



SEDE NAZIONALE
piazzale Flaminio, 9 - 00196 Roma
tel. 06 4523181 - www.fiaip.it - info@fiaip.it

DELEGAZIONE DI MILANO
viale Sabotino, 19/2 - 20135 Milano
tel. 02 3206061 - www.fiaip.it - fiaip.mi@fiaip.it

fax numero unico nazionale 06 96700020

ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

PREVENTIVO SPESE DI ACQUISTO E DI ACCENSIONE MUTUO

Elaborazione



**Coordinamento a cura
di Alberto Zamberletti e Armando Barsotti**

SPESE ED ADEMPIMENTI NELLA COMPRA-VENDITA DI ABITAZIONI

(aggiornato alla legislazione vigente dal 4 luglio 2006 (D.L. 223 / 2006))

- acquisto di 1^a casa;
- acquisto di seconda casa;
- acquisto di beni immobili ad uso diverso;
- indicazioni operative fiscali ed adempimenti

Imposte dovute dall'acquirente e da versare al notaio all'atto di trasferimento :

- imposta di registro (oppure dell'I.V.A.);
- imposta ipotecaria;
- imposta catastale.

A) Se il Venditore è :

- | | | |
|--|---|----------------------------|
| - un privato | (| - imposta di registro = 7% |
| - in'impresa "non costruttrice" |) | - imposta ipotecaria = 2% |
| - un'impresa "costruttrice" (o che ha ristrutturato | (| |
| - l'immobile ed ha ultimato i lavori da più di 4 anni) |) | - imposta catastale = 1% |

B) Se il Venditore è :

- | | | |
|--|---|---|
| - un'impresa "costruttrice" (o che ha ristrutturato | (| - IVA 10% (fabbricato non di lusso) |
| l'immobile) e la vendita avviene entro 4 anni |) | - IVA 20% (fabbricato di lusso) |
| dalla ultimazione dei lavori | (| - imposta di registro = €. 168,00 (fissa) |
| |) | - imposta ipotecaria = €. 168,00 (fissa) |
| | (| - imposta catastale = €. 168,00 (fissa) |

*Per le compra/vendite di immobili ad **uso abitativo** poste in essere tra **privati**, la base imponibile al fine delle imposte di registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal **valore catastale** dell'immobile in luogo del corrispettivo pagato.

***L'agevolazione spetta a condizione che nell'atto di trasferimento se ne faccia esplicita richiesta e che sia ivi indicato il prezzo reale ed effettivo della cessione.**

Ciò vale anche per le unità pertinenziali (cantine, solai, box ecc.).

***La base imponibile per l'IVA è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto e non può essere inferiore all'ammontare dell'eventuale mutuo o finanziamento erogato.**

* Il valore catastale degli immobili viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti :

- **110** per la 1^a casa;
- **120** per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B e C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- **60** per le categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- **40,8** per le categorie C/1 (negozi) ed E.

ACQUISTO DELLA 1° CASA

A) Se il Venditore è :

- un **privato** non soggetto ad IVA

- (- imposta di registro = 3%
-) - imposta ipotecaria = €. 168,00 (fissa)
- (- imposta catastale = €. 168,00 (fissa)

B) Se il Venditore è :

- un'impresa **“costruttrice”** (o che ha ristrutturato l'immobile e la vendita si conclude **entro 4 anni** dalla ultimazione dei lavori

- (- IVA = 4%
-) - imposta di registro = €. 168,00 (fissa)
- (- imposta ipotecaria = €. 168,00 (fissa)
-) - imposta catastale = €. 168,00 (fissa)

C) Se il Venditore è :

- un'impresa **“non costruttrice”** oppure **“costruttrice”** (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita avviene **dopo 4 anni** dalla ultimazione dei lavori

- (- imposta di registro = 3%
-) - imposta ipotecaria = €. 168,00 (fissa)
- (- imposta catastale = €. 168,00 (fissa)

REQUISITI PER USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DELLA 1^a CASA :

- unità immobiliare “non di lusso” ex D.M. LL.PP. 2/8/1969 (G.U. n. 218 del 27/8/1969);
- l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza ovvero intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula oppure nel Comune ove l'acquirente svolge la propria attività principale;
- l'acquirente non deve essere titolare, neppure in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa ad uso di abitazione nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare;
- l'acquirente non deve essere titolare - neppure per quote o in comunione legale e su tutto il Territorio Nazionale - di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo della agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

