

L'ACQUISTO

LA CESSIONE

LA TRATTATIVA

Come scegliere

Più margini di trattativa per chi vuole comprare

Il mercato in frenata offre occasioni interessanti

Andrea Curiat

Il mercato immobiliare in Italia sta attraversando una fase complessa: i prezzi sono in discesa e le ultime stime dell'ufficio studi Tecnocasa parlano di una contrazione del valore degli immobili residenziali nelle grandi città che potrebbe attestarsi nel 2012 al -2%, dopo il -4% già registrato nel 2011. La tendenza, da un lato, agevola i nuovi acquirenti riducendo il costo per metro quadrato, dall'altro erode il valore del patrimonio di chi ha già investito, o investirà a breve, in appartamenti e villini: in caso di rivendita nel breve periodo, potrebbe infatti incorrere in perdite in conto capitale. A questo fattore si somma la stretta al credito per le famiglie: le banche hanno alzato progressivamente l'asticella dei requisiti per concedere un mutuo e il numero totale di finanziamenti erogati è diminuito, nel terzo trimestre 2011, del 20% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Le opportunità

Proprio queste condizioni difficili, però, possono agevolare le famiglie più intraprendenti. La sta-

gnazione del mercato, infatti, nuoce anche ai costruttori o ai proprietari di case in cerca di acquirenti. I primi si vedono costretti a sostenere i costi di gestione degli immobili per periodi più lunghi del normale; i secondi impiegano più tempo a ricomprare la liquidità di cui hanno bisogno, magari, proprio per acquistare un altro immobile. Ecco allora che i margini di contrattazione, per gli acquirenti, si allargano, con la possibilità di avanzare controposte e ultimatum che sarebbero caduti nel vuoto solo pochi mesi fa.

Nuovo o usato

Il primo passo per cercare casa, comunque, consiste nell'operare alcune selezioni. La più importante (se si hanno già le idee chiare) è la scelta del quartiere e la zona in cui acquistare) sta nella scelta tra nuovo o usato.

Nel caso dell'usato, i costi iniziali sono più alti, con una maggiorazione media del prezzo per metro quadrato nell'ordine del 20% circa; in compenso, i nuovi impianti e la classe energetica migliore rispetto a quella di un vecchio edificio permettono di ri-

sparmiare sulle bollette e sulle spese di manutenzione nel breve e medio termine. Se si è disposti ad attendere prima di poter entrare nella nuova casa, si può risparmiare anche sui nuovi edifici, acquistando un immobile ancora in fase di costruzione. In tal caso, però, ci si fa carico di un rischio maggiore nel caso in cui le promesse del venditore non corrispondano al risultato finale. La legge offre diverse garanzie a tutela della parte debole: in particolare, il Dlgs 122/2005 prevede un obbligo di fidejussione a carico del costruttore che, in caso di fallimento di quest'ultimo, permette all'acquirente di recuperare gli anticipi versati. Il costruttore, inoltre, ha l'obbligo di rilasciare una polizza assicurativa della durata di 10 anni che copra i potenziali danni derivanti all'acquirente o a terzi da rovina dell'immobile o da vizi e difetti costruttivi (si veda anche l'articolo in basso in pagina).

Nel caso dell'usato, invece, altri fattori possono influire al rialzo sul prezzo: ad esempio, la presenza di vincoli urbanistici che impediscano la costruzione di nuovi immobili nella zona, ma

anche la realizzazione di cantieri e opere di riabilitazione urbana.

Un canale peculiare per acquistare l'usato sta nelle aste giudiziarie. Si può risparmiare, ma è difficile avvicinarsi a questo settore senza l'assistenza di un addetto ai lavori.

