



## **GUIDA ALLA VENDITA DELLA CASA**

**Si Servizi immobiliari Via Roma, 46 64011 Alba Adriatica (TE)  
Tel. e Fax 0861 75.23.43 cellulare 334 90.76.745**

# VADEMECUMCASA VENDITA

## INDICE

### **1. La fase delle trattative -Raccolta della documentazione di base**

### **2. La fase contrattuale**

- 2.1. Il “compromesso”
- 2.2. Finalmente il rogito
- 2.3. Promemoria per il rogito
- 2.4. Dopo la vendita

### **3. Forme di proprietà diverse**

- 3.1. La nuda proprietà
- 3.2. La multiproprietà

### **4. Le tasse**

- 4.1. Imposte per l'acquirente
  - 4.1.1. Imposta di registro
  - 4.1.2. Imposta ipotecaria e imposta catastale
  - 4.1.3. Iva
  - 4.1.4. Agevolazioni
- 4.2. Imposta per il proprietario - I.C.I.
  - 4.2.1. Come si calcola l'ICI?
  - 4.2.2. Pagamento del ICI
  - 4.2.3. Dichiarazione ICI



# 1. Fase delle trattative - Raccolta della documentazione di base

La compravendita inizia dalla preparazione di una documentazione completa.

La consegna di questa documentazione da parte del venditore, almeno fino al punto 5, è molto importante, in quanto metterà al corrente il compratore dell'esatta situazione dell'immobile, senza lasciare spazio in futuro a eventuali contestazioni. A maggior garanzia e trasparenza dell'affare che si andrà a concludere, è bene elencare nel compromesso la documentazione consegnata.

1) Atto di provenienza (**rogito**<sub>1</sub> precedente).

2) **Documentazione catastale**<sub>3</sub>. Verificare con cura che corrisponda allo stato in cui si trova l'immobile che ci interessa.

È importante che la disposizione interna dei locali corrisponda effettivamente a quella riportata sul disegno, che porte, finestre, pareti, coincidano con lo stato dei luoghi. Perciò se la piantina è differente dall'appartamento, chi vende dovrà offrire anche la documentazione riguardante le modifiche interne apportate e cioè, a seconda dei casi:

- **Condono edilizio**<sub>4</sub>
- **Denuncia di inizio attività (D.I.A.)**<sub>4</sub>
- **Autorizzazione edilizia**<sub>4</sub>
- **Concessione edilizia**<sub>4</sub>

3) Certificato catastale per verificare in quale **categoria catastale**<sub>5</sub> è registrato l'immobile. Il certificato catastale riporta anche le rendite attribuite (calcolate secondo la categoria). Da queste rendite si ricaverà il valore di riferimento per il calcolo dell'imposta di registro.

4) Regolarità urbanistica dell'immobile. Documentazione relativa a licenza o concessione edilizia

5) Eventuale **condono edilizio**<sub>4</sub> (quando necessario).

6) Rapporto informativo immobiliare della conservatoria. Il Rapporto informativo immobiliare è una consultazione di documenti che il compratore può fare presso l'Agenzia del Territorio dei Registri Immobiliari (ex "Conservatoria") della città in cui si trova l'immobile di interesse. Questo documento attesta anche la cancellazione o la situazione di un'eventuale ipoteca. In presenza di un mutuo già estinto, il venditore dovrebbe richiedere un documento attestante la cancellazione dell'ipoteca: in genere si ricorre ad un notaio, su incarico del cliente. Nel caso invece vi sia un'ipoteca in corso servirebbe l'ultima contabile bancaria, che evidenzia la situazione aggiornata.

7) Eventuale **regolamento condominiale**<sub>6</sub>, che va letto attentamente da parte del compratore perchè potrebbe contenere per esempio la proibizione di esercitare un'attività o altro.

8) Fotocopia della carta d'identità e del codice fiscale di entrambe le parti.

9) "Estratto per sunto degli atti di matrimonio" (lo rilascia il Comune in carta semplice). Questo documento è necessario perché nel caso i coniugi abbiano la comunione dei beni, devono sottoscrivere entrambi il compromesso. Se uno dei due si rifiutasse non si potrebbe successivamente procedere alla vendita.

10) Contratti di locazione (affitto) in corso o, eventualmente, disdetti di recente

11) Dichiarazione dei redditi del venditore (per verificare se l'immobile è stato dichiarato). Solitamente il notaio fa sottoscrivere una dichiarazione al venditore a pena di responsabilità.



12) Inoltre occorrono ulteriori documenti se a vendere è una società:

- Iscrizione al Registro delle Imprese e alla Camera di Commercio.
- Bilanci della società.
- Poteri di chi firma
- Eventuale verbale d'assemblea con delibera alla vendita. (Quando richiesto dai patti societari).

Nella fase delle trattative rientra anche la stipula della proposta di acquisto.



**La proposta d'acquisto** nella quale il futuro acquirente propone al venditore di acquistare l'immobile ad un prezzo indicato, prevede il versamento di una prima somma di denaro a titolo di deposito cauzionale nelle mani del venditore al momento e solo in caso di accettazione e sottoscrizione della proposta. È richiesto una precisa individuazione dell'immobile oggetto della proposta. Inoltre sono richieste garanzie sull'immobile rese dal venditore, come condizione di efficacia della proposta. È previsto di stabilire le date per la stipulazione del preliminare di compravendita, dell'atto notarile e la data della validità della proposta stessa.

## 2. Fase contrattuale (il compromesso, il rogito)

### 2.1. Il "compromesso"

Ottenuti e controllati i documenti sopra elencati, si procede alla preparazione del compromesso. Questo documento è in realtà una "promessa di vendita", ma tutti lo chiamano "compromesso". Si tratta di un accordo preliminare in cui il venditore si impegna a vendere, e chi acquista si impegna a comprare. Per questo tipo di contratto è prevista la forma scritta (articolo 1350 del Codice civile). Il testo del compromesso, che va letto con molta attenzione, e mai (nel caso non sia perfettamente comprensibile in tutte le sue parti) firmato senza prendersi almeno un giorno per farlo verificare da un esperto, è libero. È un atto privato, quindi vi si possono inserire tutte le clausole che si ritengono più opportune. Non bisogna però mai lasciare righe in bianco all'interno dell'atto e soprattutto sopra la firma.

*Un consiglio molto importante:*

*Non firmare mai il «compromesso» per un acquisto prima di aver chiesto al notaio di effettuare i controlli di base sulla validità dell'operazione. Questi controlli riguardano da una parte l'idoneità e la correttezza del venditore e dall'altra l'idoneità del bene, ovvero il fatto che su di esso non pendano gravami di qualsiasi tipo. In altre parole, va appurato se chi vende ha davvero la facoltà di farlo, o se c'è qualcosa che glielo impedisce; e se l'immobile non ha ipoteche, irregolarità edilizie o altro. Questi controlli sono molteplici e un normale acquirente, se volesse affrontarli da solo, non saprebbe da dove cominciare. Alcuni, per esempio, sulle eventuali difficoltà di un'impresa costruttrice, sono anche oggettivamente complessi e non alla portata di un singolo individuo, benché volenteroso. Per questo ha un senso il consiglio di rivolgersi a un notaio di fiducia (o a un avvocato specializzato) chiedendogli espressamente di effettuare tutti i controlli possibili. Il notaio, che ha un serie di canali istituzionali e altri non istituzionali, potrà aumentare la sua parcella per questa attività preliminare, ma saranno soldi benedetti.*

Fonte: Adriano Buonafede, Cerco Casa, Sperling&Kupfer Editori 2005, p.180

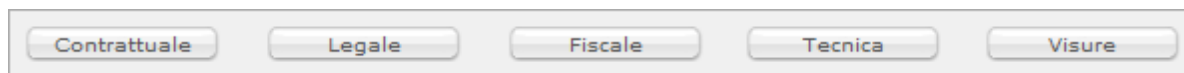
**Il preliminare di compravendita** (anche chiamato compromesso) è un accordo preliminare in cui il venditore si impegna a vendere, e chi acquista si impegna a comprare. Per questo tipo di



contratto è prevista la forma scritta (articolo 1350 del Codice civile). È un atto privato, quindi vi si possono inserire tutte le clausole che si ritengono più opportune.

