

BREVE GUIDA ALL'ACQUISTO DELLA CASA

Che tipo di abitazione

Avete deciso di acquistare una casa.

Vediamo gli aspetti più importanti da controllare sotto il profilo tecnico- legale. Non fatevi scrupolo a chiedere la documentazione che vi indichiamo. State investendo parecchi soldi e dovete avere la certezza di non incappare in brutte sorprese.

1) Accertarsi che l'abitazione sia stata **costruita regolarmente**. Se non è recente ed è stata venduta e acquistata più volte, certamente è regolare. Se è stata costruita da pochi anni, il proprietario è sicuramente in possesso della *concessione edilizia* e del *certificato di abitabilità*.

2) Se l'abitazione è stata costruita **abusivamente**, accertarsi che il proprietario abbia presentato a suo tempo la domanda di condono edilizio e che sia in possesso della *concessione a sanatoria* rilasciata dal Comune. Senza questo documento il notaio non stipula il rogito.

3) Se l'abitazione è di **nuova costruzione** sarà lo stesso costruttore a mostrarvi la documentazione che dimostra la regolarità dell'edificio. In caso contrario, chiedete al venditore copia della concessione edilizia e di poter visionare il progetto approvato dal Comune. Se trovate resistenze, diffidate, ma soprattutto non acquistate un immobile se non risulta accatastato come abitazione. Talvolta i locali all'ultimo piano o al piano terreno corrispondono, sul progetto originario, a magazzini o soffitte. Costruttori senza scrupoli li trasformano in appartamenti ma sul rogito figurerebbero come soffitte o magazzino. Quindi, vi trovereste a pagare un magazzino al prezzo di un appartamento, con conseguenze spiacevoli: non potrete farvi allacciare né gas né elettricità, e vi trovereste in mano un immobile senza valore e senza possibilità di essere sanato.

4) Verificare che non vi siano **ipoteche** sull'abitazione, cioè che il proprietario non abbia contratto debiti offrendo come garanzia il proprio appartamento, facendo una visura ipotecaria alla conservatoria dei registri immobiliari. In presenza di ipoteche occorrerà comportarsi come suggeriamo nel capitolo "Le fasi della compravendita" al punto 6).

5) Prima di stipulare l'atto di compravendita, chiedere all'amministratore dello stabile, mostrando il compromesso, una dichiarazione da cui risulti che da parte del venditore non vi sono debiti nei confronti del Condominio. In caso contrario, il Condominio potrà rivalersi sull'acquirente.

6) Accertarsi che il venditore abbia la **titolarità** per vendere: se non è l'unico proprietario è necessaria la certezza che tutti vogliono vendere. Ciò vale nei casi di società, di comproprietà e di comunione dei beni tra coniugi.

7) V'è anche un altro aspetto da considerare: la **provenienza dell'appartamento**, in particolar modo nei casi in cui sia pervenuto al venditore per eredità o per donazione.

Qualsiasi **erede**, ritenendosi trattato in modo sperequato dalla ripartizione ereditaria, ha tempo dieci anni, dal decesso di chi ha lasciato l'**eredità** o la **donazione**, per far valere i suoi diritti, chiedendo che il valore dell'appartamento venga considerato all'interno del cumulo ereditario. In tali situazioni, correte il grosso rischio di essere costretti a vendere l'appartamento o a risarcire per l'equivalente valore gli eredi ricorrenti. Pur potendovi rivalere su chi vi ha venduto l'appartamento, sarete tranquilli soltanto se il venditore deposita presso il notaio la somma della compravendita. In tal modo gli eredi avranno a disposizione il valore equivalente e non avrete problemi.

8) Se a vendere è una **società** (costruttore, cooperativa, società immobiliare, o comunque un privato con attività imprenditoriale) che fallisce entro due anni dalla vendita, il curatore fallimentare potrebbe revocare (cioè "annullare") la compravendita ed iscrivere l'acquirente nell'albo dei creditori del fallito. Insomma, verificate lo stato di salute economico dell'imprenditore. Nel 2005 è entrato in vigore il cosiddetto "**Pacchetto di garanzie**" a tutela degli acquirenti. La normativa obbliga il costruttore a rilasciare gratuitamente una fideiussione sugli acconti versati dall'acquirente e a sottoscrivere una polizza decennale a garanzia dei gravi rischi dell'immobile. L'obbligo, tuttavia, vige per coloro che vendono l'immobile prima della sua ultimazione, cosicché molti costruttori vendono l'appartamento dopo averlo ultimato e quindi non sono obbligati a prestare le garanzie illustrate.

