

Esame accurato

■ il tipo di quartiere;

condominiali)

Le verifiche indispensabili per contenere i rischi Dopo i primi contatti con l'agenzia o con il proprietario, è indispensabile una visita accurata dell'immobile. Bisognerà quindi valutare:

■ lo stato di conservazione dell'appartamento e in particolare degli infissi e degli impianti (esigere sempre la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla legge 46/1990) ■ lo stato di conservazione del caseggiato

■ la presenza di attività rumorose nei pressi;

(ben diverse da quelle commerciali, che

comprendono anche le quote dei beni

piano di sopra, se sono sulla parete, in

Se sono in bagno, sulla parete, il danno è causato da una perdita delle condutture

condominiali dell'acqua;

■ le misure reali della superficie dell'immobile

■ le macchie di umidità: se si trovano sul soffitto

corrispondenza dei caloriferi, a perdere sono le

condutture dell'acqua calda per il riscaldamento.

se il venditore ha lasciato spese condominiali

arretrate l'amministratore ha diritto di chiederle

anche al nuovo proprietario (che mantiene un

diritto di rivalsa); la migliore tutela consiste nel

(esigete dal venditore il numero telefonico) o nel

telefonare all'amministratore del condominio

farsi rilasciare copia dell'estratto conto

individuale dei pagamenti condominiali.

ci sono problemi con il bagno del vicino del

(soprattutto scale, ascensore, tetto);

# L'accordo si sigla in agenzia

### Molte compravendite sono gestite dagli intermediari

a casa si trova in agenzia. Ormai almeno il 40% delle abitazioni comprate e vendute in Italia passano dai mediatori immobiliari, con buona pace dei venditori, che magari preferirebbero il fai da te per risparmiare la commissione. Dimenticando che in fondo ci si risparmia moltissime seccature. Ma per chi vuole comprare, un giro nelle agenzie della zona prescelta è, accanto agli annunci sui quotidiani e sulle riviste specializzate (spesso in distribuzione gratuita), la strada più semplice, anche se la scelta fra agenzia e fai da te conta meno. Alla fine lo scopo è trovare una casa che sod-disfi le proprie esigenze a un prezzo conveniente. Il fai da te. Vale la pena di

evitare l'agenzia solo se non si ha fretta di acquistare, si ha una disponibilità economica immediata (spesso le agenzie offrono buoni mutui), se non si deve effettuare una permuta, se non si cerca un immobile con caratteristiche particolari e, conoscenze tecnico-giuridiche ne- meno un contatto fra compratocessarie per seguire tutte le fasi

della trattativa, fino al rogito. Cercare di contattare diretta- re può guardarsi intorno e conmente il venditore dribblando temporaneamente recarsi presso venditore si chiede una percen- la serietà di un agente immobiliare va in porto, di pagare la prov- le proprie richieste. Quando dell'immobile, delle consuetudi- della serietà di un privato.

l costi Le quotazioni minime e massime delle case nelle principali città nel secondo semestre 2003 (\*)

904 800 900 800	2.604 6.400 2.950 3.200 7.100
300 900 300	6.400 2.950 3.200
900	2.950 3.200
300	3.200
300	7 100
,00	7.100
550	3.500
000	7.500
300	8.000
775	1.549
	000 800 775 zione case

Fai-da-te consigliato soprattutto a chi ha le conoscenze tecnico-giuridiche



Il futuro proprietario deve pagare commissioni dal 2 al 3 per cento

soprattutto, se si dispone delle se in precedenza c'era stato al- mani il prodotto adatto, sarà sua venderlo vanno dal 2 al 6%, la cassa la provvigione sia dall'ac- vinciale dei mediatori. L'iscrizio- a quella approvata dalla Camera dalla licenza edilizia la casa cura farsi viva. E tutto questo provvigione per chi compra varia quirente sia dal venditore. Ciò senza essere obbligati a nulla. Le in tutta Italia tra il 2 e il 3 per provvigioni richieste a chi com- cento. C'è anche un altro fattore delle parti e che deve curare gli pra sono più basse: infatti se al

vigione se l'affare va in porto e l'agenzia ritiene di avere per le ni provinciali e della difficoltà a Attenzione, però: l'agente in- deve essere iscritto al ruolo pro- dall'agente deve essere conforme comprare bisogna almeno

che gioca a favore dell'agenzia: interessi di entrambi.