Nel nostro modello è previsto il versamento di una seconda somma di denaro a titolo di **caparra confirmatoria**, unitamente alla somma versata a titolo di deposito, da computarsi in conto prezzo al rogito notarile.

Per offrire un'ampia consulenza in modo da garantire la buona uscita della compravendita **SI SERVIZI** ha creato una rete di professionisti che possono essere consultati.



## 2.2. Finalmente il rogito

Finalmente è arrivato il gran giorno del passaggio di proprietà dell'immobile: il rogito. Il rogito è l'atto definitivo, redatto obbligatoriamente da un notaio e obbligatoriamente in forma scritta, per mezzo del quale si passa la proprietà dell'immobile dal venditore al compratore.

svolgere l'alto ruolo che compete loro: quello di consulente. Tramite l'attività di consulenza, si mette a disposizione del cliente la preparazione professionale, l'esperienza, ma soprattutto la precisione, caratteristica essenziale per un buon atto. Ecco perché la scelta è così importante. Informatevi bene fra i vostri conoscenti su chi abbia avuto esperienze positive e chi no, e con che notaio.

È buona norma incaricare il notaio, dopo avergli dato gli elementi necessari per identificare l'immobile e la sua provenienza, di effettuare tutti gli accertamenti sulla regolarità dei documenti.

Il notaio va anche preavvisato se si è concordato che il venditore agirà da **terzo datore di ipoteca**, quando chi compra ha bisogno d'un mutuo per l'acquisto.

Il notaio sarà responsabile delle verifiche svolte e dell'esattezza del contratto.

### Farsi fare un preventivo di massima

*La persona che si appresta ad acquistare una casa può avere dal notaio l'indicazione del costo complessivo*

*dell'acquisto, ma occorre che:*

- 1. Indichi quale sarà il prezzo finale (per poter calcolare l'imposta e l'onorario).*
- 2. Dia al notaio la documentazione occorrente per valutare la maggiore o minore complessità degli accertamenti che egli dovrà compiere (copia dei precedenti atti di proprietà).*
- 3. Abbia con il notaio stesso, o con un suo qualificato collaboratore, un colloquio preliminare per l'esame di eventuali aspetti particolari (problematiche familiari e/o fiscali).*

*Soltanto se avrà in mano tutti questi elementi il notaio potrà procedere al calcolo delle imposte, delle spese e degli onorari con buone probabilità che tale calcolo preventivo corrisponda poi al costo definitivo dell'operazione (qualche fatto imprevisto può naturalmente determinare, in alcuni casi, maggiori costi).*

*Il cliente ha diritto di sapere in anticipo quanto costerà l'acquisto, ma il notaio ha il dovere di rispondere solo quando disponga di tutti gli elementi necessari. Se un notaio risponde senza avere in mano tutti gli elementi di cui abbiamo parlato, potranno facilmente emergere fattori in grado di cambiare profondamente la cifra da pagare.*

Fonte: Adriano Buonafede, Cerco Casa, Sperling&Kupfer Editori 2005, p.180



## 2.3. Promemoria per il rogito

Vi sono alcune cose da sapere e da ricordare il giorno del rogito. Eccone un breve elenco:

- Se l'immobile di cui si effettua la compravendita è stato trattato con la formula del "libero al rogito", è buona regola che venditore e compratore si diano appuntamento poco prima di andare dal notaio per visitare assieme l'appartamento e verificare che sia vuoto, nelle condizioni concordate e libero da macerie o masserizie.
- Una volta dal notaio, sia il compratore, sia il venditore devono ricevere una copia dell'atto che il notaio sta per leggere.
- La lettura dell'atto deve avvenire a voce comprensibile (capita a volte di assistere a "litanie" incomprensibili) in maniera da poter seguire quanto recitato.
- Il testo va letto in **tutte** le sue parti.
- Si può tranquillamente interrompere la lettura nel caso vi siano parti incomprensibili, o inesattezze. Non aspettare la fine della lettura per eventuali chiarimenti o puntualizzazioni. Una volta firmato, l'atto rimarrà per sempre nella forma in cui era.
- Se vi sono dubbi, è legittimo chiedere di mostrare i documenti relativi all'atto che si sta stipulando.

Una volta terminata la lettura, certi di quanto ascoltato e letto attentamente, si procede prima alle eventuali correzioni (controllare che siano come concordato), quindi alla firma degli atti, insieme al pagamento del saldo del prezzo concordato.

Normalmente il pagamento si effettua con **assegni circolari**, che sono preferiti perché vengono emessi dalla banca solo dietro il pagamento effettivo della somma. Quindi valgono come contante perché non possono essere "scoperti".

Nel caso in cui venditore e compratore si siano accordati per il **subentro**, nelle utenze domestiche (luce, gas eccetera),

alcuni notai (ma non tutti) accettano di trattenere in deposito una parte della somma concordata per la compravendita, da usare per pagare le "bollette" del mese in corso e quindi non ancora emesse e soprattutto per eventuali conguagli.

Quando il notaio avrà visto le ricevute di queste bollette consegnerà la somma residua (in genere un assegno) esclusivamente al venditore.

Per questa procedura occorre che vi sia l'accordo fra venditore e compratore e fra entrambi ed il notaio: è quindi meglio informarsi in anticipo.

Infine un "dettaglio" essenziale: non dimenticare la consegna delle chiavi di casa!

### Prezzo

Affinché l'Ufficio del Registro non contesti il valore contenuto nell'atto di compravendita (Rogito), l'ammontare dichiarato

deve essere **non inferiore** al prodotto, arrotondato per eccesso, tra la rendita catastale

dell'immobile (già attribuita o presunta) e un coefficiente fisso: 105 se si tratta di abitazioni; 53 per la categoria catastale A/ 10 (uffici e studi privati) e 36 per la categoria catastale C/1 (negozi). Tali valori sono comprensivi della rivalutazione introdotta nel '97.

## 2.4. Dopo la vendita

Trovato l'acquirente e firmato davanti al notaio il rogito, le formalità burocratiche non sono ancora finite. Perché la vendita sia davvero chiusa occorre infatti ancora provvedere a:

- **Comunicazione di cessione di fabbricato.** Secondo quanto imposto dalla legge antiterrorismo del 1978, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile il venditore è obbligato a presentare un modulo (o eventualmente inviarlo tramite raccomandata con



ricevuta di ritorno) presso la questura centrale o al commissariato competente, compilandolo in triplice copia, per denunciare l'avvenuta consegna dell'immobile. I moduli (diversi a seconda che siano per cittadini italiani o dell'UE o extracomunitari) si possono trovare o nelle cartolerie, o in commissariato, ma di solito è il notaio stesso che provvede a fornirli.

