie totale dell'immobile. Siete quindi

portati a calcolare il valore al metro quadro dividendo il prezzo per i metri indicati. Sappiate però, per evitare brutte sorprese, che, nella prassi, il valore dell'immobile viene calcolato sulla base della cosiddetta "superficie commerciale", che è ben diversa e più ampia della "superficie calpestabile".

- Quest'ultima, come dice la parola stessa, corrisponde alla superficie sulla quale è possibile camminare, al netto dei muri interni ed esterni e al netto dei vani con una altezza inferiore a una certa misura, che è variabile a seconda dei luoghi e degli usi. Di regola non comprende le superfici accessorie: balconi, terrazzi, mansarde, cantine, taverne, garage, porticati, ecc..
- La "superficie commerciale", invece, comprende anche la superficie dei muri interni ed esterni secondo alcuni criteri: per esempio, la superficie dei muri esterni è misurata al 100% della loro superficie totale, quella dei muri confinanti al 50%, quella dei muri interni al 100%, i balconi e i terrazzi variano dal 25% al 50%, le mansarde al 60%, le cantine al 50%, le taverne al 60% i garage al 50%. Esiste anche una regola UNI 10750 che detta alcuni criteri ai quali le Agenzie immobiliari dovrebbero attenersi, ma non è esaustiva. È quindi opportuno chiedere sempre come è stato effettuato il calcolo della "superficie commerciale".
- Inoltre è fondamentale verificare o far verificare attentamente le iscrizioni tavolari e catastali presso gli Uffici competenti; infatti non è detto, ad es., che muri comuni tra edifici confinanti siano realmente in proprietà al 50% fra le due parti.
- È anche questa una delle ragioni per cui, nella prassi, gli appartamenti e le case vengono venduti "a corpo" e non "a misura".

4. Quando e perché fare il preliminare di vendita o compromesso

Anche se non c'è nessun obbligo di stipulare un preliminare (o compromesso) prima di recarsi dal notaio per fare l'atto definitivo vero e proprio, nella prassi si ricorre quasi sempre a questa doppia procedura. La stipulazione del preliminare ha il vantaggio di legare le parti alla stipulazione del contratto definitivo e quindi di evitare che, nel frattempo, il venditore si rivolga ad altri per vendere l'immobile, magari perché ha ricevuto un'offerta più alta. Con la stipula del preliminare, infatti, le parti si obbligano in una fase successiva, a prestare il proprio consenso al definitivo trasferimento della proprietà, che si avrà solo alla firma dell'atto definitivo.

Ma, per chi acquista, i vantaggi del preliminare non sono solo questi. Infatti, tra il momento della sua stipulazione ed il momento dell'atto notarile di trasferimento (rogito), il futuro acquirente ha tutto il tempo di:

- verificare meglio la situazione dell'immobile allo scopo di evidenziare eventuali difetti o mancanze o difformità rispetto a quanto affermato dal venditore, in modo da farli rimuovere prima di pagare l'intero prezzo;
- verificare l'esistenza di ipoteche o altri diritti altrui (come ad es. una servitù)

sull'immobile;

- procurarsi dal venditore tutti quei documenti necessari ed essenziali per la compravendita (concessione edilizia, eventuali condoni, ecc.);
- predisporre le pratiche per l'ottenimento dell'eventuale mutuo da stipulare poi contestualmente all'acquisto della casa.

Il preliminare è poi assolutamente indispensabile quando il venditore è una impresa che deve ancora ultimare l'immobile; avrete tutto il tempo di seguire l'ultimazione dei lavori, di concordare eventuali modifiche alla costruzione o ai materiali di utilizzo ecc., nella certezza che quella casa, poi, sarà vostra e che pagherete solo quando i lavori saranno completamente ultimati. È indispensabile che il preliminare contenga, oltre a tutti gli elementi essenziali che dovranno poi essere riportati nel rogito definitivo, anche altri elementi fondamentali, quali ad esempio:

- i dati identificativi dell'acquirente e del venditore;
- la descrizione dettagliata del bene;
- la provenienza del bene oggetto della compravendita ovvero il titolo di proprietà (atto notarile, successione, donazione...) del venditore;

5. Cosa deve contenere il contratto preliminare o compromesso

- i dati catastali dell'immobile, utili non solo per la sua corretta individuazione ma anche per verificare l'assenza di abusi edilizi;
- la dichiarazione del venditore che l'immobile è libero da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche o che se esistenti saranno eliminate prima del rogito;
- l'eventuale presenza di un mutuo;
- il pagamento di eventuali acconti e a che titolo (specificandone la natura: acconto, caparra confirmatoria o penitenziale);
- i termini e le modalità di pagamento;
- la data entro la quale stipulare l'atto definitivo.