Il valore dell'appartamento

E' buona norma informarsi sui valori medi della zona, in modo da poter immediatamente avviare la trattativa col venditore, tenendo presenti le condizioni oggettive del palazzo e dell'unità immobiliare.

Per valore medio s'intende il costo al mq per un appartamento in normali condizioni manutentive.

Spesso, chi vende, si informa sull'andamento del mercato, moltiplica il valore per la superficie complessiva e formula la richiesta, senza tener conto che il valore può variare, al ribasso o al rialzo, in relazione alla tipologia dell'appartamento, all'esposizione, alla finiture, allo stato degli infissi e dei pavimenti, delle mura e dei servizi igienici, alla condizione dello stabile nel suo complesso.

Di norma, chi vende tende a lucrare il prezzo più alto possibile, spesso superiore a quello di mercato. Quindi, una cosa è il prezzo richiesto, altra il prezzo effettivo di vendita.

La **superficie** considerata per la vendita è quella **commerciale**, che viene calcolata come segue: la superficie netta dell'appartamento, il 100% della superficie delle mura perimetrali e interne, il 50% della superficie di mura in comune con altri appartamenti. Altre superfici vanno considerate orientativamente come segue:

Balconi e terrazze scoperti	25% della superficie
Balconi e terrazze coperti chiusi su 3 lati	35% della superficie
Patii e porticati	35% della superficie
Verande	60% della superficie
Giardino esclusivo di appartamento	15% della superficie
Giardino di ville e villini	10% della superficie
Cantine e soffitte non abitabili	10% della superficie
Cantine e soffitte abitabili	25% - 50% della superficie

Elementi di decremento o incremento del prezzo sono i seguenti:

Piano seminterrato	- 30%
Piano terra	- 20%
Piano terra con giardino	- 15%
Piano 2° senza ascensore	- 5%
Dal terzo piano in poi senza ascensore	- 10% per ogni piano
Piano attico	+ 20%
Abitazione con più bagni	+ 5%
Riscaldamento autonomo	+ 5%
Assenza di riscaldamento	- 5%
Impianto elettrico non conforme	- 5%

Nota: Poiché sul libero mercato non esistono valori oggettivi assoluti e vale l'accordo tra le parti, le indicazioni che forniamo, insieme ai suggerimenti seguenti, servono a dare l'idea di quelli che possono essere gli elementi di trattativa.

L'**appartamento affittato** subisce una svalutazione del prezzo medio al mq compresa fra il 20% e il 30%.

Le condizioni del palazzo

Lo stato manutentivo di un palazzo è visibile a chiunque, ma lavori da eseguire o difetti nella struttura, che vi impegneranno economicamente dopo l'acquisto, sfuggono al colpo d'occhio.

Informatevi se vi sono problemi di statica, se sono stati eseguiti gli adeguamenti dell'impianto elettrico e termico e quelli relativi alla prevenzione incendi. Così come consigliamo di accertarvi, se vi è impianto di riscaldamento centralizzato, che l'Assemblea dei condomini non ne abbia già deliberata la disattivazione e la conseguente installazione di impianti autonomi.

La necessità di rilevanti lavori di manutenzione o ristrutturazione, l'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza, l'installazione di un impianto autonomo di riscaldamento rappresentano elementi di trattativa.

Identici elementi di valutazione sono rappresentati dalla presenza o meno del gas metano, dell'acqua diretta, della rete fognante.

Le condizioni dell'appartamento

Per quanto concerne l'interno dell'appartamento, il colpo d'occhio ha la sua parte, e di esso bisognerà fidarsi, a meno che non si intenda spendere qualche lira per farlo visionare da un tecnico (architetto, ingegnere, geometra).

Non conviene, invece, risparmiare sul tecnico o fidarsi di quanto vi viene detto se notate crepe diffuse e vistose sulle pareti o sui soffitti. Il tecnico sarà in grado di valutare se si tratta di semplici crepe dovute all'assestamento del palazzo o di segnali d'allarme per la statica.

