

# Acquisto Casa Guida Utile: tutto quello che c'è da sapere

Quando decidi di comprare casa, intraprendi uno dei percorsi più importanti della tua vita poiché determina la scelta del luogo in cui crescerà la tua famiglia. La casa infatti rappresenta il luogo più intimo e sicuro della nostra vita, nel quale puoi rifugiarti e vivere alcuni dei tuoi momenti più belli; è perciò fondamentale acquistare in sicurezza prestando attenzione a non commettere errori che potrebbero causare perdita di tempo e di denaro. Prima di tutto è necessario richiedere la documentazione dell'immobile e saperla interpretare correttamente, un'operazione piuttosto difficile per chi non sa nulla di provenienza, catasto o urbanistica. A tal fine abbiamo ideato il servizio "checkasa", un servizio pensato per chi, come te, non conosce il mercato immobiliare che ti consentirà di acquistare la tua casa in serenità. Affinchè la compravendita risulti regolare, dovremo verificare:

- **regolarità edilizia:** verifichiamo che l'immobile risponda alle normative di costruzione.
- **regolarità catastale:** controllo sulla planimetria e sulla visura catastale. Qualora il proprietario dell'immobile non ne fosse in possesso, provvederemo a richiederli direttamente noi
- **regolarità della provenienza:** attraverso l'atto di proprietà dell'immobile, verificheremo come l'immobile è pervenuto al proprietario, di che tipo di proprietà si tratta e se sono necessari ulteriori atti.
- **perizia tecnica:** comprende la presa visione dei documenti, assicurativi e catastali della casa. Inoltre viene integrata da un sopralluogo in cui si analizzeranno le strutture ed il rispetto delle norme di legge e sicurezza. La perizia tecnica serve anche a stabilire l'onestà del prezzo richiesto. Il prezzo di un immobile viene calcolato in base ad alcuni requisiti.
- **perizia economica:** l'esperto valuta il valore della casa e ne stabilisce la giusta richiesta economica.

## I vantaggi del controllo dei documenti prima di acquistare casa

Per chi acquista casa, la **visura della documentazione** relativa, è importante per diversi motivi:

- evitare di perdere tempo ed eventuali caparre, iniziando una compravendita che non potrà essere conclusa.
- verificare l'effettiva conformità del prezzo richiesto rispetto alla media di mercato.
- conoscere l'effettivo valore dell'immobile che si sta acquistando.
- esaminare i termini di regolarità e sicurezza dell'immobile.
- porre le basi per una richiesta di mutuo ad alta probabilità di accettazione.
- calcolare anticipatamente costi di eventuali ristrutturazioni.
- calcolare anticipatamente costi relativi a tasse ed imposte su quel determinato immobile.

## Quali sono gli accorgimenti da avere prima di acquistare una casa?

La **casa** può essere acquistata direttamente dal venditore o per il tramite di un'agenzia immobiliare regolarmente iscritta all'apposito ruolo. In entrambi i casi, occorre seguire determinati accorgimenti.

- controllare che il **venditore** non sia un soggetto protestato o fallito;
- la verifica che l'unità immobiliare oggetto della **compravendita** sia stata costruita nel rispetto della normativa edilizia e che non siano stati effettuati lavori abusivi o siano stati condonati;
- il controllo dell'assenza di gravami (ipoteche, altri vincoli di garanzia, etc.) sull'immobile o la possibilità di cancellazione di tali gravami.

## I vantaggi del controllo dei documenti prima di acquistare casa

Per chi acquista casa, la **visura della documentazione** relativa, è importante per diversi motivi:

- evitare di perdere tempo ed eventuali caparre, iniziando una compravendita che non potrà essere conclusa.
- verificare l'effettiva conformità del prezzo richiesto rispetto alla media di mercato.
- conoscere l'effettivo valore dell'immobile che si sta acquistando.
- esaminare i termini di regolarità e sicurezza dell'immobile.
- porre le basi per una richiesta di mutuo ad alta probabilità di accettazione.
- calcolare anticipatamente costi di eventuali ristrutturazioni.
- calcolare anticipatamente costi relativi a tasse ed imposte su quel determinato immobile.