- **Comunicazione all'amministratore di condominio** del cambio di proprietà. Eventualmente richiedere la ripartizione delle spese condominiali, in proporzione al periodo in cui si è goduto dell'appartamento appena venduto.
- **Disdetta di tutte le utenze in corso** (gas, luce, acqua, telefono). In alternativa è possibile concordare il **subentro** con il nuovo proprietario.
- **Eventuale cambio di residenza e dei documenti personali**
- 

### 3. Forme di proprietà diverse (nuda proprietà)

#### 3.1. La nuda proprietà

**Tabella 1. Usufrutto e nuda proprietà**

<b>ETÀ DEL BENEFICIARIO (anni compiuti)</b>	<b>COEFFICIENTE</b> Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 2,5%.
Da 0 a 20	38
Da 21 a 30	36
Da 31 a 40	34
Da 41 a 45	32
Da 46 a 50	30
Da 51 a 53	28
Da 54 a 56	26
Da 57 a 60	24
Da 61 a 63	22
Da 64 a 66	20
Da 67 a 69	18
Da 70 a 72	16
Da 73 a 75	14
Da 76 a 78	12
Da 79 a 82	10
Da 83 a 86	8
Da 87 a 92	6
Da 93 a 99	4

Per calcolare il valore dell'usufrutto bisogna partire dall'età dell'usufruttuario (con i relativi coefficienti) e dal valore dell'immobile.  
 Ad esempio, per calcolare il valore di un immobile di € 100.000 con usufruttuario sessantenne (coefficiente 24) bisogna applicare ai € 100.000 il tasso legale di interesse (2,5%) ottenendo € 2.500. A questo risultato va moltiplicato il coefficiente relativo all'età (24 in questo caso) e si ottiene il risultato di 60.000. E' questo il valore dell'usufrutto, di conseguenza la nuda proprietà sull'immobile vale € 40.000



La nuda proprietà è un tipo di compravendita storicamente datata ma che, per il carattere di flessibilità e adattabilità alle esigenze delle parti, ha sempre ottenuto grande interesse. Infatti, comprare la nuda proprietà di un immobile costituisce, di norma, un buon investimento, mentre chi vende realizza un'immediata valorizzazione del proprio patrimonio. Acquistando il diritto di nuda proprietà, si rinuncia ad usufruire del bene fin a quando l'usufruttuario resta in vita (o, più raramente, fino al termine dell'apposito contratto). Quest'ultimo, infatti, ne può godere per tutta la vita (o fino a quando prefissato). Non è indispensabile che vi abiti, anzi, in caso di un rapporto d'affitto con terzi, sarà lui (e non il detentore della nuda proprietà) a percepire per intero il canone, dovendo d'altro canto pagare tutte le imposte del caso: imposta di registro, ICI e IRPEF. Il nudo proprietario avrà per questa situazione un duplice vantaggio. Non è tenuto al pagamento di alcuna imposta a titolo di proprietà e con il decesso dell'usufruttuario (o la fine del contratto) diventa "pieno proprietario" dell'immobile senza ulteriori spese, avendo in precedenza pagato l'alloggio molto meno del suo valore di mercato (talvolta meno di un immobile occupato). Il risparmio sta, quindi, nelle spese di acquisto che sono inferiori a quelle da sostenersi per la piena proprietà. Per contro, il nudo proprietario non può entrare in possesso della casa fin alla morte dell'usufruttuario (o la fine del contratto). Se si tratta di prima casa, secondo la Corte di Cassazione (sentenza n° 2668/1998), possono essere applicate le agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale.

**Il calcolo dell'usufrutto** e della conseguente nuda proprietà serve per determinare le imposte da pagare su compravendite, donazioni e successioni e per determinare il valore dell'immobile. Le imposte si pagano al momento della divisione tra usufrutto e nuda proprietà e non al momento del loro congiungimento. Per calcolare il valore dell'usufrutto **vedi la tabella 1**.

Solo come investimento, il calcolo evidenzia come sia conveniente anche l'acquisto di una nuda proprietà e la sua rivendita dopo qualche anno, in modo da realizzare un guadagno sulla rivalutazione dovuta all'età dell'usufruttuario, oltre che sul valore immobiliare.

Le modalità di pagamento possono prevedere il saldo immediato o un anticipo al momento del contratto con un piano di vitalizio mensile (che deve essere ben garantito) per la parte rimanente. Per ottenere un mutuo, in genere, è necessaria la sottoscrizione dell'usufruttuario, fatto che si verifica ben difficilmente dato che questi finisce in tal modo per rimanere personalmente impegnato nel caso in cui il nudo proprietario, per qualsiasi ragione, interrompa il pagamento delle rate del mutuo.

## 4. Le tasse

**Tabella 2. Le imposte sulle compravendite immobiliari**

DESCRIZIONE	IMPOSTA DI REGISTRO	IPOTECARIA E CATASTALE	IVA
Prima casa non di lusso venduta da privato (1 )	3%	€336	-
Prima casa non di lusso ceduta da impresa costruttrice e non	€ 168	€336	4%
Casa venduta da privato (di lusso e non)	7%	3%	-
Casa non di lusso venduta da impresa costruttrice e non	€ 168	€336	10%
Casa di lusso ceduta da impresa costruttrice e non	€ 168	€336	20%
Assegnazione, anche in godimento, di case non di lusso a soci di cooperative edilizie	€ 168	€336	4%
Immobile non abitativo con caratteristiche «Tupini» ceduto da impresa costruttrice (2)	€ 168	€336	10%



Immobile non abitativo venduto da privato	7%	3%	-
Fabbricato venduto da impresa costruttrice che ha effettuato interventi di recupero di cui alle lett. C, D, E dell'art. 31, legge n. 457/1978	€ 168	€336	10%
Costruzione rurale abitativa ceduta da impresa costruttrice	€ 168	€336	4%

(1) Caratteristiche delle abitazioni di lusso (D.M. 2 agosto 1969, G.U. 2 agosto 1969. n. 218).

(2) Almeno il 50 per cento più uno della superficie totale dei piani sopra terra sia destinata ad abitazioni e non più del 25 per cento della superficie degli stessi piani sia destinata a negozi.

(3) Riduzione del 25 per cento per i fabbricati abitativi e relative pertinenze.

Fonte: Adriano Buonafede, Cerco Casa, Sperling&Kupfer Editori 2005, p.228

COMPRALATUACASA consiglia di consultare il sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it) dove si può scaricare diverse guide. Raccomandiamo le guide: "Annuario2005" e "Guida fi scale per la casa" ([www.agenziaentrate.it/Documenti/Le\\_guide\\_dell'agenzia](http://www.agenziaentrate.it/Documenti/Le_guide_dell'agenzia))

## 4.1. Imposta di trasferimento per l'acquirente

L'IVA e l'imposta di registro sono imposte che si pagano ogni volta che si verifica il trasferimento di un bene immobile da una persona ad un'altra. Sono a carico di chi compra, così come lo sono l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale. In compenso, per chi compra una casa per destinarla ad abitazione esiste anche una serie di **agevolazioni fiscali**.