A - PREVENTIVO SPESE DI ACQUISTO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

SPESE	1^ CASA	ALIQUOTA ORDINARIA
A/1 ACQUISTO DA PRIVATO		
- imposta di registro	€. 3%	7%
- imposte ipotecaria e catastale	€. 336,00	3%
A/2 ACQUISTO DA IMPRESA		
- imposta di registro	€. 3%	168,00
- IVA	€. 4%	10%
- IVA	€.	20%
- imposte ipotecaria e catastale	€. 336,00	336,00
A/3 ACQUISTO DA IMPRESA		
- spesa eventuale frazionamento	€.
- spesa eventuale accatastamento	€.
- eventuali spese per allacciamenti	€.
A/4 COMPETENZE NOTARILI		
- onorario	€.
- bolli	€.
A/5 AGENZIA : MEDIAZIONE		
- * (%) * (a forfait)	€.

Totale spese di acquisto _____ **€.** _____

N.B.: TUTTE LE SPESE COMPREDONO L'IVA (OVE PREVISTA).

Il presente preventivo è da considerarsi orientativo e esclusivamente indicativo, sono fatti salvi eventuali errori, aumenti di tariffe e/o imposte.

B - COSTI DELLA PRATICA BANCARIA E ATTO NOTARILE DI MUTUO

- perizia tecnica di valutazione dell'immobile	€. IVA compresa
- imposta sostitutiva	€.
- assicurazione a garanzia incendio e scoppio sull'immobile	€.
- onorario notaio per atto di mutuo oltre a bolli	€. IVA compresa
- commissione di servizio alla banca	€.
- interessi per eventuale pre-finanziamento	€.

TOTALE COSTI ACCENSIONE MUTUO

N.B.: La presente preventivazione è da considerare orientativa ed esclusivamente indicativo . Sono pertanto fatti salvo eventuali errori, variazioni di tariffe notarili/imposte.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Ai sensi del D.P.R. n. 131/1986 e successive modifiche e integrazioni ed in particolare a quanto disposto dalla Legge 286/2006 (Finanziaria 2007) è costituito, a carico delle Parti contraenti, l'obbligo della registrazione del contratto preliminare di compra-vendita e di ogni altra scrittura privata non autenticata e di natura negoziale.

La registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla stipulazione del contratto, con corredo di Mod. 69.

L'Agente Immobiliare - qualora fosse presente per la conclusione dell'affare - è solidalmente tenuto al pagamento delle relative imposte in base alla seguente specifica :

- Imposta di Bollo (bollo da **€. 14,62** per ogni 4 facciate, max 100 righe) sia sul contratto che su eventuali allegati (capitolati, Regolamenti condominiali ecc.)€.
- Imposta di Bollo (bollo da **€. 1,00** su ogni planimetria allegata - A/3 o A/4)€
- Imposta di Registro in misura fissa **€ 168,00** (COD. 109T)€.
- Imposta proporzionale sulla **caparra confirmatoria** (0,50% calcolato sulla caparra medesima) (COD. 104T) €.
- Imposta del 3% sulle somme pagate a titolo di **caparra penitenziale** o di **acconto sul prezzo** (con esclusione degli acconti da assoggettare ad IVA) €.

TOTALE..... €._____

DETRAIBILITA' DEGLI INTERESSI PASSIVI

Se l'acquirente ha contratto un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale propria o di suoi familiari, potrà detrarre dalla Dichiarazione dei Redditi, relativa all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo, il 19% degli interessi passivi e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo stesso, sino a un importo di € 3.615,20, da ripartire tra tutti gli intestatari del mutuo stesso. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi e un coniuge è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote.

La detrazione è ammessa a condizione che:

1) l'appartamento sia stato adibito ad abitazione principale di tutti gli intestatari dell'immobile **entro un anno dall'acquisto**;

2) l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo,

Tra gli oneri accessori detraibili rientrano **l'imposta sostitutiva, l'imposta per l'iscrizione di ipoteca**, le spese di istruttoria, di perizia e quelle notarili relative alla stipulazione dell'atto di mutuo ipotecario.