La pavimentazione e le piastrellature in bagno e in cucina devono essere integre e stabili. Infatti, se ci fossero elementi rotti potrebbe risultare difficile sostituirli parzialmente reperendo sul mercato un prodotto fuori produzione.

Più semplice controllare lo stato d'uso del parquet. Se installato da molto tempo si presenterà con un manto di consumo difforme e con elementi instabili.

Più delicata la valutazione dell'impianto elettrico. Fermo restando quanto già detto rispetto agli obblighi di adeguamento alle norme di sicurezza, un impianto ultraventennale ha necessità d'essere sostituito poiché i componenti potrebbero aver perso capacità d'isolamento.

Nelle costruzioni recenti, il costruttore fornisce all'acquirente anche la piantina dell'impianto elettrico. Per i vecchi appartamenti si cerchi di ricostruire il tracciato di massima con l'aiuto del venditore. Vi tornerà utile se necessiteranno interventi parziali o totali. Un buon elettricista, comunque, è in grado di individuare per grandi linee l'allocazione e il passaggio dei fili.

Meno difficile verificare lo stato manutentivo degli infissi e delle porte. Se sono in legno, già provando a chiuderli dimostreranno la propria condizione. Da tener presente che difficilmente un infisso in legno, se difettoso, può essere aggiustato, e il costo del rifacimento integrale di una finestra o di una persiana è elevato.

Sull'impianto idrico, salvo la valutazione a vista dello stato dei sanitari, occorre assumere informazioni dai condomini. Frequenti perdite o infiltrazioni dimostrano che l'impianto è molto usurato e arrugginito, e richiederà quanto prima d'essere sostituito.

Se molti componenti dell'abitazione sono consumati e difettosi, fate pesare queste circostanze nella trattativa. Una maiolica rotta non è una maiolica da sostituire, ma spesso comporta la sostituzione integrale delle maioliche; una tubazione che perde causerà le stesse conseguenze. Quindi, si deve trattare sui costi degli integrali rifacimenti, e non sul singolo componente da riparare.

Libero o affittato?

Non è un problema da poco, poiché spesso si acquista un appartamento affittato per la svalutazione che la circostanza comporta: dal 20 al 30 per cento a seconda della scadenza contrattuale e dell'affitto pagato dall'inquilino.

Attualmente ci si può trovare di fronte a due tipi di contratti: un contratto a canone libero con durata di 4 anni più 4, o un contratto a canone agevolato con durata di 3 anni più 2.

Il contratto libero può essere disdetta alla scadenza dei primi quattro anni solo per necessità, e alla scadenza degli otto anni per fine locazione. Il contratto agevolato potrà essere disdetta per necessità solo alla scadenza dei tre anni, e per finita locazione alla scadenza dei cinque. La disdetta dovrà in tutti i casi essere inviata sei mesi prima delle rispettive scadenze.

Se in seguito alla disdetta l'inquilino non rilascia l'appartamento sarete costretti ad iniziare una causa di sfratto che, a seconda delle circostanze, può durare anni.

Quindi, se avete necessità di un appartamento per andarci subito ad abitare, evitate di acquistare un appartamento affittato.

In presenza di inquilino, e prima di impegnarvi per l'acquisto, **fatevi dare copia del contratto di affitto** per farlo esaminare da un esperto: potreste scoprire un contratto irregolare o non disdettato in tempo, col rischio di dover proseguire nella locazione per molti anni.

Le responsabilità di chi vende

Chi vende deve garantire che l'immobile è esente da vizi tali da comprometterne l'uso a cui è destinato. Tale garanzia non è assoluta soltanto con una analoga dichiarazione sull'atto notarile, poiché se il venditore ha in mala fede taciuto la presenza di vizi, il compratore può chiedere la risoluzione del contratto di vendita oppure la riduzione del prezzo. Se il palazzo, ad esempio, dovesse crollare dopo brevissimo periodo dall'acquisto, e si ha prova che il venditore era a conoscenza di tale rischio, si può chiedere la risoluzione del contratto, e quindi la restituzione delle somme pagate.

La denuncia dei vizi deve essere fatta entro 8 giorni dalla scoperta, e comunque non oltre un anno dall'acquisto.