Queste imposte non vanno pagate tutte in ogni caso: se ne pagano alcune o altre a seconda dei casi. In seguito esaminiamo in dettaglio l'applicazione di ogni singola imposta o agevolazione di scala.

- 4.1.1. Imposta di registro
- 4.1.2. Imposta ipotecaria e imposta catastale
- 4.1.3. Iva
- 4.1.4. Agevolazioni

Per facilitare la lettura abbiamo preparato due esempi nelle tabelle seguenti. Il primo esempio riguarda la compravendita da un privato con un valore d'immobile (dichiarato al rogito) di €150.000.

Compravendita da privato, valore immobile € 150.000	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
con agevolazione prima casa	3% € 4.500	Fissa €168	Fissa €168
senza agevolazione prima casa	7%	2%	1%



	€10.500	€ 3.000	€ 1.500
Immobile di interesse storico (leg.1089/1939)	3%	2%	1%
	4.500	€3.000	€1.500

Il secondo esempio prevede la compravendita da un'impresa costruttrice, che prevede il pagamento dell'IVA invece dell'imposta di registro.

Compravendita da privato, valore immobile € 150.000	IVA	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
con agevolazione prima casa	4% €6.000	Fissa €168	Fissa €168	Fissa €168
senza agevolazione prima casa	10% €15.000	Fissa €168	Fissa €168	Fissa €168
Abitazione di lusso	20% €30.000	Fissa €168	Fissa €168	Fissa €168

#### 4.1.1. Imposta di registro

L'imposta di registro si paga in misura proporzionale nei seguenti casi:

- acquisto di immobili da un privato
- acquisto di immobili da un'impresa che non sia quella costruttrice, che non abbia come oggetto d'attività la

compravendita di immobili oppure impresa che non abbia effettuato lavori di ristrutturazione.

Se invece si acquista dall'impresa costruttrice dell'immobile, da un'impresa che abbia come oggetto l'attività di compravendita di immobili oppure dall'impresa che abbia effettuato lavori di ristrutturazione è previsto il pagamento dell'Iva (4.1.3.) e si paga l'imposta di registro in misura fissa per un ammontare forfetario di €168.

La tassa di solito è a carico di chi compra, anche se venditore e compratore possono accordarsi per pagarne metà ciascuno.

#### Quanto pagare - le agevolazioni

L'imposta di registro si paga in proporzione al prezzo dell'acquisto. L'aliquota (cioè la percentuale) cambia a seconda dei casi:

- l'aliquota è del 3% sul prezzo dell'immobile indicato nel rogito per chi gode dell'agevolazione per la "prima casa" (4.1.4)
- Anche chi non gode di questa agevolazione paga la stessa aliquota del 3% quando l'immobile è di interesse storico, artistico o archeologico (è cioè "vincolato", in base alle leggi sulla tutela del patrimonio storico e artistico).
- Si deve pagare il 7% in tutti gli altri casi.



## 4.1.2. Imposta di trasferimento (imposta ipotecaria e imposta catastale)

### Ipotecaria

Questa imposta colpisce trascrizione, iscrizione, rinnovazione, cancellazione e annotazione nei pubblici Registri immobiliari. Queste formalità appena elencate devono essere eseguite da chi compie le seguenti operazioni:

- Acquisto di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento (cioè di usufrutto, di servitù, di superficie, di uso, di abitazione e di enfiteusi) su beni immobili. È quindi evidente che chi compra un immobile ricade in questa ipotesi;
- successioni (cioè eredità);
- donazioni;
- ipoteche.

Questa imposta si paga all'Agenzia del Territorio dei Pubblici Registri Immobiliari ("Conservatoria") nella cui circoscrizione si trovano gli immobili. Normalmente al pagamento **provvede il notaio**. Per la base imponibile e le aliquote si può chiedere a lui, tenendo conto del fatto che nei due casi più comuni:

- Se chi vende è l'impresa che ha costruito l'immobile, oppure un'impresa che ha ristrutturato un immobile che già esisteva, oppure ancora un'impresa immobiliare (cioè che compra e vende immobili), chi compra paga l'imposta ipotecaria nella misura fissa di €168.
- Se chi compra ha diritto alle agevolazioni per la prima casa, paga l'imposta ipotecaria nella misura fissa di €168 anche se compra da un privato o da un'impresa diversa dai tre tipi indicati al punto precedente.
- Negli altri casi, la base su cui si calcola l'imposta è la stessa che si utilizza per il calcolo dell'Imposta di registro: nei casi principali, quelli in cui non è dovuta l'Iva, l'aliquota da pagare è del 2%

### Catastale

Questa imposta colpisce le "vulture catastali" (cioè la registrazione al Catasto dei trasferimenti immobiliari) eseguite per operazioni uguali a quelle appena elencate per l'imposta ipotecaria. Questa imposta si paga all'Ufficio territoriale della provincia nella quale si trova l'immobile. Normalmente al pagamento **provvede il notaio**.

La somma da pagare cambia a seconda che si compri da un **privato** o da un'impresa:

- Se chi vende è l'**impresa che ha costruito l'immobile**, oppure un'impresa che ha ristrutturato un immobile che già esisteva, oppure ancora un'impresa immobiliare (cioè che compra e vende immobili), allora le imposte ipotecarie e catastali sono di €168 ciascuna, per un totale di € 336.
- Se invece si compra da un'**impresa di tipo diverso** dai tre appena elencati (per esempio un'azienda che possedeva un appartamento e che lo vende perché ha cessato l'attività), allora le imposte ipotecarie e catastali si pagano in modo proporzionale: l'imposta ipotecaria è pari al 2%, mentre l'imposta catastale è pari all'1% della somma che si è dichiarata nel contratto di vendita. Sommando queste due percentuali si avrà quindi un'imposta complessiva del 3%.
- Anche se si compra da un **privato** le imposte ipotecarie e catastali si pagano in modo proporzionale: l'imposta ipotecaria è pari al 2% della somma che si è dichiarata nel contratto di vendita, mentre l'imposta catastale è pari all'1%.



Sommando queste due percentuali si avrà quindi anche in questo caso un'imposta complessiva del 3%.

· In ogni caso, se chi compra ha diritto alle agevolazioni per la prima casa (4.1.4.) sia che compri da un privato o da una impresa diversa dai tre tipi indicati al punto 1, paga l'imposta ipotecaria nella misura fissata di € 168.

### 4.1.3.. IVA

L'Iva si paga quando si compra un immobile da un'impresa costruttrice, o che esiste allo scopo di comprare e vendere immobili, o che ha eseguito un "intervento di recupero" (ristrutturazione). Al contrario, l'Iva non si paga quando si compra da un privato, o da un'impresa che non rientra nelle ipotesi precedenti: in questi casi si paga infatti l'imposta di registro (4.1.1.)

#### Quanto pagare - le agevolazioni

L'Iva si paga in proporzione al prezzo dell'acquisto.