6. Acconti e caparre: attenzione alla terminologia

Al momento del preliminare è regola versare alla controparte una somma a titolo di acconto sul prezzo. Non c'è nessuna norma che indichi la percentuale da versare, ma normalmente si usa corrispondere una somma che varia tra il 10% e il 15% del prezzo. Importante è però indicare a che titolo giuridico vengono effettuati i pagamenti: acconto, caparra confirmatoria oppure caparra penitenziale.

La differenza è questa:

- L'acconto costituisce una semplice anticipazione del prezzo e viene detratto dalla somma da versare nel momento della stipulazione definitiva. A differenza della caparra, l'acconto deve essere restituito se la compravendita per qualsiasi motivo non viene più effettuata.

- Anche la caparra confirmatoria è costituita da una somma di denaro che il compratore consegna al venditore nel momento del preliminare e vale come anticipo sull'intera somma; tuttavia, a differenza dell'acconto, se il contratto definitivo non viene più stipulato per colpa del promittente acquirente, il promittente venditore ha diritto di trattenersi l'intera caparra; al contrario, se il contratto non si conclude per colpa del venditore, il promittente acquirente avrà diritto di ricevere una somma pari al doppio della caparra che ha versato.
- La caparra penitenziale, invece, è molto meno usata nella prassi. La sua caratteristica sta nella possibilità di recedere dal contratto "rimettendoci" soltanto la somma data come caparra senza essere tenuti ad alcun eventuale ed ulteriore risarcimento del danno per la mancata esecuzione del contratto. La caparra penitenziale non è altro che il "prezzo" che si paga per acquistare il diritto di recedere dal contratto senza alcun giustificato motivo. Naturalmente, se è il venditore a voler recedere dal suo impegno, egli deve provvedere alla restituzione di una doppia caparra al promittente acquirente.

Ricordatevi che il contratto preliminare deve essere registrato entro 20 giorni dalla sua stipulazione !!! Si noti che la registrazione del contratto preliminare è sempre stata obbligatoria; tuttavia erano in pochi ad effettuare tale operazione per evitare di pagare spese ulteriori. Ma, come vedremo nelle pagine successive, con l'entrata in vigore delle recenti regole che impongono di indicare nel rogito tutti i pagamenti effettuati, indicando anche le relative modalità di pagamento (assegno, bonifico, contanti) la presenza di un preliminare emerge con tutta evidenza, e quindi la registrazione del preliminare è diventata assolutamente indispensabile. Tra l'altro, per colui che intenda richiedere alla Provincia un'agevolazione, il contratto preliminare diventa fondamentale perché la domanda per ottenere il mutuo agevolato o il contributo decennale può essere presentata anche con il semplice preliminare, purché regolarmente registrato.

I contratti preliminari possono anche essere annotati nei Libri fondiari (o trascritti nei Registri immobiliari), previa stipulazione di un atto pubblico (notarile) o di una scrittura privata ma autenticata (dal notaio). L'annotazione (o la trascrizione), che comporta ovviamente un maggior costo per l'acquirente, può rappresentare tuttavia un indubbio vantaggio, soprattutto nei casi di acquisto effettuato nelle fasi iniziali di una costruzione che richiede ancora parecchi mesi prima della sua conclusione. Se infatti il promittente venditore (per es. la ditta costruttrice) fallisce oppure vende il medesimo immobile ad un diverso acquirente, oppure viene iscritto un diritto pregiudizievole (es: ipoteca), solo chi ha annotato (o trascritto) il preliminare può stare tranquillo di non perdere la caparra data o l'immobile acquistato o addirittura entrambe le cose. Dato però il costo abbastanza elevato della annotazione (o trascrizione) del preliminare, riteniamo che ne valga la pena almeno qualora ci siano forti rischi (per es. se avete

dato una caparra cospicua e se si prevede che passi molto tempo tra il preliminare e il rogito definitivo e, soprattutto, nel caso di acquisto da impresa).