## Quali sono gli accorgimenti da avere prima di acquistare una casa?

La **casa** può essere acquistata direttamente dal venditore o per il tramite di un'agenzia immobiliare regolarmente iscritta all'apposito ruolo. In entrambi i casi, occorre seguire determinati accorgimenti.

- controllare che il **venditore** non sia un soggetto protestato o fallito;
- la verifica che l'unità immobiliare oggetto della **compravendita** sia stata costruita nel rispetto della normativa edilizia e che non siano stati effettuati lavori abusivi o siano stati condonati;
- la conoscenza della percentuale dovuta all'agenzia per l'intermediazione prestata. Tale percentuale varia da città a città, ed è compresa tra l'1,5% ed il 5%;
- il controllo dell'assenza di gravami (ipoteche, altri vincoli di garanzia, etc.) sull'immobile o la possibilità di cancellazione di tali gravami.

## La proposta d'acquisto casa

È uno dei momenti della formazione del contratto di **acquisto casa**. Dopo aver visitato la casa e fatto gli opportuni controlli, l'acquirente, al fine di bloccare il prezzo pattuito, sottoscrive una proposta irrevocabile di **acquisto**, rilasciando un acconto sul prezzo.

La proposta e la conseguente accettazione della stessa non costituiscono un vero e proprio contratto, ma precedono il suo perfezionamento. Infatti, prima della sua conclusione, qualora il

proponente (acquirente) o l'accettante (venditore) decedano, siano interdetti o revochino la proposta o l'accettazione, il **contratto** non viene a esistenza. Affinché si verifichi l'accordo è necessario che la dichiarazione del proponente all'atto dell'accettazione non contenga variazioni alle condizioni indicate nella proposta stessa.

### Le caratteristiche della proposta di acquisto casa sono:

- la descrizione del bene oggetto della proposta di acquisto;
- l'impegno ad acquistare con atto pubblico entro una data fissata;
- la dichiarazione che l'immobile è stato visto e piaciuto;
- il prezzo e le modalità di pagamento.

## La Promessa di Vendita – Contatto Preliminare di Vendita – Compromesso

Se la **proposta** irrevocabile di **acquisto casa** viene accettata dal venditore nei tempi in essa fissati si giunge alla **promessa di vendita** o compromesso, che impegna entrambe le parti a stipulare entro una certa data l'atto pubblico di compravendita.

La promessa di **vendita** è un contratto **preliminare** e si contrappone al contratto definitivo. Esso assolve alla funzione di impegnare le parti per un evento che non sia immediatamente realizzabile.

Così per esempio, trovo di mia convenienza l'acquisto di un immobile che il proprietario si propone di vendere. Mancano, però, i dati catastali, e non possiedo tutta la somma, di conseguenza devo procurarmela chiedendo un mutuo. Intanto sia io sia il proprietario del bene, abbiamo interesse a che il nostro impegno reciproco assuma il carattere di un vincolo giuridico.

Alla funzione di creare questo vincolo obbedisce appunto il contratto **preliminare di vendita** detto anche "compromesso".

Per rendere ancora più impegnativo il compromesso sottoscritto, il promittente acquirente consegna al promittente venditore una somma di denaro quale "caparra confirmatoria" a titolo di anticipo per l'esecuzione del contratto di compravendita. Oppure, il versamento può avvenire a titolo di "caparra penitenziale": in questo caso, se a recedere dall'impegno è l'acquirente, deve rinunciare alla caparra, se a rompere la promessa è invece il venditore, egli deve restituire il doppio della caparra.

### Gli elementi essenziali del compromesso sono:

- il prezzo dell'immobile;
- le modalità di pagamento del prezzo;
- la fissazione della data della **stipulazione** dell'atto pubblico (rogito);
- la dichiarazione dell'assenza di ipoteche e/o altri vincoli;
- la descrizione dell'immobile e sue pertinenze;
- l'indicazione dell'importo versato a titolo di acconto, caparra confirmatoria e/o caparra penitenziale;
- la dichiarazione della regolarità della casa rispetto alla normativa urbanistica edilizia;
- la dichiarazione che eventuali abusi edilizi sono stati condonati (condono edilizio);

## Acconto – Caparra Confirmatoria – Caparra penitenziale

L'**acconto** costituisce una parte del prezzo versato prima del saldo o della definitiva stipulazione. Va distinto dalla caparra. La differenza è importante perché l'acconto va restituito se la compravendita per qualsiasi motivo non si conclude.

