

SUGGERIMENTI PER CHI COMPRA 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. Tra questi:

- la verifica 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%;
 - la verifica dell'assenza di gravami (ipoteche, altri vincoli di garanzia, etc.) sull'immobile o la possibilità di cancellazione di tali gravami.

LA PROPOSTA DI ACQUISTO

È uno dei momenti della formazione del contratto di acquisto. 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 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

Se la proposta irrevocabile di acquisto 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".

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);

Al momento della accettazione della "proposta di vendita" è uso (ma non è obbligo) dare un acconto.

VERSAMENTI DI DENARO PRIMA DI CONCLUDERE IL CONTRATTO

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.

L' ACCONTO

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.

CAPARRA CONFIRMATORIA

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. La caparra ha funzione confirmatoria e cioè di anticipo per l'esecuzione del contratto.

CAPARRA PENITENZIALE

Oltre alla caparra confirmatoria esiste 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 promittente 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

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 DELLA 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:

- imposta di registro del 3%
 - imposta ipotecaria fissa di 168 euro (129,11 euro per i rogiti entro il 31 gennaio 2005)
 - imposta catastale fissa di 168 euro (129,11 euro per i rogiti entro il 31 gennaio 2005)

Se si tratta della seconda casa o altro bene immobile, l'atto di compravendita è soggetto a imposte complessive del 10%:

- imposta di registro del 7% (3% se di interesse artistico, archeologico o storico)
 - imposta ipotecaria del 2%
 - imposta catastale del 1%

Se la prima casa è acquistata da un'impresa di costruzioni l'atto di compravendita è soggetto a:

- IVA del 4%
 - imposta di registro fissa di 168 euro (129,11 euro per i rogiti entro il 31 gennaio 2005)
 - imposta ipotecaria fissa di 168 euro (129,11 euro per i rogiti entro il 31 gennaio 2005)
 - imposta catastale fissa di 168 euro (129,11 euro per i rogiti entro il 31 gennaio 2005)

Se si tratta della seconda casa o altro immobile:

- IVA del 10% (20% se immobile di lusso, 3% se di interesse artistico, storico o archeologico)
 - imposta di registro fissa di 168 euro (129,11 euro per i rogiti entro il 31 gennaio 2005)
 - imposta ipotecaria fissa di 168 euro (129,11 euro per i rogiti entro il 31 gennaio 2005)
 - imposta catastale fissa di 168 euro (129,11 euro per i rogiti entro il 31 gennaio 2005)

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.