Le ricerche sul campo

In qualsiasi caso, per acquistare bene è indispensabile rimboccarsi le maniche e allargare il più possibile le proprie ricerche. Se una o più visite di persona sono d'obbligo, è pur vero che si può agevolmente effettuare una pre-selezione utilizzando gli strumenti messi a disposizione dal web o affidandosi a un'agenzia. Nel primo caso, si possono trovare anche immobili messi in vendita direttamente dai privati, evitando così di dover pagare le commissioni all'agenzia immobiliare, che si aggirano in media intorno al 2-3% del prezzo di vendita. Nel secondo caso, il supporto di un agente può aiutare a trovare casa più rapidamente, ottenendo una valutazione più obiettiva e, in qualche caso, un "alleanza" nel negoziato con il venditore.

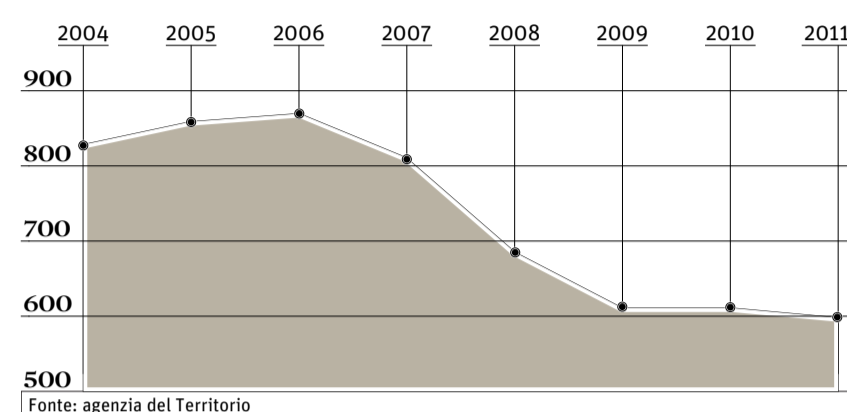
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Contratti in discesa



IL TREND

Case comprate in Italia. Dati in migliaia



Fonte: agenzia del Territorio

I CONSIGLI VINCENTI

I CONTROLLI

LA REGOLARITÀ FORMALE

Il primo passo per chi vuole comprare casa è costituito dalle verifiche "formali" sulla presenza di ipoteche, sulla regolarità edilizia e catastale dell'immobile e sulle caratteristiche personali del venditore (persona fisica, società, imprenditore). Si tratta di una serie di controlli che nella maggior parte dei casi è bene affidare a un professionista e che vanno effettuati prima di firmare una proposta d'acquisto per il venditore, revocabile o meno che sia.

IL CONDOMINIO

SPESE E LAVORI PROGRAMMATI

Se la casa che si acquista è in condominio, bisogna verificare con l'amministratore lo stato dei pagamenti del condominio da cui si compra l'immobile. Inoltre, è bene verificare anche l'eventuale presenza di cause giudiziarie di causa di condanno (che possono essere fonte di spese impreviste) e lo stato di manutenzione delle parti comuni. Anche in quest'ultimo caso, la vetustà di alcuni impianti (ascensore o caldaia) può generare spese che è meglio mettere in preventivo quando si valuta l'immobile.

LA PRIMA VISITA

IL SOPRALLUOGO CON L'ESPERTO

La visita nell'immobile che si intende acquistare è un passaggio fondamentale per verificare lo stato di manutenzione e stimare i lavori necessari. Se ci sono dubbi, è bene farsi assistere da un esperto (un muratore o un geometra di fiducia) verificando con particolare attenzione la presenza di crepe e di macchie di umido. Altro aspetto da non trascurare sono gli impianti idraulici, che possono facilmente far lievitare le spese di ristrutturazione, e la qualità degli infissi, da cui dipende anche il confort acustico della casa.

PRIVATO O AGENZIA

DUE CANALI PER LA RICERCA

Nella ricerca di un immobile da acquistare si possono inizialmente utilizzare gli strumenti messi a disposizione dal web, oppure ci si può affidare a un'agenzia immobiliare. Nella prima ipotesi, in caso di accordo, si può evitare di pagare commissioni di vendita che si aggirano sul 2-3% del prezzo. Nel secondo caso, il supporto di un professionista può aiutare a trovare casa più rapidamente, ottenendo una valutazione più obiettiva e in linea con i prezzi di mercato.