7. I costi di registrazione del preliminare

Attualmente la registrazione di un preliminare di acquisto di un immobile presenta i seguenti costi:

1. un costo fisso di 168,00 euro;
2. una marca da bollo da 24,62 euro per ogni copia del contratto (di solito 2 copie);
3. un'imposta proporzionale sulle somme pagate a titolo di acconto o di caparra.

A proposito di quest'ultima imposta proporzionale sugli acconti, la finanziaria 2007 ha introdotto alcune novità distinguendo diverse ipotesi.

- Se è stata versata una somma a titolo di acconto bisogna distinguere se la compravendita è soggetta ad imposta di registro o ad IVA.
- Se la vendita è invece soggetta ad IVA, sulla somma versata a titolo di semplice acconto il venditore ha l'obbligo di emettere fattura e quindi verrà applicata la relativa aliquota IVA prevista per la vendita (4% se si tratta di prima casa, 10% per la seconda casa, 20% per le case di lusso).
- Se la vendita è soggetta a imposta di registro, sulla somma versata a titolo di semplice acconto si deve pagare il 3%. Tale somma potrà essere detratta dall'imposta di registro dovuta al momento del rogito definitivo.

Per recuperare le imposte di registro pagate con la registrazione del preliminare si deve consegnare al notaio la documentazione in originale relativa alla registrazione e ai pagamenti eseguiti!!!

8. Le imposte per l'acquisto della casa

Se invece nell'atto viene indicato espressamente che la somma è stata versata a titolo di caparra confirmatoria dovrà essere in ogni caso applicata l'imposta con l'aliquota dello 0,5% sull'ammontare della caparra, a nulla rilevando la circostanza che il contratto definitivo sia soggetto ad IVA o a imposta di registro. Anche questa imposta potrà essere recuperata dall'imposta di registro dovuta al momento del rogito definitivo, ma non sarà possibile recuperarla se la vendita verrà assoggettata ad IVA.

Le imposte da pagare sull'acquisto della casa sono diverse per chi acquista da un privato (o comunque da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice) e per chi invece acquista dal costruttore (entro 4 anni dalla fine dei lavori).

a) L'acquisto della casa dall'impresa che l'ha costruita (entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori), è soggetto al pagamento dell'IVA calcolata sul prezzo di acquisto nella misura del:

- 4% nel caso in cui vengano richieste le agevolazioni prima casa;
- 10% in assenza di agevolazioni prima casa;
- 20% se il fabbricato è considerato di lusso.

Oltre all'IVA sono dovute le seguenti imposte (in misura fissa):

- imposta di registro, 168,00 euro;
- imposta ipotecaria, 168,00 euro;
- imposta catastale, 168,00 euro;

b) L'acquisto della casa da un privato, dall'impresa "non costruttrice" oppure dall'impresa costruttrice che ha ultimato i lavori da più di 4 anni, non è soggetto al pagamento dell'IVA ma delle imposte di registro, ipotecarie e catastali secondo le seguenti percentuali sul valore dichiarato nell'atto:

- imposta di registro, 7% (ridotta al 3% se si tratta di "prima casa");
- imposta ipotecaria, 2% (ridotta a 168,00 euro fisse se si tratta di "prima casa");
- imposta catastale, 1% (ridotta a 168,00 euro fisse se si tratta di "prima casa").

9. Quale prezzo dichiarare nell'atto? Cos'è il c.d. prezzovalore

Normalmente le aliquote sopra indicate si applicano sul prezzo dichiarato nell'atto e, quindi, determinano una maggiore imposta per l'acquirente quanto più alto è il prezzo indicato. Poiché il prezzo dichiarato in atto può costituire una plusvalenza per il venditore, con l'obbligo di pagare, a sua volta, eventuali imposte sui redditi, questa comunanza di interessi può portare facilmente a collusioni tra compratore e acquirente che potrebbero essere indotti a dichiarare un prezzo inferiore a quello reale. Fino al 2005 tale collusione era favorita da una norma in base alla quale il fisco non poteva procedere all'accertamento e ad eventuali rettifiche del valore nei casi in cui il corrispettivo fosse stato dichiarato in misura non inferiore al valore catastale, valore che, notoriamente, è molto più basso del valore reale, determinando forti evasioni fiscali sia da parte del compratore (che pagava le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura inferiore al dovuto) che da parte del venditore (che non dichiarava eventuali plusvalenze).