L'aliquota (cioè la percentuale) normale è del **20%** del prezzo totale; tuttavia si applicano aliquote ridotte:

- se l'immobile che si compra è un'abitazione privata (quindi non è un ufficio, o un negozio o un capannone industriale), non considerata "di lusso". In questo caso l'Iva scende al **10%**.
- Quando si acquista, dall'impresa che lo ha fabbricato, un immobile non di lusso costituito da appartamenti, box, negozi che hanno le caratteristiche previste dalla cosiddetta "**legge Tupini**" (Legge 408/1949) e cioè:
  - più del 50% della superficie dei piani superiori al pianterreno destinato a uso abitativo;
  - non più del 25% della superficie dei piani superiori al pianterreno destinato a negozi.(Attenzione però: l'aliquota resta al 20% se l'impresa che vende **non** è quella costruttrice).
- Se poi si compra per la prima volta una casa allo scopo di abitarci, l'aliquota si riduce ulteriormente al **4%**: si gode cioè della cosiddetta "agevolazione per la prima casa"

### 4.1.4. Agevolazioni

L'agevolazione cosiddetta "per la prima casa" consiste in una tassazione molto ridotta, decisa dallo Stato per aiutare chi ha bisogno di comprare casa per l'esigenza primaria di abitarci.

#### Chi può chiederla

Per godere di questa agevolazione è necessario che:

- La casa non sia considerata di lusso.
- Chi la compra abbia la residenza nel Comune dove si trova l'immobile, oppure dichiararsi al notaio, durante il rogito, che intende trasferire lì la residenza **entro un anno dall'acquisto**. In alternativa, il Comune in cui si trova l'immobile può essere quello dove lavora abitualmente: in questo caso non è necessario prendervi la residenza.  
Infine, nel caso particolare che chi compra la casa lavori all'estero per conto di un datore di lavoro italiano, è sufficiente che l'abitazione comprata si trovi nel Comune in cui ha sede la ditta per la quale si lavora.
- Non si sia già usufruito dell'agevolazione per la "prima casa" per un immobile che si possiede ancora (o del quale si ha l'usufrutto o il diritto d'uso), nemmeno in comproprietà con altre persone, anche in Comuni diversi da quello in cui si acquista la casa. Questo significa in pratica che si può godere di questa agevolazione **soltanto per una casa**.



· Non si possiedano nello stesso Comune altre case, neanche in comunione con il coniuge, e nemmeno a titolo di usufrutto o di diritto d'uso. Questo vuol dire che se si possiedono altre case in altri Comuni, ma per nessuna di queste si è ottenuta l'agevolazione come "prima casa", è possibile fare richiesta per comprarne una con questa agevolazione (purché la nuova casa si trovi in un Comune in cui non si possiede già un'altra casa).

### Se occorre rivendere

**Attenzione:** se si compra un immobile con l'agevolazione per la "prima casa" ci si deve impegnare a **non rivenderlo per almeno cinque anni** oppure, se lo si vende prima di cinque anni, a comprare entro un anno un altro immobile da usare come abitazione principale. Se questo non succede, allora l'Uffi cio del Registro pretenderà la differenza fra quanto si è pagato e quanto si sarebbe dovuto pagare senza l'agevolazione per la prima casa, il tutto maggiorato del 30% a titolo di sanzione. Non basta: in questo caso sono dovuti anche gli interessi di mora.

Dall'altro lato chi vende la casa per la quale ha goduto dell'agevolazione per la prima casa (con Iva al 4% o imposta di registro al 3%) e ne compra, entro un anno dalla vendita, una nuova non di lusso, ha diritto al cosiddetto "credito d'imposta". Questo vuol dire che l'Iva (o l'imposta di registro) pagata per il precedente acquisto può essere spesa per pagare varie tasse sulla nuova casa, come appunto l'Iva o l'imposta di registro, ma anche tasse ipotecarie, catastali, sulle successioni o sulle donazioni, tasse su atti o denunce presentati all'Uffi cio del Registro o anche l'Irpef nella dichiarazione dei redditi. Non ne può però essere chiesta la restituzione.

Attenzione: nel caso in cui il nuovo acquisto avvenga da una società che fattura con Iva, chi compra dovrà comunque pagare l'Iva (sia pure ridotta, per via dell'agevolazione prima casa), e dovrà poi ricorrere al recupero del credito nel modo appena descritto.

### La tassazione delle plusvalenze realizzate nella vendita di immobili

Generalmente quando si vende un immobile ad uso abitazione, acquistato o costruito da non più di cinque anni, va dichiarata la plusvalenza realizzata (in pratica la differenza tra corrispettivo incassato ed il costo di acquisto) in dichiarazione dei redditi ai fini del pagamento dell'IRPEF. Tale regola generale non si applica quando:

- la cessione riguarda un immobile che è stato adibito ad abitazione principale del proprietario o dei suoi familiari
- la cessione riguarda un immobile acquisito per effetto di successione o donazione

## 4.2. Imposta per il proprietario - I.C.I.

Su tutti gli immobili situati in Italia, anche se il proprietario è residente all'estero, è necessario pagare l'imposta comunale sugli immobili (Ici).

Si paga in base all'anno solare (cioè da gennaio a dicembre).

L'Ici si applica tanto ad ogni immobile, già iscritto nel "Catasto edilizio urbano", a cui sia attribuita una rendita catastale quanto ad ogni immobile ancora da iscrivere, e quindi ancora privo di rendita catastale.

Qui di seguito ecco informazioni in dettaglio su tutti gli aspetti di questa tassa:

### Chi deve pagare l'ICI (i "soggetti passivi ICI")

Sono "soggetti passivi Ici" (cioè devono pagare l'ICI):

Il proprietario, anche di un immobile che è stato dato in affitto.



L'usufruttuario, cioè chi avendone l'usufrutto (vedi 3.1.) ha il diritto di usare l'immobile anche senza esserne il proprietario.

Chi ha il diritto di uso o abitazione di un immobile.

Non pagano l'ICI:

L'inquilino, in quanto paga il proprietario.

Il nudo proprietario, in quanto paga l'usufruttuario.

Il comodatario (cioè la persona a cui il proprietario, per esempio i genitori, lascia usare gratuitamente un bene), in quanto paga il proprietario-comodante.

Nel caso di compravendita, spetta al venditore pagare l'Ici per il periodo precedente la stipula del contratto di vendita, anche quando il rogito era stato preceduto da una promessa di vendita ("compromesso", vedi 2.1.) e nel frattempo il venditore aveva consentito al futuro acquirente di utilizzare la casa.

#### 4.2.1. Come si calcola l'ICI?

L'Ici si ottiene moltiplicando la base imponibile per una percentuale (detta "aliquota"). Vediamo come si determinano:

##### **Base imponibile**

La base imponibile è pari al valore dell'immobile.

Per determinare il valore dell'immobile occorre verificare a quale categoria appartenga.

Immobili iscritti in Catasto

Immobili non iscritti in Catasto

Immobili vincolati

##### **Aliquota ordinaria**

La percentuale d'imposta è stabilita dal Comune nel cui territorio si trova l'immobile, entro il 31 dicembre di ogni anno

(salvo deroghe esplicite da parte dello Stato), e ha efficacia per l'anno successivo. Se il Comune non rispetta il termine

stabilito, allora si applica l'aliquota minima del quattro per mille.

Le percentuali stabilite dal Comune non possono essere inferiori al quattro per mille né superiori al sette per mille.

##### **Altre aliquote**

In aggiunta all'aliquota ordinaria, il Comune può stabilire anche altre aliquote, per agevolare o penalizzare alcune situazioni. In particolare:

Il Comune può stabilire percentuali superiori al quattro per mille per:

- abitazioni secondarie (cioè possedute in aggiunta all'abitazione principale), se non affittate
- immobili diversi dalle abitazioni (uffici, negozi ecc.).