CASE DI CARTA

DOPPIA GARANZIA DAL COSTRUTTORE

Se non si ha fretta di entrare nella nuova casa, si può risparmiare acquistando un immobile ancora in fase di costruzione. In tal caso, però, ci si fa carico di un rischio maggiore se le promesse del venditore non corrispondono al risultato finale. La legge offre alcune garanzie: il Dlgs n. 122/2005 prevede un obbligo di fidejussione a carico del costruttore. Il costruttore, inoltre, deve rilasciare una polizza assicurativa della durata di dieci anni contro i rischi da difetti costruttivi.

IL FISCO

1 | LA TASSAZIONE

«Prima casa», ecco il conto del prelievo light

Angelo Busani

La tassazione della compravendita di una abitazione ha caratteristiche diverse, a seconda che il venditore sia, o meno, soggetto ad Iva.

Nel caso in cui il venditore sia un privato, non soggetto ad Iva, si applicano l'imposta di registro con l'aliquota del 7%, l'imposta ipotecaria con l'aliquota del 2% e l'imposta catastale con l'aliquota dell'1 per cento. La tassazione si riduce radicalmente nel caso in cui l'acquirente benefici dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa": in tale ipotesi, infatti, l'imposta di registro va applicata con l'aliquota del 3% e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 168 euro ciascuna.

La base imponibile alla quale applicare le predette aliquote è, di regola, rappresentata dal cosiddetto "prezzo-valore": la tassazione viene, cioè, calcolata in base al valore catastale del bene compravenduto: vale a dire, la rendita catastale moltiplicata per 115,5 se si tratta di "prima casa", o per 126 negli altri casi, indipendentemente dal prezzo dichiarato. La regola del "prezzo-valore" è, però,

applicabile a condizione che la parte acquirente sia una persona fisica che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. Se non ricorre questa condizione, la base imponibile è data dal valore del bene e quindi, in linea di massima, dal suo prezzo.

Nel caso, invece, di vendita effettuata da un soggetto Iva, occorre distinguere due sottocasi:

- se l'abitazione viene ceduta dall'impresa che ha effettuato i lavori di costruzione (o che l'ha sottoposta a lavori di ristrutturazione) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, l'acquirente deve applicare, al prezzo dichiarato nel contratto, l'aliquota Iva del 10% (o del 4%, in caso di agevolazione "prima casa"), oltre a pagare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 168 per ciascuna;

- se l'abitazione è ceduta da un soggetto Iva diverso dal caso precedente, non si applica l'Iva (in quanto si tratta di un contratto "Iva esente") ma occorre pagare l'imposta di registro con l'aliquota del 7%, l'imposta ipotecaria con l'aliquota del 2% e l'imposta catastale con l'aliquota dell'1%

Gli oneri

Le imposte a carico di chi compra casa

Chi vende	Iva	Registro	Ipotecaria e catastale	Valore imponibile
ACQUISTO DA PARTE DI PRIVATO CON REQUISITI PRIMA CASA				
Privato	No	3%	336 euro	Valore catastale
Impresa non costruttrice; impresa costruttrice o ristrutturatrice dopo 5 anni dall'ultimazione	No	3%	336 euro	Valore catastale
Impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 5 anni dall'ultimazione	4%	168 euro	336 euro	Valore di cessione
ACQUISTO DA PARTE DI PRIVATO SENZA REQUISITI PRIMA CASA				
Privato	No	7%	3%	Valore catastale
Impresa non costruttrice; impresa costruttrice o ristrutturatrice dopo 5 anni dall'ultimazione	No	7%	3%	Valore catastale
Impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 5 anni dall'ultimazione (fabbricato non di lusso)	10%	168 euro	336 euro	Valore di cessione
Impresa costruttrice o ristrutturatrice entro 5 anni dall'ultimazione (fabbricato di lusso)	21%	168 euro	336 euro	Valore di cessione

(nel caso in cui l'acquirente possa avvalersi dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa", l'imposta di registro va applicata con l'aliquota del 3% e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di euro 168 per ciascuna). Anche in questo caso la base imponibile è rappresentata dal "prezzo-valore", sempre se ricorre la condizione che l'acquirente sia un privato.