LA NUOVA REGOLA DEL "PREZZO-VALORE"

Tuttavia, grazie ad una norma contenuta nella finanziaria 2006 (modificata dalla finanziaria 2007), è stato introdotto in Italia il meccanismo del c.d. "prezzo-valore".

- A partire dal 1° gennaio 2007, l'acquirente persona fisica può chiedere che il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia calcolato sulla base del "valore catastale" dell'immobile (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per i coefficienti di legge: 115,5 in caso di richiesta di agevolazioni prima casa o 126 negli altri casi), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo dichiarato nella vendita, e anche se

quest'ultimo fosse superiore al valore catastale.

- L'acquirente che dichiara di avvalersi di queste nuove disposizioni, non è soggetto ai controlli del fisco né ad eventuali rettifiche del valore: egli pagherà le imposte calcolate sulla base del valore catastale dell'immobile (quasi sempre più basso di quello effettivo), e non sul valore effettivo e commerciale indicato nell'atto. Il meccanismo permette così di fare emergere valori che altrimenti non verrebbero dichiarati, senza peraltro che questo comporti per l'acquirente alcun aggravio fiscale.
- L'acquirente che non intende avvalersi delle nuove disposizioni sarà invece soggetto alle regole normali con l'applicazione delle imposte sul valore dichiarato o, se questo non è adeguato, sul valore commerciale del bene quale risulta dall'accertamento che il fisco potrebbe effettuare, con applicazione delle relative maggiorazioni di imposta, sanzioni e interessi.

QUANDO SI APPLICA LA NUOVA REGOLA?

La regola del "prezzo-valore" si applica esclusivamente quando ricorrono cumulativamente le seguenti condizioni:

- l'acquirente deve essere una persona fisica che acquista l'immobile ad uso abitativo;
- la compravendita deve riguardare una abitazione o le sue pertinenze (box, garage, cantina);
- la compravendita deve essere soggetta ad imposta di registro (sono escluse quindi le vendite soggette ad IVA);
- l'acquirente deve farne espressa richiesta al notaio e tale richiesta deve risultare nell'atto;
- nell'atto deve essere indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione.

Ricordiamo che sono soggette ad IVA le imprese di costruzione che hanno costruito l'immobile e che lo vendono entro 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

LE SANZIONI PER L'ACQUIRENTE

Si tenga presente, infine, che in caso di occultazione, anche parziale, del corrispettivo pattuito:

- le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate sul corrispettivo effettivamente pattuito;
- l'acquirente dovrà pagare una sanzione che va dal 50% al 100% delle minori imposte versate (D.L. n. 223 del 2006).

QUALI SONO I VANTAGGI PER L'ACQUIRENTE?

Dichiarare l'effettivo prezzo pagato nella compravendita, oltre ad essere un dovere giuridico e sociale, presenta molteplici vantaggi di cui spesso si ignora l'esistenza.

Ad esempio:

