

Investire nel mattone...Toscano

SCEGLIERE LA CASA GIUSTA CON LA PERSONA GIUSTA

Il primo passo in assoluto, quello più determinante, è l'individuazione del proprio budget di spesa, pensando eventualmente alla possibilità di usufruire di un mutuo. Una volta giunti alla determinazione della somma che si è pronti a spendere, si deve calcolare che sulla spesa di acquisto incideranno anche le imposte che si dovranno pagare al momento del rogito, l'onorario notarile e del geometra, la provvigione per il mediatore e una sia pur minima spesa di ristrutturazione: ciò farà aumentare di un 10 o 15% il prezzo dell'immobile.

Individuato il budget, sarà necessario determinare le caratteristiche dell'abitazione che si desidera acquistare affidandosi ad un agente immobiliare che:

- sia iscritto all'Albo degli Agenti Immobiliari e che quindi non sia un abusivo!
- che sia coperto anche da una assicurazione contro i rischi professionali.
- Per l'agenzia immobiliare, dopo aver controllato l'iscrizione all'albo degli agenti immobiliari, verificate l'appartenenza a una delle Associazioni di categoria. Le principali sono la Fiaip (Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali) e la Fimaa (Federazione Italiana dei Mediatori e Agenti in Affari).

DOCUMENTI E ATTI

Ammettiamo che troviate l'immobile giusto: il primo passo sarà quello di fissare l'affare. L'agente immobiliare vi farà sottoscrivere una proposta di acquisto, in cui vengono indicati i vostri dati e la cifra che desiderate offrire per quell'immobile. Questa proposta sarà valida per una settimana, entro la quale il venditore può accettare, rifiutare o trattare ulteriormente la cifra proposta per l'acquisto. Qualora accetti la proposta immediatamente o dopo ulteriori trattative, il prezzo non potrà più essere trattato. Contestualmente alla compilazione della proposta di acquisto verrà richiesto di versare un acconto con assegno intestato alla parte venditrice, che sarà dall'agente custodito e trasferito al Venditore solo nel caso che egli accetti la vostra proposta. Se l'affare dovesse andare a monte per varie ragioni, la somma viene restituita al candidato acquirente e nulla è dovuto alle parti.

Da questo momento in poi, ovvero se il venditore accetta la cifra da voi stabilita, un geometra di fiducia inizierà a fare tutti i controlli strutturali, amministrativi ecc. relativi all'immobile dopodiché compilerà il compromesso, atto privato con cui il venditore e l'acquirente si impegnano a concludere l'affare. Il compromesso contiene principalmente questi elementi:

1)Il prezzo dell'immobile. 2)I tempi e le modalità dei pagamenti. 3)La data dell'atto di compravendita ufficiale (il rogito). 4)L'indicazione precisa dell'esistenza (o dell'assenza) di ipoteche o altri tipi di vincoli.

5)La regolarità della casa rispetto alle norme edilizie ed urbanistiche. 6)La descrizione precisa delle stanze e della loro posizione comprese cantine, solai e box. 7)L'indicazione dei confini con gli altri immobili. 8)L'importo del versamento della caparra confirmatoria. etc...

Di norma alla stipula del compromesso l'acquirente versa un ulteriore importo, che, sommato all'acconto già versato, costituisce la caparra, equivalente al 30% del valore dell'immobile. Nel caso in cui la compravendita non avvenga per colpa dell'acquirente il compratore potrà trattenere la caparra a titolo di risarcimento, se invece la colpa è del venditore l'acquirente avrà diritto ad un risarcimento pari al doppio della caparra.

Al compromesso sia il venditore che l'acquirente versano la commissione all'agenzia, secondo una percentuale sul valore dell'immobile concordata in precedenza.

Ultima fase della compravendita immobiliare è il rogito. Questo documento viene firmato dalle parti di fronte ad un notaio, il quale provvederà ad accertarsi che l'immobile sia correttamente accatastato e che non sia gravato da ipoteche o altre pendenze ignare al compratore. La scelta del notaio è generalmente lasciata all'acquirente, al quale è dovuto anche il pagamento delle spese notarili.

LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA E LE IMPOSTE PER CHI COMPRA:

Quanto di seguito riportato ha carattere solo informativo. La tassazione relative alla compravendita immobiliare comporta un calcolo complesso: solo il notaio potrà dare una valutazione certa delle oblazioni da pagare al rogito, che egli verserà entro 20 giorni all'ufficio del registro. Se oggetto dell'acquisto è la prima casa e il venditore è un privato, l'atto di compravendita è soggetto all'imposta di registro del 3% , all'imposta ipotecaria fissa di 129,11 euro, all'imposta catastale fissa di 129,11 euro.

Se si tratta della seconda casa o altro bene immobile, l'atto di compravendita è soggetto a imposte complessive del 10%: ovvero imposta di registro del 7% (3% se di interesse artistico, archeologico o storico), imposta ipotecaria del 2% e imposta catastale del 1% Se la prima casa è acquistata da un'impresa di costruzioni l'atto di compravendita è soggetto al pagamento dell' IVA del 4% , all'imposta di registro fissa di 129,11 euro e all'imposta ipotecaria fissa di 258,23 euro

Se si tratta della seconda casa o altro immobile l'IVA è del 10% (20% se immobile di lusso, 3% se di interesse artistico, storico o archeologico), l'imposta di registro fissa di 129,11 euro mentre l'imposta ipotecaria fissa di 258,23 euro

Le imposte di cui sopra vanno applicate sul valore del bene dichiarato nell'atto di compravendita.

Le agevolazioni più vantaggiose e diffuse sono quelle riservate a chi compra la PRIMA CASA. Per averne diritto è necessario che:

- Deve trattarsi, per l'acquirente, dell'unica casa di proprietà nel Comune in cui si trova l'immobile.
- L'acquirente deve avere la residenza nel comune in cui si trova l'immobile sennò deve ottenerla entro 18 mesi, per gli stranieri.
- La casa non appartenga alla categoria considerata "di lusso".
- Per ottenere gli sconti fiscali basta far presente al notaio, al momento del rogito, di trovarsi nelle condizioni previste. Le dichiarazioni false sono punite con il pagamento di tutta l'imposta più il 30%.
- Dell'agevolazione si può beneficiare più volte, senza limite, purché non si possiedono, in Italia, altre abitazioni comprate usufruendo delle stesse agevolazioni per la prima casa.
- Per 5 anni la casa non deve più essere posta in vendita né donata, altrimenti le agevolazioni decadono e si deve pagare la differenza risparmiata, nonché una soprattassa del 30%. Se però, entro un anno dalla rivendita anticipata, si provvede ad acquistare un'altra abitazione principale, le sanzioni non scattano.

Toscocountry di Pizzi Claudia

Via Casale di Valle n.1

56010 Asciano PISA

Tel: +39 050857115 Fax: +39 050856756 Cel: +39 3474080422

www.tosco-country.com info@tosco-country.com