In attesa della stipula del rogito, le parti stabiliscono di norma una rateizzazione nel pagamento, ma il compratore, in attesa di chiarimenti e certezze, può sospendere il pagamento se viene a conoscenza o ha il sospetto che l'appartamento è stato nel frattempo offerto dal venditore come garanzia reale o che su di esso possano far valere diritti altre persone.

La semplificazione delle situazioni che posso verificarsi l'abbiamo illustrata nelle pagine precedenti.

Nel caso di un nuovo appartamento, la garanzia sui **vizi occulti**, non rilevabili al momento dell'acquisto, dura due anni e devono essere denunciati al costruttore entro 60 giorni dalla scoperta. La responsabilità del costruttore rispetto alle **strutture portanti** dell'edificio, invece, è **decennale** e la denuncia deve essere fatta entro un anno dalla scoperta.

Le fasi della compravendita

Nel compromesso e nell'atto di compravendita va inserita la "carta d'identità" dell'appartamento.

La compravendita può essere effettuata a corpo o a misura. Il prezzo concordato sul compromesso, e quindi sul rogito, può riferirsi alla superficie reale (**vendita a misura**) oppure a forfait (**vendita a corpo**). In genere si indica la vendita "a corpo". Nella vendita a misura, una delle parti può chiedere la riduzione o l'integrazione del prezzo stabilito se, alla consegna, la superficie commerciale risulta superiore o inferiore anche di un solo ventesimo di quella indicata sul rogito o sul compromesso.

Nella **compravendita è obbligatorio**, pena la nullità, **l'atto scritto**, con l'elencazione di tutti gli elementi utili ad individuare l'appartamento: la descrizione e l'ubicazione, nonché la volontà di vendere e di acquistare e il prezzo concordato.

Sono elementi che il notaio sa di dover inserire; piuttosto occorre conoscere le fasi precedenti.

Semplici ricevute di pagamento per caparre e anticipi potrebbero non essere ritenute valide se in esse non vi è specificato il motivo del versamento e gli estremi dell'appartamento. Perciò, è necessario mettere per iscritto anche il **preliminare di compravendita (compromesso)**, che non rappresenta un passaggio obbligato per giungere alla stipula dell'atto notarile, ma una garanzia per l'acquirente. In mancanza del compromesso o della proposta di acquisto, l'accordo verbale o semplici ricevute di pagamento sono considerate nulle.

Che differenza c'è fra **compromesso** e **proposta di acquisto**? Nel primo caso sono vincolate alla compravendita ambedue le parti; nel secondo, essendo la proposta firmata solo dall'aspirante acquirente, è soltanto questi ad impegnarsi e non il venditore, che potrebbe ripensarci. Se ciò avvenisse, l'aspirante acquirente ha diritto alla restituzione delle sole somme versate.

I dati riportati sul compromesso saranno gli stessi da inserire nell'atto notarile:

- 1) nome e cognome delle parti, data e luogo di nascita, domicilio, codice fiscale,
- 2) descrizione dell'appartamento, categoria ed estremi catastali, palazzina, scala, piano, interno, anno di costruzione, garanzie del venditore circa ipoteche, conformità urbanistiche,

abitabilità, morosità condominiali, vincoli, e l'indicazione se l'appartamento è libero o occupato dal venditore o da un inquilino.

Verificare che l'appartamento indicato corrisponda effettivamente a quello da voi visitato, controllando che siano riportati correttamente i dati relativi alla via, al numero civico, alla scala, al piano e all'interno.

3) Il prezzo pattuito, le modalità di pagamento, l'ammontare della **caparra** e di eventuali altri anticipi, il termine entro il quale sarà stipulato il rogito notarile.

La caparra (in genere dai 2 ai 5 mila €, e comunque proporzionata al valore dell'immobile) può essere confirmatoria o penitenziale. Con la caparra confirmatoria, se è l'acquirente a recedere dal contratto perde la caparra; se è il venditore, dovrà restituirla raddoppiata. Con la caparra penitenziale viene fissata una penale fissa, che dovrà essere versata senza ulteriori aggravii dalla parte che recede dal contratto.

4) L'eventuale indicazione del notaio, che di norma viene scelto dall'acquirente.

