

## COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN ITALIA

Alcuni spunti per chi decide di acquistare un immobile in Italia. Le informazioni sono di carattere generale; i temi trattati, data la loro complessità, vanno approfonditi e l'impiego varia nelle singole circostanze.

### 1 - LA PROPOSTA DI ACQUISTO

Il primo passo quando si trova un immobile da acquistare è la negoziazione con il proprietario in merito al prezzo ed ai principali termini e condizioni della vendita. La proposta è solitamente accompagnata da un deposito infruttifero sotto forma di assegno intestato al venditore a garanzia della serietà della proposta stessa che varia in base agli aspetti della trattativa. L'assegno, tenuto in deposito fiduciario presso l'agenzia, viene restituito in caso di mancata accettazione da parte del venditore; in caso contrario, si procede con gli accordi per il contratto preliminare.

### 2 - IL CONTRATTO PRELIMINARE

Il contratto preliminare di compravendita, sia esso fatto per atto notarile o per scrittura privata, perfeziona l'impegno delle parti; è un documento nel quale oltre a riprodurre il contenuto della proposta vi è un'integrazione di dettagli ed aspetti non disciplinati precedentemente, che saranno poi oggetto dell'atto definitivo. In questa fase viene versato un ulteriore deposito, dal 10% al 15% del prezzo stabilito per l'acquisto, a titolo di integrazione della caparra confirmatoria in acconto prezzo e sarà importante essere assolutamente certi delle proprie intenzioni perché, con il contratto concluso, le parti sono vincolate reciprocamente alla sua esecuzione, quindi alla successiva stipula di un atto notarile: in caso di ripensamento, il proponente perderà le somme versate mentre il venditore restituirà il doppio del deposito versato.

### 3 - ATTO PUBBLICO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (o rogito)

L'ultimo e conclusivo passaggio si terrà alla presenza di un Notaio, scelto da parte acquirente. Il Notaio è un pubblico ufficiale incaricato secondo la Legge italiana ad eseguire atti di compravendita e trasferimenti di proprietà. I Notai italiani sono responsabili della registrazione dell'atto presso gli uffici competenti e dei pagamenti di imposte indirette e tasse di registrazione.

Per la firma del rogito, alla presenza del Notaio devono essenzialmente comparire l'acquirente, il venditore e, nel caso in cui sia intervenuto nella transazione, l'agente immobiliare.

In questa fase, generalmente, si ha:

- Saldo del pagamento al venditore
- Consegna delle chiavi al compratore
- Saldo tasse ed imposte di acquisto
- Saldo delle spese notarili

### ACQUIRENTI STRANIERI

In caso di acquirente straniero, questi dovrà prima di tutto ottenere un codice fiscale italiano indispensabile per la stipula dell'atto preliminare e di quello definitivo.

Per l'apertura di un conto corrente, necessario per effettuare i vari pagamenti e per ottenere il trasferimento dei fondi dal proprio Stato di provenienza, Aimar Immobiliare ha la possibilità di metterVi in contatto con i maggiori Istituti Bancari locali al fine di poter identificare senza difficoltà i migliori prodotti finanziari.

La copia ricevuta del rogito può essere tradotta. Aimar Immobiliare è in grado di presentarVi Notai affermati e specializzati nelle compravendite internazionali e nella stesura di atti multilingue.

### IMPOSTE INDIRETTE

L'acquisto di un immobile comporta il pagamento di diverse imposte che riguardano l'acquirente.

L'ammontare delle imposte varia, tra le altre cose, a seconda del soggetto che vende l'abitazione, oltre al tipo di immobile.

Quando si acquista il bene da un'impresa (es. dal costruttore), l'operazione è generalmente soggetta ad I.V.A. (Imposta sul valore aggiunto), mentre l'acquisto da altri soggetti (es. da un proprietario privato), sarà soggetto all'imposta di registro. A queste imposte dovranno poi aggiungersi le imposte ipotecaria e catastale.

L'acquisto della casa da privato comporta il pagamento della tassa di registro, pari al 2% del valore catastale dell'immobile se si usufruisce del regime fiscale agevolato per l'acquisto "prima casa", al 9% se si acquista come "seconda casa" e dell'imposta ipotecaria e catastale per un importo che varia da € 50,00 ad € 200,00.

Qualora la casa venga comprata da un'impresa con vendita soggetta a I.V.A. per l'acquisto dell'immobile si è soggetti al pagamento dell'Imposta sul valore aggiunto (I.V.A.). L'agevolazione, se l'acquisto riguarda un immobile che ha i requisiti "prima casa", consentirà di beneficiare di un regime agevolato e cioè, l'acquirente dovrà versare un'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) ridotta, calcolata sul prezzo della cessione, pari al 4% anziché il 10% che abitualmente viene versato per la cessione di immobili. Per quanto riguarda, invece, le imposte di registro, catastale e ipotecaria queste si pagheranno in misura fissa pari a 200 euro ciascuna.

I requisiti richiesti per la “prima casa” sono:

. 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.

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

. Dal 1° gennaio 2016, i benefici fiscali sono stati estesi anche al contribuente già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, tuttavia questi dovrà vendere la casa già posseduta entro 12 mesi dal nuovo acquisto tuttavia dall’impegno di vendere l’immobile entro l’anno, invece, non si potrà comunque fruire delle agevolazioni “prima casa” se l’acquisto riguarda un’abitazione ubicata nello stesso Comune in cui si è già titolari di altro immobile acquistato senza fruire dei benefici.

. 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 acquistata usufruendo delle agevolazioni per l’acquisto della prima casa.

. La proprietà non deve appartenere alle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Il cittadino italiano acquirente, ove emigrato all’estero e iscritto all’AIRE (Anagrafe Italiani residenti all’estero), potrà beneficiare dell’agevolazione per immobili situati su tutto il territorio nazionale.

Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel comune di ubicazione dell’immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

#### SPESE NOTARILI

La parcella del Notaio è costituita dalle imposte indirette e dall’onorario da concordarsi in base alla tipologia del rogito.