Viceversa il Comune può stabilire, nel rispetto del limite minimo del quattro per mille, anche aliquote ridotte per persone fisiche, con residenza anagrafica (cioè domicilio ufficiale) nel Comune in cui si trova l'immobile, che possiedono: un'unità immobiliare usata come abitazione principale dal soggetto passivo d'imposta;

unità immobiliari affittate, con contratto regolarmente registrato presso l'Ufficio del Registro, a persone che le utilizzino come abitazione principale.

Sono concesse agevolazioni anche al di sotto del quattro per mille solo per:

- abitazioni inagibili
- interventi di recupero edilizio



## Il calcolo dell'ICI per immobili iscritti al catasto

Per i fabbricati iscritti in Catasto e rientranti nelle categorie catastali A, B, C e D, la base imponibile ai fini dell'Ici si ottiene prendendo la rendita catastale in vigore al primo gennaio dell'anno di cui si sta pagando l'Ici (per esempio, per l'Ici da pagare nel 2001, la rendita esistente al primo gennaio 2001), rivalutata del 5%, e moltiplicandola per un "coefficiente di aggiornamento".

I coefficienti di aggiornamento sono:

50 per gli immobili della categoria A/10 (che sono uffici e studi privati);

34 per gli immobili della categoria C/1 (che sono negozi e botteghe);

100 per tutti gli altri immobili (A escluso A/10, B, C escluso C/1, D).

L'imposta è proporzionale al numero dei mesi dell'anno per i quali si è avuta la proprietà o il

diritto reale di godimento (cioè usufrutto, uso o abitazione)

Per esempio, se si è posseduto l'immobile per sei mesi, si pagherà la metà dell'imposta (l'altra metà verrà pagata dal proprietario precedente o successivo).

SI SERVIZI raccomanda di consultare la banca dati del Consorzio ANCI-CNC sul sito [www.ancicnc.it](http://www.ancicnc.it) con il quale è possibile controllare le aliquote da pagare.

### Casi particolari

Vediamo qui tre casi particolari, relativi all'abitazione principale delle "persone fisiche" (non quindi alla sede di società o di associazioni).

#### **Detrazione per l'abitazione principale**

Una detrazione di €103,29 è prevista per gli immobili usati come abitazione principale, indipendentemente dal fatto che siano posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, uso o abitazione (per il calcolo dell'Ici l'abitazione principale coincide con la "dimora abituale").

I comuni possono elevare la detrazione per l'abitazione principale fino ad abbattere totalmente l'imposta dovuta per questa abitazione. Dal 1° gennaio 2001 l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale si applica anche alle pertinenze, indipendentemente dal fatto che il comune impositore abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota anche alle pertinenze medesime (Per la legislazione

fiscale si considerano "pertinenze" gli immobili, classificati o classificabili in categorie catastali diverse da quelle ad uso abitativo, destinati e utilizzati in modo durevole al servizio delle unità immobiliari usati come abitazione principale di persone fisiche: ad esempio un garage.)

Per godere della detrazione Ici è necessario che il "soggetto passivo" obbligato al pagamento abiti nell'immobile. Tuttavia ogni Comune può decidere che la detrazione d'imposta spetti anche nel caso in cui l'abitazione sia stata concessa dal proprietario in uso gratuito ad un parente, sia in linea retta sia collaterale.

### Ici sulla comproprietà

Nel caso in cui l'immobile sia l'abitazione principale di più "soggetti passivi", la detrazione spetta ad ognuno in parti uguali, indipendentemente dalla quota di proprietà di ognuno.

Alle pertinenze si applica lo stesso trattamento di scale dell'abitazione principale.

## 4.2.2. Pagamento del ICI



L'Ici va pagata una volta all'anno, per ogni immobile posseduto, al Comune in cui si trova l'immobile.

Può essere versata tutta in una volta fra il 1° e il 30 giugno, oppure in due rate: la prima, di acconto, può essere versata tra l'1° e il 30 giugno, la seconda, a saldo, tra l'1° e il 20 dicembre. La prima rata è pari al 90% dell'Ici dovuta per i primi sei mesi, è cioè il 45% dell'Ici dovuta per l'intero anno. Per il pagamento del saldo si calcola l'Ici per l'intero anno e poi si sottrae la prima rata già versata a giugno.

Se il soggetto passivo Ici non è residente in Italia, può pagare l'imposta in una volta sola tra l'1° e il 20 dicembre applicando gli interessi del 3%.

## Come si paga

L'Ici si versa, utilizzando un apposito modulo, presso il Concessionario di riscossione della circoscrizione in cui è compreso il Comune destinatario, o presso la Posta, o presso banche convenzionate con il Concessionario.

Ogni Comune può autorizzare anche i versamenti dell'Ici su conto corrente postale, o presso la tesoreria comunale, o su conto corrente bancario.

Chi possiede nello stesso Comune (a titolo di proprietà, usufrutto, uso o abitazione) diversi immobili, può utilizzare un unico bollettino per il pagamento dell'Ici relativa a tutti gli immobili. Se invece gli immobili si trovano in Comuni diversi, occorre utilizzare tanti moduli quanti sono i Comuni.

## Se c'è più di un proprietario

Nel caso in cui più persone abbiano diritti di proprietà e/o di godimento sullo stesso immobile, ogni contitolare deve versare separatamente l'Ici che gli compete.

Il Comune può però autorizzare i versamenti cumulativi effettuati da un solo contitolare anche per conto degli altri

## Versamento Ici con modello F24

Nei comuni convenzionati è possibile effettuare il versamento dell'Ici utilizzando il nuovo modello F24.

Ciò consente al contribuente di compensare l'imposta da versare con eventuali crediti maturati per altri tributi erariali (Irpef, Iva ecc.) o, qualora prevista dal comune, di compensare le imposte dovute con crediti relativi all'Ici dell'anno precedente.

Tale opportunità sarà estesa gradualmente a tutti i Comuni che sottoscriveranno un'apposita convenzione con l'Agenzia delle Entrate. L'elenco dei comuni attualmente convenzionati, il modello di versamento F24 Ici, le istruzioni per la compilazione e ulteriori informazioni utili per il versamento, possono essere reperiti dal sito dell'Agenzia ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)).

I codici da utilizzare per la compilazione del modello di versamento, nella "sezione Ici ed altri tributi locali", sono i seguenti:

3901- Ici per l'abitazione principale

3902- Ici per i terreni agricoli

3903- Ici per le aree fabbricabili

3904- Ici per gli altri fabbricati

3905- credito Ici

Si ricorda che l'utilizzo del modello F24 ici per il versamento dell'Ici non è un obbligo ma una opportunità, pertanto è sempre possibile eseguire i versamenti Ici con i normali bollettini postali.

**Attenzione:** il Comune può disporre modalità di pagamento aggiuntive o sostitutive di quelle indicate (ad esempio, versamento su conto corrente postale alla Tesoreria del Comune). Per maggiori informazioni i contribuenti possono rivolgersi ai competenti uffici comunali.



### 4.2.3. Dichiarazione ICI

#### **La dichiarazione è obbligatoria solo in certi casi**

Non occorre presentare tutti gli anni (come si fa invece con i redditi) una dichiarazione per l'Ici.