- avere dichiarato un "giusto prezzo", vale a dire un prezzo equo e di mercato, e non troppo basso, pone al riparo da eventuali azioni revocatorie, esperibili entro un anno dalla vendita, da parte del curatore del venditore che fallisca (l. 4 maggio 2005, n. 80);
- se il contratto si dovesse risolvere per qualche vizio contenuto nel contratto stesso (nullità, annullabilità, ecc.) il compratore potrà ottenere soltanto la restituzione del prezzo dichiarato nel contratto, dal momento che difficilmente potrà dimostrare di avere pagato altre somme, specialmente se sono state date in contanti;
- le detrazioni Irpef spettanti all'acquirente per gli interventi di recupero edilizio effettuati dal venditore sono determinate in proporzione al prezzo dichiarato nell'atto di vendita (art. 2 l. 24 dicembre 2003 n. 355 e succ. modifiche);
- i terzi che hanno, per legge o per contratto, un diritto di prelazione sull'immobile, possono riscattare il bene al prezzo dichiarato nell'atto e il compratore non può pretendere la restituzione del prezzo realmente pagato;
- in caso di rivendita dell'immobile acquistato, per il quale era stato dichiarato un prezzo inferiore a quello reale, la tassazione della plusvalenza sarà sicuramente maggiore di quella che potrebbe essere dovuta se si fosse dichiarato il prezzo effettivamente pagato per l'acquisto.
- Se l'importo dell'eventuale mutuo stipulato per l'acquisto della prima casa è maggiore del prezzo dichiarato nella compravendita, non sarà possibile detrarre gli interessi passivi riferiti all'intera somma presa a mutuo ma solo a quelli riferiti al prezzo dichiarato.
- Infine, la legge prevede anche una riduzione del 30% dell'onorario del notaio, onorario che viene calcolato sul valore dell'immobile indicato nell'atto. Si tenga presente che è anche possibile non avvalersi del nuovo sistema. In questo caso la tassazione sarà effettuata sulla base delle regole normali vale a dire con l'applicazione delle imposte sulla base del valore commerciale del bene. In tal caso, se l'Ufficio imposte ritiene che il valore dei beni trasferiti sia superiore a quello indicato nell'atto, potrà provvedere alla rettifica del valore indicato e alla liquidazione della maggiore imposta dovuta (nonché delle eventuali sanzioni e interessi).

10. Le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa"

L'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa permette un notevole vantaggio economico; basti confrontare le seguenti tabelle:

Imposte a carico del compratore NON "prima casa"

Imposte	Acquisto da privato	Acquisto da non privato
IVA	Nulla	10%
Imposta di registro	7%	168,00 Euro
Imposta ipotecaria	2%	168,00 Euro
Imposta catastale	1%	168,00 Euro

Imposte a carico del compratore “prima casa”

Imposte	Acquisto da privato	Acquisto da non privato
IVA	Nulla	4%
Imposta di registro	3%	168,00 Euro
Imposta ipotecaria	168,00 Euro	168,00 Euro
Imposta catastale	168,00 Euro	168,00 Euro

QUALI SONO I PRESUPPOSTI

L’immobile da acquistare:

- non deve appartenere alla categoria “lusso”, secondo i criteri indicati nel D.M. 2 agosto 1969 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969). In altri termini, ai fini dell’applicazione dell’agevolazione “prima casa” non rileva la classificazione catastale dell’immobile trasferito quanto, piuttosto, la natura lussuosa dello stesso (anche un villino, classificato A7, può essere considerato non di lusso se risponde ai parametri indicati dal citato Decreto del 1969);
- può essere in corso di costruzione o di ristrutturazione purché, all’ultimazione dei lavori, l’immobile possieda le caratteristiche non di lusso; deve trovarsi nel Comune ove l’acquirente ha la residenza o la propria attività lavorativa oppure nel Comune ove l’acquirente intende stabilire la propria residenza entro 18 mesi dalla stipula dell’atto di acquisto.

L’acquirente:

- non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, della proprietà o dell’usufrutto di un’altra abitazione nello stesso territorio del Comune dove si trova l’immobile da acquistare;
- non deve 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 altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l’acquisto della prima casa. Il requisito della residenza deve riguardare tutti i soggetti che chiedono l’agevolazione. Così, nel caso di

acquisto di una casa da parte di coniugi in regime di comunione, se uno dei due non possiede i requisiti perchè ad esempio è già proprietario di una abitazione nel Comune dove si trova la nuova casa da acquistare, il beneficio fiscale spetta solo al 50% e cioè solo per la quota del coniuge in possesso dei requisiti richiesti.

L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA" SPETTA ANCHE:

- quando si acquistano due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa, a condizione però che, anche dopo la riunione dei due immobili, permangano le caratteristiche non di lusso previste dal citato Decreto ministeriale del 1969;
- quando si acquista una porzione di immobile (es. una stanza) contigua alla casa di abitazione acquistata col beneficio "prima casa";
- quando si acquistano quote di un immobile di cui già si possiede una parte, purché sussistano tutti gli altri requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge;
- quando l'acquisto riguarda le cosiddette pertinenze dell'immobile principale, classificate nelle categorie catastali C/2 (cantina o soffitta), C/6 (garage) e C/7 (tettoie o posto auto coperto).