Il mediatore (da evitare quelli pertura dei rischi professionali)

ne a un'associazione (Anama, di commercio significa che opera al di sopra Fiaip o Fimaa) non è di per sé una dimostrazione di serietà, ma carico specifico all'agenzia (le cevute. È meglio farsele rilasciaoffre un certo margine di tranquil- associazioni già impegnano i re per ognuna delle cifre versa-

Tutta la modulistica proposta che vengano fatti), prima di senza data.

■ verificare la titolarità del possesso alla Conservatoria del registro o rivolgendosi a un notaio. Se a vendere è una società e questa fallisce, nei due anni successivi alla vendita si può essere chiamati a render conto della propria buona fede al momento dell'acquisto: il prezzo non deve essere inferiore al valore di mercato, altrimenti la malafede è presunta:

■ controllare l'esistenza di ipoteche, anche recandosi all'Ufficio del registro con i seguenti dati: nome, cognome, data di nascita e paternità del venditore. Dopo un po' di coda si potrà sapere se a quel nome risulta intestata la registrazione di un'ipoteca;

■ accertarsi in Comune che non ci siano problemi urbanisticoedilizi. La planimetria della ca-

sa deve corrispondere a quella depositata al Catasto. In caso contrario, il proprietario dovrebbe aver oresentato comunque la domanda di condono, ma se non se ne è preoccupato, in caso di totale difformità

non può essere venduta;

I controlli di base. Salvo in- ■ conservare sempre tutte le rilità, perché le associazioni hanno propri iscritti a effettuare i conte, in acconto o a saldo. Evitare l'agenzia, non eviterà, se l'affa- una o più agenzie per segnalare tuale che, a seconda del valore re è più facilmente controllabile che non hanno una polizza a co- interesse a isolare le pecore nere. trofli, ma è meglio accertarsi di firmare assegni in bianco o

SAVERIO FOSSATI

Le alternative / L'asta giudiziaria

re e agenzia.

## Offerte a voce o in busta chiusa

tere all'incanto immobili — resi- zione da versare per partecipare

Oltre a quotidiani e riviste avvisi anche su Internet

denziali e non — il cui ricavato è bunali dove ha sede la procedura titolo di anticipo sulle spese. persone insolventi.

Tel caso non si voglia ricor- ti. Gli avvisi contengono giorno, la con le norme edilizie. rere al mercato, l'alternati- ora e luogo della gara, il nome casa all'asta. Periodicamente le a curare la vendita, il prezzo ba- chiesto il deposito nella cancelleitaliani sono, infatti, tenute a metaumento, l'ammontare della cau-

In agenzia. Chi vuole acquista-

di pagamento in caso di Altre coordinate relati-

ve all'immobile in vendita sono contenute nella

destinato ai creditori di società o di esecuzione fallimentare (e sem-

Quanto alle formalità per acce-

di vendita con delega a un notaall'incanto e le modalità io) della domanda di partecipazione, in cui vanno specificate le generalità dell'offerente e il contestuale deposito di due assegni pari a circa il 30% della cifra

pre più spesso anche sui rispettivi dita può proseguire: "con incan- di un nuovo incanto e il prezzo Si può prender visione delle siti Web). Nella perizia è indicato to" o "senza incanto". La vendita base viene ridotto di circa un offerte attraverso gli avvisi lo stato del bene: descrizione dei con incanto si svolge in udienza quinto. E così per ogni eventuale d'asta pubblicati su quotidiani, locali, se è libero o occupato, se è o presso la sede del notaio delegagara successiva. riviste e siti Internet specializza- gravato da ipoteche, se è in rego- to e l'offerta sull'immobile viene

fatta a voce, aumentando l'ultimo rilancio di un importo non inferiova resta l'acquisto della del giudice o del notaio delegato dere alla gara, di solito viene ri- re alla cifra minima fissata dal bando d'asta. La modalità di vensezioni fallimentari dei tribunali se del lotto, le offerte minime in ria del tribunale competente (o dita "senza incanto", invece, prepresso una sede notarile, nel caso vede il deposito dell'offerta d'acquisto in busta bianca e sigillata. Nel giorno stabilito, il giudice o il notaio delegato aprono le buste e assegnano il lotto a chi ha depo sitato l'offerta più alta.