In merito all'agevolazione "prima casa", essa spetta alle

seguenti condizioni:

- se si tratta dell'acquisto di una casa d'abitazione "non di lusso";
- se l'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce, entro diciotto mesi dall'acquisto, la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;
- se nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto,

uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

- se nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2 | LE DETRAZIONI

Interessi annui del mutuo restituiti fino a 760 euro

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

La spesa del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale si riduce, se si considerano le detrazioni fiscali. In attesa di vedere il riassetto delle agevolazioni fiscali, è infatti attualmente possibile godere di una detrazione Irpef pari al 19% degli interessi passivi e oneri accessori, fino a un tetto di 4mila euro (la soglia era di 3.615,20 euro fino al 2007).

In parole povere, si possono scalare dai redditi fino a 760 euro annui, una cifra che quasi sempre il mutuatario raggiunge. Gli interessi e gli oneri eccedenti il tetto non possono essere detratti. Il mutuo deve essere legato all'acquisto dell'abitazione principale, cioè dell'immobile in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Il contribuente agevolato deve essere intestatario del mutuo e proprietario della casa, anche se basta che vi abitino i soli familiari (il caso tipico è quello della moglie separata). Attualmente, l'immobile deve essere divenuto abitazione principale in un lasso di tempo che va da 12 mesi prima fino a 12 mesi dopo la data di stipulazione del mutuo. Sono previste delle eccezioni:

- se si acquista un immobile locato, occorre che il

mutuatario dia lo sfratto "per finita locazione" all'inquilino entro tre mesi dall'acquisto; la data della destinazione ad abitazione principale slitterà, così, a un anno dall'effettivo rilascio dell'immobile;

- se si eseguono sull'immobile opere di "ristrutturazione edilizia", i tempi si allungano fino a un massimo di due anni dall'acquisto.

Anche i mutui per la costruzione della prima casa hanno diritto a detrazione fiscale, con regole identiche a quelle sull'acquisto, ma con tre differenze: il tetto di detraibilità è ridotto a 2.582,28 euro; i lavori devono essere iniziati nei sei mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo; la casa deve essere adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori.

A proposito di mutui, vanno poi ricordate le regole della relativa imposta sostitutiva, che grava sull'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di abitazioni e loro pertinenze. L'imposta è versata direttamente dalle banche o dalle finanziarie ed è calcolata sull'importo complessivo erogato. Se l'acquirente può godere delle agevolazioni "prima casa" sull'acquisto, l'imposta è pari allo 0,25%, mentre sale al 2% negli altri casi.

Dal 12 agosto 2006 è divenuto,

inoltre, possibile "scontare" dalla dichiarazione dei redditi parte della provvigione pagata ai mediatori immobiliari. L'importo massimo della detrazione è di 1.000 euro, che corrisponde a 5.263,16 euro pagati all'agenzia. Ne gode sia il venditore che l'acquirente dell'immobile, ma solo se quest'ultimo destina il proprio immobile ad abitazione principale: non basta quindi che l'acquisto sia fatto con le agevolazioni "prima casa". Attenzione: è obbligatorio, al momento della compravendita, inserire nel rogito un'apposita "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" che indichi di "quant" è l'onorario e come si paga, oltre alla partita Iva o al codice fiscale dell'agente immobiliare. Altrimenti, oltre a perdere l'agevolazione, si rischia una sanzione da 500 a 10.000 euro e, per di più, si verseranno le imposte sull'intero corrispettivo della compravendita immobiliare, anziché sul solo valore catastale.