In caso di acquisto di appartamento locato a terzi, la detrazione spetta a condizione che, entro tre mesi dall'acquisto, l'acquirente notifichi all'inquilino l'atto d'intimazione di sfratto per finita locazione e che, entro un anno dal rilascio, l'appartamento venga adibito a sua abitazione principale.

Se viene acquistata un'unità immobiliare oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia (comprovati da concessione edilizia o da atto equivalente) la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'appartamento verrà adibito a dimora abituale e comunque entro due anni dall'acquisto.

TASSA SUI RIFIUTI SOLIDI URBANI

L'acquirente di una unità immobiliare dovrà recarsi presso l'Ufficio Tributi del Comune per comunicare i dati utili al calcolo della tassa sui rifiuti solidi urbani. A tal fine è necessario fornire i propri dati anagrafici, il codice fiscale, la data dalla quale l'immobile è utilizzato e i metri quadrati calpestabili dell'appartamento (al netto dei muri interni ed esterni), escluse le terrazze, ma comprese cantine ed autorimesse.

Per gli usi diversi dall'abitazione bisogna considerare l'intera metratura calpestabile dei fabbricati utilizzati per l'attività, compresi dunque i retrobottega, le cantine e simili. I dati citati devono essere comunicati **entro il 20 gennaio** successivo al momento in cui è iniziata l'utenza.

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Il trasferimento dell'unità immobiliare e i dati dell'acquirente devono essere comunicati con sollecitudine dal venditore all'Amministratore del condominio, affinché lo stesso possa procedere al corretto addebito delle spese condominiali ed al conteggio dell'eventuale conguaglio.

DOCUMENTI DA CONSEGNARE AL NOTAIO

(per le persone fisiche - privati)

- carta di identità o passaporto in corso di validità;
- tesserino Codice fiscale;
- permesso di soggiorno (per i cittadini extra U.E.);
- atto di provenienza o di divisione (precedente acquisto).
- In caso in cui la provenienza è la successione, va aggiunta **anche** la Denuncia della medesima con le relative ricevute delle imposte pagate oltre all'eventuale **Accettazione dell'eredità**;
- atti di eventuali costituzioni di servitù formulate dopo l'acquisto;
- copia della concessione edilizia in sanatoria e ricevute versamenti (in caso di precedente richiesta di condono);
- certificato di abitabilità/agibilità (per fabbricati la cui costruzione è iniziata dopo l'1/9/1967);
- schede catastali originali o aggiornate;
- eventuale contratto di mutuo in corso e ultima scadenza pagata ovvero atto di assenso della banca per la cancellazione della ipoteca (se ancora esistente);
- qualora l'immobile fosse locato, copia del contratto di locazione e ultimo F23 annuale.

diritto di famiglia :

- soggetto celibe/nubile : certificato di stato celibe/nubile;
- soggetto coniugato : estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con le annotazioni relative al regime patrimoniale tra i coniugi;
- soggetto vedovo : certificato di stato libero ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con le annotazioni relative al regime patrimoniale tra i coniugi;
- soggetto legalmente separato : estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con le annotazioni relative al regime patrimoniale tra i coniugi nonché copia della sentenza di separazione;
- soggetto divorziato : certificato di stato libero ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con le annotazioni relative al regime patrimoniale tra i coniugi.

presenza di Procuratore :

Nei casi in cui una Parte si avvalga dell'intervento di un Procuratore, occorre inoltre esibire :

- carta di identità o passaporto in corso di validità del procuratore;
- procura in originale o in copia autentica.

consigli utili

E' inoltre opportuno, in caso di acquisto di un immobile in condominio, essere in possesso di :

- **copia del relativo Regolamento (contrattuale o assembleare), dell'ultimo bilancio e relativo Verbale di Assemblea Ordinaria ed eventualmente Straordinaria;**
- **copia tabella millesimale "di proprietà";**
- **certificazioni circa la conformità alle Norme vigenti degli impianti elettrico e termoidraulico.**

E' opportuno che i documenti di cui sopra vengano consegnati preventivamente all'Agente Immobiliare al fine che questi ne possa controllare la congruità o procurare quanto eventualmente mancante