Solo quando l'aggiudicatario indicata come prezzo base: l'uno avrà versato l'intero prezzo d'acperizia di stima, reperibi- di circa il 10% a titolo di cauzio- quisto al tribunale, il giudice pole nelle cancellerie dei tri- ne, mentre il restante 20% è a trà pronunciare il decreto di trasferimento di proprietà. Se l'asta

Le alternative / Costruire ex novo

### Il capitolato è la chiave di volta

ono due i fattori principali Sulla base di questo indice (divia contenere l'elenco degli interè in grado di valutare al meglio il venti da realizzare. Nel capitola rapporto qualità/prezzo. Non è chi decide di costruirsi plessivi) si può cominciare a far- to è buona norma entrare il più valutazione dei costi, che può bile della futura casa. essere ottenuta solo con preven-

Accertarsi dei preventivi e dei materiali impiegati

> verificare è che il terreno sia fatto che il costo della consulen- possibile e richiedere i preventi- comporta anche gli ultimi costi: edificabile: al riguardo bisogna za è determinato da un tariffario vi solo dopo averlo ultimato, le aziende erogatrici (ad esemchiedere al Comune il certifica- professionale. Se si approva il mette al riparo da costi arbitrari pio, la Telecom e l'Enel) portato di destinazione urbanistica progetto di massima, si stende un o generici, che rischiano di lievi- no, infatti, le linee fino al confine dell'area, un documento che pre- progetto più particolareggiato. senta l'indice di edificabilità in

una casa: l'iter burocratico e la si un'idea della metratura possi-Con il certificato in tasca si

tivi affidabili. La prima cosa da può passare alla ricerca del pro- infissi che si prevede di installani, prepara un progetto di

Sulla base di quest'ultimo, si metri cubi per metro quadrato. elabora il capitolato, che deve ta con l'aiuto del progettista, che

possibile nei particolari della costruzione, specificando ad esemgettista, il quale, sulla ba- re e contemplando anche tutti i se delle prime indicazio- materiali forniti dal committente. Il capitolato steso dal progetmassima. Anche al pro- tista va poi sottoposto alle imgettista è buona norma prese, le quali propongono i lochiedere un preventivo, ro preventivi per ogni singolo ma in questo caso le sor- intervento. Predisporre il capitoprese sono limitate dal lato con la maggiore precisione lacciamento ai servizi a rete, che

> tare in corso d'opera. L'analisi dei preventivi va fat-

consigliabile adottare il criterio del massimo ribasso, che può andare a scapito della qualità finale pio il tipo di pavimenti o di dell'opera. Scelta l'impresa a cui affidare i lavori, è il momento di siglare il contratto d'appalto, che va fatto con la consulenza di un legale. Chi desidera maggiori garanzie può chiedere all'impresa di fare una fideiussione o di stipulare un'assicurazione sui lavori.

L'ultimo atto consiste nell'aldella proprietà. Il tratto finale è, dunque, a carico del proprietario.

### Compromesso e rogito ■ Conoscerli in anticipo evita sorprese | Le agevolazioni ■ Soltanto se si tratta della prima abitazione non di lusso Tutti i costi sotto controllo Iva al 4%, fisse le altre imposte

#### 9 acquisto della casa può, se non di proprietà. si presta la dovuta attenzione, re e degli adempimenti da compiere.

"prenotazione"

za di esperti di fiducia in ogni fase dell'iter che conduce all'atto di acquisto: sia tecnici (per verificare lo stato del fabbricato, la regolarità edilizia, gli impianti, eccetera), sia professionisti legali, per verificare le "carte" che si incontrano e si sottoscrivono nel percorso

giunge al rogito attraverso

che dalla

il compromesso. Il fai-da-te non è ovviamente impedito, ma chi intende gestire in proprio tutta la vicenda deve assolutamente ricordarsi di procedere con i piedi di piombo: è incredibile, infatti, come ogni giorno si debba assistere a scene (persino implausibili da immaginare, ma che in effetti realmente e frequentemente accadono) che vanno dalla consegna di somme anche ingenti ai personaggi più improbabili alla firma delle condizioni contrattuali più vessatorie possibili, dalle scelte fiscali più onerose a irrimediabili passi falsi nella contrattazione.

Le regole auree. Non è qui possibile elencare tutta la serie delle cautele da tener presente per uscire indenni da una trattativa: le regole au-

ree sono comunque quella di non firmare assolutamente nulla che non sia esattamente compreso in ogni sua singola parte, di pagare somme della minore entità possibi- chiarazione del prezzo e la tassazione zo pagato, ma ovviamente di quello dile anteriormente al rogito notarile e di che ne consegue: è noto che il prezzo chiarato, e non di quello occultato e del "garantirsi", con le più varie modalità, di rappresenta la "base imponibile" su cui quale non si abbiano più prove. ogni esborso si faccia prima del passaggio si applicano le aliquote d'imposta (sia

dal punto di vista delle cautele da adotta- dovrà sottoporre per l'acquisto (mediatore, consulenti vari, notaio, pratiche catastali, L'esperienza insegna quanto sia im- istruttoria dell'eventuale mutuo, eccetera) portante, per evitare sorprese, l'assisten- per non trovarsi con l'acqua alla gola.