Infine, va ricordato che se il venditore ha affrontato opere per le quali si chiede la detrazione del 36 o del 55%, acquirente e venditore possono accordarsi su chi tra i due godrà del bonus fiscale per le rate residue. In mancanza di patti in proposito, sarà comunque l'acquirente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN PRATICA



L'acquisto «sulla carta»

Se la costruzione dell'immobile non è ancora iniziata o è in corso, l'acquisto "sulla carta" presenta grandi vantaggi, ma impone anche all'acquirente particolare attenzione e vigilanza.

Il rischio più significativo è quello di effettuare pagamenti anticipati non seguiti poi dall'acquisto della proprietà del bene promesso in vendita, a causa del sopraggiungere di una situazione di crisi del costruttore (fallimento o altre simili procedure) che gli impedisca di far fronte ai propri obblighi di completare la costruzione o di trasferire la proprietà dell'immobile, pur già costruito, all'acquirente. La legge (la n. 210/04 e successivo Dlgs n. 112/05) prevede l'obbligo del costruttore di procurarsi e

consegnare all'acquirente, prima o all'atto della stipula del contratto preliminare, una fidejussione, a garanzia di tutti gli accanti versati o da versare anteriormente all'effettivo trasferimento della proprietà, che avviene con la stipula del rogito.

La fidejussione

Le reciproche prestazioni che le parti si impegnano a eseguire, l'una di corrispondere accanti sul prezzo di vendita e l'altra di costruire il bene e trasferirne la proprietà, non sono ovviamente

contestuali: da qui, la tutela che la legge vuole garantire all'acquirente attraverso l'imposizione al venditore della garanzia fidejussoria. La fidejussione deve essere rilasciata soltanto da soggetti specificamente previsti dalla legge stessa, a garanzia dunque della restituzione di tutte le somme anticipate dall'acquirente al costruttore. È una garanzia che trova applicazione automatica, senza che sia data possibilità al garante di valutare l'entità o le cause dell'eventuale

inadempimento da parte del costruttore stesso. Con l'escussione della fidejussione, il promissario acquirente recede di fatto dal contratto, precludendosi quindi la possibilità di chiederne l'adempimento. Così, ad esempio, viene meno la facoltà, concessa al curatore del fallimento della società costruttrice, di confermare l'esecuzione del contratto, nel momento in cui l'acquirente opta per la restituzione delle somme da lui versate. La garanzia fidejussoria si estingue

nel momento in cui il trasferimento della proprietà si realizza: in quel momento l'acquirente ottiene dal costruttore l'adempimento delle obbligazioni che questi si era assunto e cessa così ogni ragione di sopravvivenza della garanzia. La mancata consegna della garanzia fidejussoria comporta la nullità del contratto preliminare di vendita. Si tratta di una nullità cosiddetta "relativa" o "di protezione", perché è il solo acquirente che può farla valere senza alcuno specifico limite temporale, anche quando dichiara

esplicitamente di voler rinunciare, magari perché è ciò spinto dal costruttore, alla fidejussione.

La polizza decennale postuma
Altra importante novità prevista a tutela degli acquirenti di immobili da costruire è rappresentata dall'obbligo di una polizza assicurativa destinata a garantire l'acquirente dai vizi riscontrati nell'immobile dopo che la costruzione sia stata ultimata (articolo 4 Dlgs n. 122/05). La consegna della polizza assicurativa, detta "decennale

postuma", è collegata alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita. Deve, infatti, avere efficacia dalla data di ultimazione dei lavori e coprire i danni di cui all'articolo 1669 del Codice civile, quelli cioè conseguenti a vizi del suolo o a gravi difetti della costruzione che ne comportano la rovina in tutto o in parte. La polizza farà parte di quei documenti che, allegati e richiamati nel testo contrattuale, costituiranno parte integrante dell'atto di compravendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

a cura di Augusto Ciria