Una recente sentenza della Cassazione (n. 12268 del 25 maggio 2007) ha inasprito la regola sull'incompatibilità dell'agevolazione quando si possieda già un'altra casa: secondo il nuovo orientamento oggi non si può più usufruire del bonus prima casa se l'acquirente è proprietario nello stesso Comune di un immobile affittato a terzi, anche se questi non intendano liberare l'immobile nonostante la procedura di sfratto.

11. Quando e perché si perdono le agevolazioni "prima casa"

L'Ufficio delle Entrate ha tre anni di tempo, dalla registrazione dell'atto di acquisto, per verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati dall'acquirente nell'atto notarile (nel caso di accertamento del mancato trasferimento della residenza il termine è di quattro anni e sei mesi).

L'acquirente decade dalle agevolazioni in questi casi:

- se le dichiarazioni effettuate nell'atto di acquisto non corrispondono al vero;
- se non ha trasferito entro diciotto mesi la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato (sono esclusi i casi in cui il mancato trasferimento sia dovuto ad una causa di forza maggiore sopraggiunta successivamente alla stipula del contratto, vedi Risoluzione n. 140/E dell'Agenzia delle Entrate del 10 aprile 2008);
- se vende o dona l'abitazione entro i cinque anni dalla data di acquisto, a meno che non riacquisti entro un anno un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.
- La decadenza dall'agevolazione comporta il pagamento della differenza tra

l'imposta pagata e la maggiore imposta che si sarebbe dovuta pagare senza il vantaggio dell'agevolazione, aumentata di un importo, a titolo di sanzione, pari al 30% dell'imposta, oltre agli interessi di mora.

12. Le novità da indicare nel rogito notarile

Con il decreto legge 223/2006 (convertito in legge dall'art. 1, l. 248/2006) è stata introdotta una importante novità per quanto riguarda il rogito notarile riguardante la compravendita della casa. Le parti devono infatti sottoscrivere una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" nella quale devono essere indicati:

- il prezzo complessivo pattuito per la cessione;
- le modalità di pagamento (assegno, bonifico, contanti) relativamente al saldo e agli eventuali acconti o caparre;
- in caso di ricorso alle prestazioni di un mediatore, l'importo pagato per la mediazione, le modalità di pagamento nonché il codice fiscale, la partita IVA e il numero di iscrizione al ruolo dell'agente. A proposito della mediazione, dal 1 gennaio 2007 è possibile detrarre in sede di dichiarazione dei redditi, il 19% (fino ad un limite massimo di 1.000,00 euro) delle spese sostenute per l'intermediazione immobiliare relativa all'acquisto della casa da adibire ad abitazione principale!!!

13. Nuove regole che tutelano l'acquirente e nuovi vantaggi fiscali

Il d.lgs. n. 122 del 2005 ha introdotto alcune importanti novità a tutela di chi acquista un immobile ancora da edificare o non ancora ultimato:

- Fideiussione. Il decreto legislativo impone l'obbligo a carico del costruttore di consegnare all'acquirente in occasione della stipula del preliminare, una fideiussione di importo corrispondente alle somme ricevute o da ricevere dall'acquirente per l'acquisto dell'immobile.
- Polizza assicurativa. Nel momento del trasferimento vero e proprio dell'immobile, che si effettua di fronte al notaio, il costruttore (non qualunque venditore) ha l'obbligo di consegnare all'acquirente una polizza assicurativa, di durata decennale, che garantisca da qualunque danno, anche cagionato a terzi, derivante da gravi difetti di costruzione, da crollo totale o anche parziale dell'immobile, e manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo.
- Azione revocatoria. In caso di fallimento del venditore, l'acquisto a titolo oneroso non è più soggetto all'azione revocatoria da parte del curatore fallimentare a condizione che si tratti di immobile ad uso abitativo, nel quale l'acquirente si sia impegnato a stabilire, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile, la residenza propria o di

suoi parenti o affini entro il terzo grado. Importante però è ricordare che il prezzo ufficialmente pagato deve potersi considerare “giusto”, avendo come riferimento la data della stipula del preliminare.