5) Se è il venditore ad occupare l'appartamento, è consigliabile stabilire tempi e modalità del rilascio, possibilmente prima della stipula del rogito, e subordinando alla liberazione dell'alloggio il pagamento del corrispettivo di vendita.

6) Particolare attenzione ad eventuali **ipoteche**: è consigliabile inserire sul compromesso una dichiarazione esplicita del venditore che affermi la libertà dell'appartamento da gravami ipotecari, servitù, vincoli architettonici e paesaggistici ecc. Se l'immobile risulta ipotecato, si chiederà lo svincolo, cioè la cancellazione dell'ipoteca. **In caso contrario, in sede di stipula notarile, consigliamo di trattenersi la cifra corrispondente all'ipoteca, versandola al notaio con la disposizione di consegnarla al venditore non appena questi avrà ottemperato alla cancellazione dell'ipoteca.**

7) Se vi è **trasferimento di mutuo** dal venditore all'acquirente, o nel caso di acquisto da un costruttore, dev'essere indicato il preciso ammontare del mutuo, gli estremi dell'ultima cartella pagata, l'eventuale finanziamento. Se le rate di mutuo, in attesa del frazionamento fra i vari appartamenti dello stabile, vengono pagate direttamente al costruttore, che pensa poi a versarle alla banca, accertatevi presso l'Istituto di credito che il versamento sia stato regolarmente eseguito: talvolta è capitato che il costruttore non abbia versate le rate e la banca si sia rivalsa sugli acquirenti.

8) Se il **rogito notarile sarà stipulato molto tempo dopo il compromesso**, sarà opportuno **registrare il compromesso** presso l' Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari). In tal modo l'acquirente si tutela nei confronti di eventuali trascrizioni "pregiudizievoli" nei confronti del venditore (ad esempio, un pignoramento).

L'Agenzia immobiliare

La complessità delle numerose verifiche su un appartamento da acquistare, e il poco tempo a disposizione, portano spesso a rivolgersi ad una agenzia immobiliare.

Gli agenti immobiliari autorizzati sono iscritti alla Camera di Commercio, presso la quale hanno dovuto sostenere un esame, ed hanno un tesserino di riconoscimento. La legge dispone che nessuna provvigione sia dovuta ad una persona che pratica la professione abusivamente. L'agente immobiliare deve, per legge, verificare la provenienza dell'appartamento, la titolarità, la presenza o meno di vincoli e garantire con opportune clausole il venditore e l'acquirente. E' spesso lo stesso agente che si attiva per reperire un mutuo.

All'acquirente interessato viene fatto firmare, contestualmente al versamento di una caparra, un impegno/proposta ad acquistare, subordinato all'accettazione del proprietario. Questi dovrà pronunciarsi entro 8\10 giorni e **se nel frattempo ha incassato (anche tramite l'agenzia) denaro liquido o l'assegno della caparra, la proposta si intende accettata.**

Un agente immobiliare non può acquistare direttamente appartamenti. Un'agenzia che faccia questo deve far scattare un campanello d'allarme nel venditore e nel compratore: quasi sicuramente acquisterà a prezzi stracciati per lucrare su un prezzo di vendita superiore.

La provvigione a favore dell'agenzia va corrisposta sia dal venditore che dal compratore. Nessuna legge stabilisce quanto un agente possa chiedere. Valgono gli usi locali e le indicazioni della Camera di Commercio, che però non sono vincolanti. Attualmente, una provvigione che non superi il 2 per cento del prezzo di vendita rappresenta un'equa richiesta, ma molti agenti si accontentano dell' 1 – 1,5 per cento.

Ricordarsi di pretendere la fattura, poiché le spese di mediazione immobiliare sono deducibili sulla dichiarazione dei redditi sino ad un massimo di 1.000,00 €.

Il nominativo dell'agente immobiliare, e il corrispettivo a lui versato, dovranno essere indicati nel rogito notarile.

Le spese per l'atto e le imposte

Le spese per l'atto di compravendita (**rogito notarile**) sono a carico dell'acquirente e sono percentualmente proporzionali al **valore di vendita** dell'immobile. Più alto è il valore dell'immobile più bassa sarà la percentuale richiesta dal notaio, che può oscillare orientativamente dallo 0,7% al 2%.