La dichiarazione è infatti necessaria solo quando si verificano cambiamenti nella situazione immobiliare del "soggetto passivo", che facciano cambiare la cifra dell'imposta dovuta.

In altre parole, l'obbligo della dichiarazione Ici scatta solo quando, nel corso dell'anno precedente, si sono verificate le seguenti ipotesi:

- il "soggetto passivo" ha ceduto o acquistato un immobile;
- il "soggetto passivo" ha costituito, trasferito o acquisito un "diritto reale di godimento" (usufrutto, uso, abitazione) su un immobile;
- l'immobile non ha più le caratteristiche per essere considerato esente o escluso dall'Ici; infine, l'immobile ha cambiato caratteristiche.

#### **Quando si presenta**

La dichiarazione Ici va presentata, compilando il modulo apposito, entro lo stesso termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi. Il modulo si acquista nei negozi Buffetti e nelle maggiori cartolerie.

Per le persone fisiche, la dichiarazione va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello nel corso del quale si sono verificate le variazioni.

#### **A chi si presenta**

La dichiarazione può essere presentata direttamente al Comune sul cui territorio si trova l'immobile: presso ciascun Comune esiste un "ufficio tributi" incaricato di ricevere le dichiarazioni di questo tipo.

In alternativa, la dichiarazione può essere spedita al Comune per raccomandata senza ricevuta di ritorno.

La dichiarazione deve essere contenuta in una busta bianca, sulla quale deve essere scritto che si tratta di dichiarazione Ici e l'anno cui si riferisce la dichiarazione.

In caso di spedizione, il termine di presentazione è rispettato se la data di spedizione risultante dal timbro postale è precedente al termine di presentazione.



# Glossario Vademecum Casa Vendita

## 1. ROGITO

L'atto di provenienza (il rogito) è il documento, che viene compilato obbligatoriamente da un notaio, che attesta l'effettiva proprietà dell'immobile. Chi

compra o eredita una casa deve obbligatoriamente averlo.

Si tratta di un documento molto tecnico, quindi è meglio che a verificarlo sia un notaio. Poiché di solito è chi compra a pagare il notaio, normalmente è a chi compra che spetta il diritto di sceglierlo e di affidargli la verifica.

## 2. RENDITA CATASTALE (VALORE CATASTALE)

La rendita catastale è la valutazione della rendita prodotta da un immobile, stabilita dal catasto, che si trova sul certificato di visura catastale.

Per gli immobili più vecchi riporta il valore in lire di prima della guerra, e va quindi rivalutata moltiplicandola per un "coefficiente" stabilito per legge.

Serve a pagare le tasse sull'immobile.

Nel caso di compravendita serve anche a determinare, moltiplicandola per il coefficiente stabilito per legge, il prezzo minimo che va dichiarato sul rogito, e quindi quante tasse andranno pagate. Per gli immobili più recenti la rendita catastale è stata sostituita dal valore catastale.

## 3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE relativa agli immobili urbani

Da richiedere presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio del capoluogo della Provincia **SI SERVIZI** offre visure telematiche

### Certificato di visura

Certificato di visura catastale è un documento nel quale sono riportati sia i dati anagrafici della proprietà sia i dati catastali dell'immobile (per esempio:

Foglio 30, Particella 340, Subalterno 15, Categoria A2, Classe 3, Vani 5, Rendita catastale Euro 800,20).

### Planimetria catastale

Rappresentazione grafica (pianta), in genere in scala 1:200, dell'unità immobiliare con gli eventuali accessori come cantina, terrazzo, balconi eccetera;

nella quale sono inoltre riportati i "dati catastali" (Foglio, Particella, Subalterno) che devono coincidere con quelli in visura.

## 4. CONDONO EDILIZIO

Alcuni appartamenti sono stati (e sono ancora) oggetto di abusi edilizi: modifiche non dichiarate, trasformazioni d'uso non autorizzate, edificazione di

spazi non destinati ad abitazione, copertura di terrazzi per aumentare la volumetria o il miglior utilizzo dell'appartamento eccetera. Nel 1985, 1994 e

recentemente nel 2004 si sono potute sanare, cioè regolarizzare grazie a un condono, situazioni di abuso edilizio,

autodenunciando i lavori effettuati e pagando gli oneri dovuti, più una multa. Chi vende una casa la cui disposizione

interna risulta differente dalla mappa, ed ha regolarizzato la sua posizione in sanatoria, dovrà presentare a chi compra la documentazione con i relativi versamenti effettuati.

## DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A)

Dichiarazione del proprietario e del tecnico incaricato di eseguire lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia leggera con

esclusione degli edifici vincolati, dei cambi d'uso e le demolizioni.

## AUTORIZZAZIONE EDILIZIA\*

Si tratta dell'autorizzazione del sindaco di un comune ad eseguire i seguenti lavori: manutenzione-restauro-risanamento senza limitazioni previste per

Dia e ampliamenti volumetrici.

## CONCESSIONE EDILIZIA\*

Autorizzazione da parte del sindaco di un comune ad un progetto di costruzione o ristrutturazione edilizia. Può essere gratuita o a pagamento; in caso di nuova edificazione è richiesto il pagamento dei così detti "oneri di urbanizzazione".

**\* In alcuni comuni toscani hanno previsto un'unica richiesta detta "Permesso di costruire" in sostituzione della autorizzazione e concessione edilizia**

## 5. CATEGORIE CATASTALI

Le categorie catastali che si riferiscono alla destinazione degli immobili sono suddivise in 5 gruppi principali di cui a seguito:

### IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA



Gruppo A (unità di misura: il vano catastale)

- A/1 Abitazione di tipo signorile
- A/2 Abitazione di tipo civile
- A/3 Abitazione di tipo economico
- A/4 Abitazione di tipo popolare
- A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare
- A/6 Abitazione di tipo rurale
- A/7 Abitazione in villini
- A/8 Abitazioni in ville
- A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
- A/10 Uffici e studi privati
- A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

## **IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI**

Gruppo B (unità di misura: metri cubi)

- B/1 Collegi e convitti, educandati; ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
- B/2 Case di cura ed ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
- B/3 Prigioni e riformatori
- B/4 Uffici pubblici
- B/5 Scuole, laboratori scientifici
- B/6 Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, che non hanno sede in edifici della categoria A/9
- B/7 Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
- B/8 Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

## **IMMOBILI COMMERCIALI**

Gruppo C (unità di misura: metri quadri)

- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito
- C/3 Laboratori per arti e mestieri
- C/4 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge)
- C/5 Stabilimenti balneari e di acque curative (compresi quelli costruiti o adattati per tali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e pertanto non rientrano nell'art. 10 della legge)
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (quando non abbiano caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge)
- C/7 Tettoie chiuse o aperte.

## **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE**

Gruppo D (soggetti a valutazione tecnica)

- D/1 Opifici.
- D/2 Alberghi e pensioni (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (quando abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/4 Case di cura ed ospedali (quando per le loro caratteristiche, rientrano nell'art. 10 della legge ed abbiano fine di lucro).
- D/5 Istituti di credito, cambio ed assicurazione (sempre che abbiano le caratteristiche per rientrare nell'art. 10 della legge).
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (sempre che per le loro caratteristiche non rientrino nell'art. 10 della legge ed abbiano fine di lucro).
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.