- Fondo di solidarietà. Presso il Ministero dell’economia e delle finanze è stato istituito il Fondo di solidarietà al fine di assicurare un indennizzo agli acquirenti di immobili da costruire che, a seguito all’incapacità del costruttore di adempiere agli impegni assunti, hanno subito la perdita di somme di denaro o non hanno potuto conseguire la proprietà dell’immobile.
- Prelazione. In caso di fallimento del costruttore e di vendita all’asta dell’immobile, l’acquirente, purchè ne sia entrato in possesso e l’abbia adibito ad abitazione principale, ha diritto di prelazione sull’acquisto dell’immobile al prezzo definitivo raggiunto durante l’asta.

Altre agevolazioni:

- detraibilità di interessi e oneri su mutui. Chi acquista un immobile da adibire ad abitazione principale ed ha stipulato un mutuo per l’acquisto, può usufruire della detrazione di imposta dell’Irpef nella misura del 19% degli interessi passivi e degli oneri accessori pagati alla banca. Il limite per la detraibilità è stato innalzato dalla finanziaria 2008 a 4.000,00 euro (in precedenza l’importo era di 3.615,20 euro) per anno di imposta;
- imposta sostitutiva sui mutui per l’abitazione principale. Un’ulteriore agevolazione è stata introdotta dalla finanziaria 2008 e riguarda il pagamento di una imposta sostitutiva, pari al 2%, delle imposte dovute (registro, ipotecarie, catastali e bolli) sui contratti di mutuo relativi all’acquisto o alla costruzione dell’abitazione principale.

14. Alcuni suggerimenti semplicissimi ma importanti

- Prima di acquistare un appartamento condominiale, rivolgetevi all’amministratore per avere notizie sulla situazione delle spese preventivate (ad esempio, l’assemblea può avere deciso di ristrutturare l’immobile, oppure di passare dal riscaldamento centralizzato a quello individuale oppure di costruire l’ascensore che prima mancava e così via); voi sarete costretti a pagare i costi anche se non ne sapevate nulla.
- Chiedete all’amministratore, nel rispetto della privacy, se il proprietario dal quale volete comprare l’appartamento è in regola con il pagamento delle spese condominiali. Infatti il nuovo proprietario “eredita”, per così dire, i debiti che il precedente proprietario aveva nei confronti del condominio per quanto riguarda tutte le spese, sia ordinarie che straordinarie.
- Sempre per quanto riguarda l’acquisto di un appartamento condominiale, fatevi dare copia del regolamento di condominio. Spesso infatti vi possono essere regole comportamentali e disposizioni sull’uso delle cose comuni o

anche sull'uso delle porzioni private che si scontrano con le vostre abitudini o le vostre necessità ma che non potrete non rispettare (per es. le autovetture a Gpl non possono sostare nei piani interrati inferiori al primo; alcuni regolamenti vietano il possesso di animali, e così via).

- Sia nel preliminare che nel rogito indicate sempre il prezzo effettivamente pagato! Non ve ne pentirete mai!
- Prima di firmare un preliminare di acquisto, fatelo leggere ad un notaio di vostra fiducia!
- Se vi rivolgete ad una agenzia di mediazione, concordate fin da subito il prezzo della prestazione.
- Se avete venduto un immobile che avevate acquistato con agevolazione prima casa per acquistarne un'altra, sempre con la medesima agevolazione, ricordatevi che avete diritto al credito di imposta fino a concorrenza dell'imposta (di registro o IVA) corrisposta al precedente acquisto agevolato. Informatevi presso il vostro notaio o il vostro commercialista o il vostro CAF per conoscere le modalità del rimborso.
- Al fine di cercare di prevenire fin dall'inizio eventuali controversie, sarebbe utile inserire già nel contratto preliminare una clausola di conciliazione. Si tratta di uno strumento di risoluzione di controversie alternativo alla giustizia ordinaria e consiste nel fare in modo che le parti giungano spontaneamente ad un accordo transattivo. L'attività di conciliazione viene svolta, tra gli altri, dal Giudice di pace e dalla Camera di commercio (in quest'ultimo caso la procedura è completamente gratuita in virtù di un accordo con la Provincia autonoma di Trento).

Centro di Ricerca e Tutela dei Consumatori e degli Utenti
Via Petrarca, 32 - 38100 Trento
Tel 0461 984751 - Fax 0461 265699
www.centroconsumatori.tn.it - info@centroconsumatori.tn.it
orario di apertura dal lunedì al venerdì:
mattino 10.00-12.00 / pomeriggio 15.00-17.00