Il rebus dei 5 anni

R ivendere la casa prima dei cinque anni genera una duplice conseguenza negativa: la differenza tra il prezzo di acqui-

sto e quello di vendita è considerata come una plusvalenza

fiscale in capo al contribuente, che quindi la deve sottoporre a

tassazione; inoltre, in caso di trasferimento per atto a titolo

oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici

"prima casa" entro cinque anni dalla data del loro acquisto,

sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella

misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30% delle

Questa penalizzazione non si applica però nel caso in cui il

Il riacquisto di un'abitazione entro un anno dalla vendita

contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile ac-

quistato con i benefici "prima casa", compri un altro immobile

dell'abitazione precedentemente posseduta, genera un altro be-

neficio per l'acquirente: il credito d'imposta, cioè uno sconto

Più precisamente, per avere il credito d'imposta per il riacqui-

il riacquisto deve essere effettuato entro un anno dall'aliena-

— la precedente abitazione deve essere stata acquistata con le

Il credito d'imposta compete in misura pari all'imposta di

registro oppure all'imposta sul valore aggiunto assolte in occa-

sione dell'acquisizione dell'abitazione alienata da meno di un

anno rispetto al nuovo acquisto, ma non in misura superiore

Il prezzo da dichiarare. Un'ultima

importanza) osservazione riguarda la di-

all'imposta dovuta in occasione del nuovo acquisto.

sto della prima casa occorre rispettare le seguenti condizioni:

da adibire ad abitazione principale.

sulle imposte cui egli deve far fronte.

zione della precedente abitazione;

agevolazioni "prima casa".

che si tratti di Iva sia che si tratti di Altro consiglio basilare è poi quello di imposta di registro) e che, quindi, quanessere un percorso accidentato conoscere in anticipo tutti i costi cui ci si to più il prezzo è alto tanto maggiori sono le imposte da pagare.

Ed è pure noto che la naturale propensione di venditori (se sono soggetti Iva) e acquirenti (se sono soggetti privati) a non dichiarare una par-

te del prezzo, così da sfuggire alla conseguente tassazione. Si tratta, però, di un atteggiamento non solo deprecabile, perché illecito e immorale, ma anche fonte di fortissimi rischi. I rischi se si "occulta".

Oltre alla possibilità di sanzioni fiscali (da 2 a 4 volte l'imposta occultata), di sanzioni amministrative (i pagamenti in contanti eccedenti i 12.500 euro sono colpiti dalla multa pari al 40% dell'importo pagato) e di altri svantaggi (ad esempio, non si possono detrarre gli interessi passivi di quella parte del valore del mutuo che ecceda il prezzo dichiarato), ci sono anche notevolissime conseguenze a

livello "civilistico" Senza parlare dei casi in cui vi sia un altrui diritto di prelazione (il prelazionante, infatti, riscatta l'immobile al prezzo dichiarato nel rogito), basti pensare al caso del fallimento del venditore, che può indurre il curatore, preso atto del prezzo molto basso della vendita, a esercitare l'azione revocatoria. Oppure a situazioni in cui il contratto di compravendita

"salti" per nullità, annullamento, rescis-(per ordine espositivo, ma non certo per sione, risoluzione: in questi casi all'acquirente è dovuta la restituzione del prez-

hi acquista la prima casa ha diritto a particolari benefici fiscali. Nei trasferimenti di case non di lusso, se il venditore è un privato, le agevolazioni consistono nell'applicazione dell'imposta di registro del 3% e, in misura fissa, dell'imposta ipotecaria e catastale. Se, invece, la cessione è effettuata da un'impresa, si applicano l'aliquota Iva del 4% e le imposte di registro, ipotecarie e catastali, in misura fissa.

I requisiti per gli sconti. È possibile fruire dei benefici fiscali nel caso in cui l'immobile da acquistare sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza. La dichiarazione di volere stabilire la residenza nel Comune dove è ubicato l'immobile, deve essere resa dall'acquirente nell'atto di acquisto, a pena di decadenza.