## **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**

Gruppo E

- E/1 Stazioni per servizio di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e lodo dipendenze.
- E/6 Fari; semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.



E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.

E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.

E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

## 6. AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Se l'appartamento che vogliamo comprare si trova in un condominio è indispensabile fare tre tipi di controlli:

- Verifica del fatto che il regolamento condominiale non contenga limitazioni o divieti inaccettabili per noi, ad esempio: divieto di tenere cani o altri animali domestici, divieto di svolgere attività professionali, diritti di prelazione a favore dei condomini eccetera.
- Verifica dei verbali delle ultime assemblee per controllare che non siano stati decisi lavori straordinari di un certo peso economico (ad esempio: rifacimento del tetto, sostituzione della caldaia, rifacimento delle facciate) eventualmente taciuti dal venditore.
- Verifica di eventuali spese arretrate. Il Codice civile prevede che se chi ci ha venduto la casa non ha pagato le spese condominiali, tocca a noi pagarle, sia per l'anno in corso sia per l'anno precedente (C.C. articolo 63, 2° comma). Lo stesso principio vale anche per la tassa sulla spazzatura.

## 7. CAPARRA

La caparra è una somma di denaro data come garanzia. Ne esistono due tipi (confirmatoria e penitenziale).

Negli acquisti di case tra privati se ne usa quasi sempre una sola: quella confirmatoria. Perciò quando in compromesso si parli semplicemente di "caparra" s'intende quella confirmatoria.

### La caparra confirmatoria

La "caparra confirmatoria" è un anticipo sul prezzo d'acquisto dell'immobile. Viene pagata dall'acquirente quando prima il preliminare e impegna entrambe le parti alla conclusione dell'affare. Se l'acquirente si ritira dall'affare, perde ciò che ha versato; se è il venditore (cioè chi ha già incassato i soldi) a ritirarsi dall'impegno, dovrà rendere all'acquirente la somma ricevuta oltre a una cifra pari a quanto incassato: in pratica, restituirà il doppio della somma ricevuta.

La parte che rispetta i patti (cioè che non si ritira) può se lo preferisce ricorrere al tribunale per ottenere che venga fatto quanto stabilito nel contratto.

Inoltre potrà richiedere un risarcimento del danno subito: si pensi per esempio al caso di un venditore che si fosse già impegnato ad acquistare un altro appartamento, certo di incassare una determinata cifra dalla vendita del proprio, e non potesse perfezionare l'acquisto alla scadenza prestabilita.

### La caparra penitenziale

La "caparra penitenziale" è una somma di denaro prestabilita a indennizzo dell'eventuale recesso (cioè ritiro) dal contratto. In questo modo il venditore e il

compratore hanno già stabilito che o l'uno o l'altro possono recedere dal contratto pagando appunto una penitenza. Nel caso sia il compratore a recedere perde quanto versato, nel caso sia il venditore, deve restituire il doppio.

Con questa formula viene preventivamente esclusa la possibilità di richiedere in tribunale, come invece è consentito dalla caparra confirmatoria, il trasferimento della proprietà o un risarcimento dei danni.

## 8. TERZO DATORE D'IPOTECA

Succede spesso che chi compra una casa non abbia denaro liquido sufficiente per pagare tutta la somma necessaria, e che quindi lo chiedi in prestito a una banca. La banca ovviamente chiede una garanzia, ad esempio un immobile.

Ma che fare se chi chiede il mutuo non ne possiede? Una soluzione ci sarebbe: dare in garanzia proprio l'immobile che si vuole comprare... che però, prima del pagamento, è proprietà del venditore. Da parte sua il venditore non riuscirà a vendere, se chi vuole comprare non riuscirà ad ottenere il mutuo.

E neppure la banca riuscirà a concedere il mutuo, se non si trova la garanzia richiesta.

Per uscire da questa situazione di "serpente che si morde la coda" si usa abitualmente la formula del "terzo datore d'ipoteca".

Per capire il meccanismo bisogna ricordarsi del fatto che le ipoteche seguono gli immobili, non i proprietari: questo vuol dire che chi compra una casa compra sempre anche l'eventuale ipoteca non estinta messa da un precedente proprietario.

In pratica, usando la formula del "terzo datore d'ipoteca" chi vende la casa concede in garanzia il proprio immobile per consentire a chi lo compra di ricevere il mutuo. Di solito questo consenso dura per pochi minuti, perché l'atto viene firmato presso il notaio al momento del rogito, in presenza del funzionario della banca che concede il prestito, del venditore e del compratore.

Il venditore firma il consenso ad essere "terzo datore d'ipoteca"; a questo punto il funzionario della banca concede il prestito e consegna l'assegno al compratore, che lo gira al venditore, che a questo punto può cedergli l'immobile e, assieme, l'ipoteca che è stata appena creata.

Si tratta di un tecnicismo, in quanto se dovessero esserci problemi al momento di firmare il rogito, il venditore potrebbe tranquillamente ritirarsi. Questo in quanto comunque l'assenso all'ipoteca viene dato nello studio del notaio, che a sua volta (solitamente il giorno dopo, se è scrupoloso, se no entro alcuni giorni) invierà un suo addetto ad effettuare fisicamente l'iscrizione.



Oggi la procedura è stata semplificata da quasi tutte le banche utilizzando il metodo di fare firmare prima l'atto di compravendita e subito dopo quello di mutuo. Quindi il compratore, un istante **dopo** essere diventato proprietario dell'immobile, lo concede a garanzia del finanziamento della banca.

Attenzione, però! È sempre più normale che la banca non consegni effettivamente in quel momento la somma al venditore, ma che gli dia solamente il talloncino dell'assegno, che rimarrà presso il notaio fino a che il notaio non avrà effettuato la trascrizione dell'ipoteca a favore della banca. Solo in quel momento il notaio potrà consegnare fisicamente l'assegno a saldo al venditore. Questo per garantirsi che nessun altro trascriva ipoteche prima della banca, facendole perdere i privilegi di legge. È bene quindi verificare questo tecnicismo con il compratore, richiedendo espressamente il saldo al momento del rogito, se lo si desidera.

A sua volta il compratore dovrà definire prima del rogito questa condizione con la banca.

## 9. SUBENTRO

Il subentro (o voltura) di un'utenza domestica è il trasferimento dei contratti di fornitura (gas, luce, acqua, telefono) dal precedente inquilino o proprietario al nuovo.

Trasferendo un contratto già esistente, da un lato si evita di pagare le spese necessarie a scollegare e poi ricollegare il contatore, e dall'altro si ha un trattamento fi scale più favorevole. Complessivamente, tenendo conto di tutte le utenze, si può avere un risparmio di diverse centinaia di euro.

Questi vantaggi fanno sì che ogni volta che ciò sia possibile si preferisca il subentro alla stipula di un nuovo contratto.

Ma attenzione: chi subentra non sta iniziando un contratto nuovo: sta continuando con il contratto vecchio. Dunque se le bollette precedenti al subentro non sono state pagate tutte, il nuovo utente sarà responsabile dei pagamenti non effettuati dall'utente precedente.

Chi subentra deve quindi sempre controllare che tutte le bollette precedenti risultino pagate, e che non ci siano conguagli in sospenso: ci si informi direttamente dall'ente o dalla società coinvolta.