Quando si acquista una casa, l'acquirente è tenuto, inoltre, al pagamento dell'**imposta di registro**, o alternativamente dell'Iva, delle imposte **ipotecaria** e **catastale**, che vengono calcolate sul prezzo di vendita, e a seconda della veste giuridica del venditore, come segue:

VENDITORE	IMPOSTE
-----------	---------

Acquisto da:

Privato – Impresa “non costruttrice” – Impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori	registro	7%
	ipotecaria	2%
	catastale	1%

Impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori	Iva	10%
	Registro	168 €
	Ipotecaria	168 €
	Catastale	168 €

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa

Quando si acquista la “**prima casa**” si può godere di un **regime fiscale agevolato** che consente di pagare le imposte in misura inferiore rispetto a quelle ordinariamente dovute.

Acquisto da privati	Registro	3%
	Ipotecaria	168 €
	Catastale	168 €

Acquisto da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori	Iva	4%
	Registro	168 €
	Ipotecaria	168 €
	Catastale	168 €

Acquisto da impresa non costruttrice	Iva	Esente
	Registro	3%
Acquisto da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori	Ipotecaria	168 €
	Catastale	168 €

Per usufruire delle agevolazioni “prima casa” non è necessario che l’immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari. Viene agevolato l’acquisto di una casa, quale che sia l’uso che se ne intende fare, purché sussistano i requisiti che vedremo di seguito.

Le agevolazioni sono riconosciute in sede di registrazione dell’atto. Esse competono non soltanto per gli atti a titolo oneroso che comportano l’acquisto della proprietà, ma anche quando l’atto comporta l’acquisto della nuda proprietà, del diritto d’abitazione, uso e usufrutto.

L’acquisto delle pertinenze

Le agevolazioni per la prima casa spettano allo stesso modo per l’acquisto delle sue pertinenze, anche se effettuato con atto separato, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

- C/2 (cantina o soffitta);
- C/6 (garage o box auto);
- C/7 (tettoia o posto auto).

Le unità immobiliari classificate nelle citate categorie catastali possono anche trovarsi in prossimità dell’abitazione principale ma devono essere destinate in modo durevole a servizio della casa di abitazione.

I requisiti per fruire dei benefici “prima casa”

Il primo requisito indispensabile per fruire delle agevolazioni è che l’acquisto riguardi una casa di abitazione non “di lusso”, ad esempio se è superiore a 160 mq, ha infissi di legni pregiati o intarsiati, pareti rivestite in stoffa, la piscina ecc.

Accertato che si acquisti un’abitazione considerata non “di lusso”, i benefici spetteranno, a prescindere dalla categoria catastale dell’immobile, solo in presenza di determinate condizioni:

a) **l’immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l’acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi** dalla stipula, o nel Comune dove l’acquirente svolge la propria attività principale.

b) **l’acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l’immobile da acquistare;**

c) **non bisogna essere titolari, 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.**

Ai contribuenti che non hanno la cittadinanza italiana, l’agevolazione spetta solo in presenza di tutte le condizioni previste e, in particolare, quando l’acquirente ha la residenza nel Comune in cui si trova l’immobile acquistato (o la stabilisce entro 18 mesi).

In presenza dei requisiti sopra elencati l’agevolazione “prima casa” spetta anche se il bene viene acquistato da un minore non emancipato o da altre persone incapaci, quali interdetti e inabilitati.

Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l’impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell’acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l’immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell’atto di acquisto.

Quando si perdono le agevolazioni “prima casa”

L’acquirente decade dai benefici fiscali usufruiti in sede di acquisto dell’immobile se:

- le dichiarazioni rese nell’atto di acquisto sono false;
- non trasferisce la residenza nel Comune ove è situato l’immobile entro 18 mesi dall’acquisto;
- vende o dona l’abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non riacquista un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Le agevolazioni non si perdono se entro un anno dalla vendita o dalla donazione il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale.

La decadenza dall'agevolazione comporta il recupero della differenza di imposta non versata e degli interessi nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'imposta stessa.