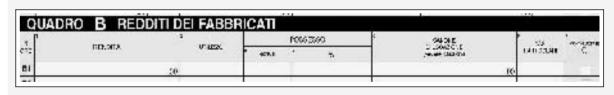
Îl Comune può anche non essere quello di residenza, purché si tratti del luogo in cui l'acquirente svolge la propria attività. Il beneficio spetta, infine, se chi acquista è un cittadino italiano emigrato all'estero, a condizione che l'immobile sia comprato come prima casa in Italia.

Solo case non di lusso. L'agevolazione fiscale dell'imposta di registro al 3%, con le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, o dell'Iva al 4%, è applicabile solo per l'acquisto di case di abitazione non di lusso, che per le loro caratteristiche strutturali abitative degli acquirenti e siano censite o censibili al catasto dei fabbricati nelle categorie da A/1 a A/9 e A/11.

Si tratta di tutte le abitazioni di ogni tipo, comprese in edifici contigui ai centri abitati, ma anche in quelli isolati (ville e villini) o edificati con struttura a schiera.

L'acquirente deve dichiarare nell'atto o nel contratto preliminare di acquiessere titolare esclusivo o in comunio-

#### Nel 730



#### Nell'Unico

CHADRO RE RECORDO DEL PARRICATI 1 ale . "11

a prima casa non fa reddito. I contribuenti che compilano il modello 730/2004, in cui riportare i redditi del 2003, devono indicare il reddito dei fabbricati, compreso quello relativo all'abitazione principale, nel quadro B. Invece, i contribuenti che presentano i redditi del 2003 con l'Unico 2004 persone fisiche, devono utilizzare il quadro RB per segnalare il reddito derivante dal possesso dell'abitazione principale

Si tratta, però, di un reddito "virtuale", che scompare per effetto della deduzione spettante. Ad esempio, il contribuente che indica nel quadro RB il reddito della sola casa di abitazione e delle relative pertinenze, azzera tale reddito grazie alla deduzione. È infatti stabilito che se alla formazione del reddito complessivo concorrono il reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e quello delle relative pertinenze, si deduce un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze, rapportato al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione e in proporzione alla quota di possesso dell'unità immobiliare.

È considerata "abitazione principale" l'unità immobiliare nella quale il contribuente o i suoi familiari, coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado, dimorano abitualmente Nell'Unico 2004, la deduzione spettante va indicata nel quadro RN, al rigo RN3. Lo sconto spetta anche quando l'unità immobiliare costituisce la dimora principale solo dei familiari del contribuente che vi risiedono.

Rimane fermo, però, che la deduzione spetta per una sola unità immobiliare. Ad esempio, se un contribuente possiede due immobili, uno adibito a propria abitazione principale e uno dato in uso gratuito a un proprio familiare, la deduzione spetta esclusivamente per il reddito dell'immobile adibito ad abitazione principale del contribuente.

insomma, non è possibile fruire di due deduzioni e nemmeno è possibile scegliere tra la deduzione più alta, nel caso in cui più unità immobiliari siano possedute dallo stesso contribuente e abitate dallo stesso e dai suoi familiari.

T.MOR

siano idonee a soddisfare le esigenze di altra casa di abitazione nel territorio con atto separato. del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; 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 con le agevolazioni fiscali.

**Il box.** Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze sto, per cessioni soggette a Iva: di non delle prime case, dotate di rendita propria iscritte nelle categorie C/2 (cantine legale con il coniuge dei diritti di ne, soffitte, piccoli depositi), C/6 ANGELO BUSANI proprietà, usufrutto, uso e abitazione, (box), C/7 (tettoie), anche se acquisite guarda anche le relative pertinenze, a

L'Ici. L'abitazione principale benel'Ici. Per l'immobile adibito a dimora abituale del contribuente che lo posdiritto reale di usufrutto, uso o abita-

quali sussiste tale destinazione. mento per l'abitazione principale ri- dell'amministrazione.

prescindere dal fatto che il Comune abbia o meno deliberato l'estensione ficia di particolari detrazioni, che ri- della riduzione dell'aliquota Ici alle ducono o possono anche azzerare pertinenze. Di norma, al contribuente spetta una detrazione d'imposta pari a 103,29 euro (o superiore se stabilita siede a titolo di proprietà ovvero di dal Comune). La detrazione è ragguagliata ai mesi dell'anno in cui l'unità zione, spetta infatti una detrazione è utilizzata come abitazione principadall'Ici dovuta per lo stesso immobi- le. Per conoscere l'esatto importo delle da rapportare ai mesi durante i la detrazione Ici è comunque opportuno chiedere chiarimenti al Comune, Dal primo gennaio 2001 il tratta- in quanto può variare a seconda

**TONINO MORINA**