**La caparra** rientra nella categoria delle garanzie ed è costituita da una somma di denaro che il compratore consegna al venditore nel momento della conclusione di un accordo. Essa ha **funzione confirmatoria** e cioè di anticipo per l'esecuzione del contratto.

La **caparra penitenziale**. Se si vuole far uso di tale tipologia, lo si deve esplicitamente dichiarare al momento del suo versamento, con accordo fra le parti contraenti. "Penitenziale" vuol dire che vi è connesso il diritto di recesso. Data la caparra, i contraenti si riservano la scelta tra l'adempimento e il recesso. Il recesso avviene per volontà unilaterale. Se il promettente acquirente recede dal suo impegno, deve rinunciare alla caparra che rimane nelle mani del promittente venditore. Se, invece, è il venditore a voler recedere dal suo impegno, egli deve provvedere alla restituzione di una doppia caparra al promittente acquirente. L'acconto o la caparra, sia essa confirmatoria sia essa penitenziale, viene normalmente consegnata all'atto della sottoscrizione della promessa di vendita (compromesso).

## L'atto Pubblico di Vendita – Rogito acquisto

### casa

La **compravendita** è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà della casa verso il corrispettivo di una somma di denaro (prezzo). Per questi elementi di scambio, la compravendita (scambio di cosa contro denaro) si distingue dalla permuta (scambio di cosa contro cosa).

L'atto di compravendita si stipula davanti al notaio, presenti il venditore e il compratore ed è redatto in forma pubblica. Il rogito è l'atto conclusivo della compravendita.

### Le obbligazioni principali del venditore sono:

fare **acquistare** la proprietà della casa al momento della conclusione del contratto;

consegnare la casa al compratore;

garantire il compratore dall'evizione: la casa, cioè, non deve appartenere ad altri e altri non devono avere diritti reali sulla stessa, salvo quelli dichiarati al momento della vendita;

garantire il **compratore** dai vizi, cioè che la **casa** sia immune da difetti che la rendano inidonea all'uso o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

## Le Imposte sull'acquisto casa

L'acquisto della casa comporta il pagamento di alcune imposte, che variano a seconda della destinazione dell'immobile e del soggetto venditore.

Se oggetto dell'acquisto è **la prima casa e il venditore è un privato**, l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:

- iva esente.
- di registro del 2%.
- ipotecaria fissa di 50 euro.
- catastale fissa di 50 euro.

Se oggetto dell'acquisto è un immobile ad uso abitativo **seconda casa** l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:

quando il **venditore è un privato**, oppure un'impresa "non costruttrice", oppure un'impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori senza assoggettare l'operazione ad IVA

- IVA esente
- imposta di registro del 9%
- imp. ipotecaria di 50 euro
- imp. catastale di 50 euro

Se la **prima casa è acquistata da un'impresa di costruzioni** o di ristrutturazione entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:

- IVA del 4%
- registro fissa di 200 euro

- ipotecaria fissa di 200 euro
- catastale fissa di 200 euro

Se si tratta della **seconda casa o altro immobile acquistata da un'impresa di costruzioni o di ristrutturazione** entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori le imposte sono:

- IVA del 10% (20% se immobile di lusso, 3% se di interesse artistico, storico o archeologico)
- di registro fissa di 200 euro
- ipotecaria fissa di 200 euro
- catastale fissa di 200 euro

Le imposte di cui sopra vanno applicate sul valore del bene dichiarato nell'atto di compravendita. Tale valore, comunque, non può essere inferiore al "valore catastale" dell'immobile che si ottiene moltiplicando per 100 la rendita catastale allo stesso attribuito.