Come si calcolano le imposte

Le imposte si calcolano sul valore dell'immobile (base imponibile) dichiarato sul rogito notarile. Nella vendita tra privati, il **valore dell'immobile può corrispondere al valore catastale**, e quindi ad un valore inferiore a quello di mercato, **a condizione che sul rogito venga comunque indicato il valore effettivo della compravendita.**

Quando il venditore è una **Società** o un privato che agisce nell'esercizio di attività commerciale, il **valore** da dichiarare è quello **effettivo di mercato.**

Come si calcola il valore catastale

Il **valore catastale** viene determinato moltiplicando la **rendita catastale** (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti:

- 110 per la prima casa;
- 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- 60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati);
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe).

Principali categorie catastali

CATEGORIA	TIPOLOGIA
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	Abitazione in ville
A/9	Castelli e palazzi di eminente pregio artistico o storico
A/10	Uffici o studi privati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
B/1	Collegi e convitti, ospizi, conventi, seminari, caserme ecc.
B/2	Case di cura ed ospedali
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole, laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche. Musei, gallerie, accademie ecc.
B/7	Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti
B/8	Magazzini sotterranei per deposito di derrate
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
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
C/7	Tettoie chiuse o aperte

Consigli finali per l'acquisto e i mutui

Prima di procedere all'acquisto di una casa qualche considerazione pratica.

Il tipo di acquisto, **dal privato o dal costruttore**, dipende dal budget finanziario a nostra disposizione.

Da tener conto che le banche non finanziano, di norma, per un valore superiore al 70-75% dell'immobile, e che, di conseguenza, il residuo 30-35% dev'essere disponibile in contanti.

Ci sono banche che erogano mutui per un ammontare pari al 100% del valore dell'immobile. Ma chi ha un reddito che non gli ha permesso di accantonare risparmi, difficilmente potrà permettersi di pagare (su un mutuo quindicennale di 200.000,00 €) rate mensili pari a 1.600,00 €. Infatti, la **rata di mutuo sopportabile viene calcolata sul 33% del reddito**, e quindi una rata di 1.600,00 € presuppone un reddito mensile netto di circa 5.000,00 €.

Occorre cercare gli Istituti di Credito (rari) che concedono mutui con durata di 25 o 30 anni, tenendo presente che **il mutuo dev'essere estinto al compimento dei 75 anni di età** del richiedente.

La via più praticabile è il ricorso all'acquisto da un costruttore o da una cooperativa. In questi casi, di norma, viene versato un anticipo e il costo non coperto dal mutuo viene rateizzato con lo stato di avanzamento dei lavori.

In ogni caso, prima di procedere all'acquisto impegnandosi con un compromesso, conviene rivolgersi ad **una banca e chiedere** (meglio se con una predelibera valida per qualche mese) **se e fino a quale ammontare verrà con certezza erogato il mutuo**.

Sarà più facile, poi, mettersi alla ricerca dell'appartamento corrispondente al finanziamento che verrà erogato.

Vediamo quali sono le tipologie dei **tassi d'interesse** maggiormente applicate sui mutui:

Tasso fisso: il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del mutuo.

Il mutuo a tasso fisso e' indicato quando:

- si vogliono pagare rate uguali e conoscere da subito l'ammontare complessivo del debito
- si prevede un aumento dell'inflazione e quindi dei tassi
- il richiedente è un lavoratore dipendente con uno stipendio medio

Vantaggi: il mutuo a tasso fisso offre la possibilità di pianificare con certezza il bilancio familiare, eliminando il rischio legato all'incremento dei tassi.

Tasso variabile: il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo (inflazione, aumento del costo del denaro ecc.).

Il mutuo a tasso variabile è indicato quando:

- si vuole rischiare sull'andamento dell'economia
- si prevede un calo dell'inflazione
- il richiedente ha un reddito medio alto
- il mutuo e' di importo elevato.

Tasso misto: Il tasso fissato inizialmente può essere modificato alle scadenze e alle condizioni stabilite nel contratto.

Il tasso misto è indicato quando:

- si prevede un andamento al rialzo in un primo periodo e magari un ribasso negli anni successivi.
- il richiedente non vuole prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Diverse banche, allo scopo di attrarre maggiormente la clientela, propongono un **tasso d'ingresso**, ovvero un tasso promozionale molto basso applicato per un periodo limitato. Terminato tale periodo, viene applicato il tasso previsto contrattualmente.