



Guida all'acquisto

Hai deciso di acquistare una casa in Italia? Bene, ecco alcune informazioni e consigli utili.

Se non sei cittadino italiano, sappi che non vi sono restrizioni per l'acquisto di immobili in questo paese.

Riviste e internet possono essere un primo passo utile per farti un'idea del panorama immobiliare italiano e degli operatori a cui rivolgerti.

Il consiglio è però quello di non improvvisare. Individua un'agenzia affidabile, che abbia esperienza nella compravendita di immobili italiani verso acquirenti esteri.

Sarà una guida fondamentale nella ricerca del tuo immobile, per ottimizzare il tempo ed evitare di incorrere in errori: la normativa in materia di compravendita immobiliare in Italia è molto complessa e varia di frequente, avere un referente serio ti consentirà di fare un acquisto sereno.

Il processo di acquisto

Proposta di Acquisto / Preliminare di Vendita

McCloud & Partners ti ha segnalato alcuni immobili, hai visitato quelli più interessanti ed hai finalmente trovato quello giusto per te.

Il passo successivo è quello di ufficializzare il tuo interesse attraverso una proposta di acquisto scritta da sottoporre al venditore che, se accettata, impegna le parti a concludere l'affare.

McCloud & Partners si occuperà di redigere la proposta indicando in essa: il prezzo offerto, le modalità di pagamento (in particolare se hai necessità di un mutuo) e la data entro cui stipulare l'atto.

La proposta di acquisto è impostata da McCloud & Partners in modo da costituire Preliminare di vendita al momento dell'accettazione da parte del proprietario.

In questo modo il passo successivo sarà direttamente l'atto notarile.

La proposta di acquisto solitamente ha una validità di 10/15 giorni, trascorsi i quali, se la parte venditrice non l'avrà firmata per accettazione, decade, non producendo alcun obbligo tra le parti.

Caparra a Garanzia della Parti

A garanzia dell'impegno a concludere l'acquisto, all'avvenuta accettazione della proposta da parte del proprietario, l'acquirente verserà sul conto corrente del venditore una somma pari al 20% del prezzo di acquisto proposto, a titolo di caparra confirmatoria. Se il proprietario non adempisse agli obblighi previsti nella proposta/preliminare di vendita, l'acquirente avrà diritto al rimborso del doppio della caparra versata.





Viceversa, se fosse l'acquirende a recedere dal contratto, il proprietario tratterrà la caparra ricevuta.

Registrazione della Proposta di Acquisto / Preliminare di Compravendita

L'agenzia immobiliare si occuperà della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate, da effettuare entro 20 giorni dalla firma di accettazione.

Costi al momento dell'accettazione della Proposta / Preliminare di Compravendita

All'accettazione della proposta/preliminare, la parte venditrice dovrà sostenere i seguenti costi:

- *Versamento al venditore della somma relativa alla caparra confirmatoria pari al 20% del prezzo stabilito;*
- *Provvigione dell'agenzia immobiliare, che ammonta al 3% + IVA del prezzo di acquisto concordato;*
- *Imposta di registro per un importo pari allo 0,5% della caparra confirmatoria versata; se sono previsti acconti (e la parte venditrice non è soggetta ad IVA) bisognerà aggiungere un 3% calcolato sull'importo degli acconti;*
- *Imposta di registro nella misura fissa di 200,00 € (da condividere a metà con la parte venditrice);*
- *Marche da bollo, sempre a metà con la parte acquirente: una marca da 16 Euro ogni 4 facciate (25 righe a facciata) per ciascuna copia registrata del contratto. Bisognerà poi applicare su ogni allegato grafico (come le planimetrie per esempio) una marca da bollo di € 1,00;*

Ottenimento del Codice Fiscale

Se sei un cittadino straniero, una volta che la parte venditrice avrà accettato la tua proposta di acquisto e prima di effettuare la registrazione obbligatoria, che tu ottenga presso l'Agenzia delle Entrate l'assegnazione di un Codice Fiscale.

Il Codice Fiscale in Italia è un codice alfanumerico a lunghezza fissa di 16 caratteri, che serve a identificare in modo univoco ai fini fiscali e amministrativi i cittadini, le associazioni non riconosciute, i contribuenti e gli stranieri nati e/o domiciliati nel territorio italiano.

Trascrizione del Preliminare di Compravendita

A differenza della registrazione del preliminare, la trascrizione non è obbligatoria e può essere utile in casi particolari, o quando fosse previsto un ampio spazio di tempo tra l'accettazione della proposta di acquisto/preliminare e l'atto definitivo di compravendita (di norma 6 mesi posso considerarsi un tempo normale).

La trascrizione può essere effettuata da un notaio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, previo pagamento di un'imposta fissa di trascrizione di 200 €, a cui si andranno ad aggiungere i diritti fissi di trascrizione di 35 € e l'onorario del notaio che dipende dal valore della cessione.





Atto Definitivo di Compravendita

Il trasferimento effettivo della proprietà avviene al momento dell'atto definitivo di vendita.

Questo deve essere stipulato obbligatoriamente da un notaio, che è un pubblico ufficiale dello Stato Italiano e quindi imparziale, normalmente scelto dalla parte acquirente.

Dopo aver effettuato un controllo generale degli atti di provenienza a conferma che il venditore è proprietario dell'immobile, che terzi non vantino diritti sulla proprietà, che tutto sia in regola dal punto di vista catastale, ipotecario e urbanistico, il notaio redigerà un nuovo contratto in cui, oltre a nomi, date, luoghi di nascita e codici fiscali della parte acquirente e della parte venditrice, saranno obbligatoriamente indicati i seguenti elementi:

- *Descrizione particolareggiata dell'immobile e delle sue eventuali pertinenze, l'indirizzo e il numero civico, gli estremi catastali;*
- *Prezzo concordato di vendita e la modalità di pagamento;*
- *tutte le concessioni edilizie e le eventuali varianti, sanatorie, ecc., relative all'immobile e alle sue pertinenze;*
- *Conformità in materia urbanistica;*
- *Conformità degli impianti;*
- *Certificazione di agibilità;*
- *Dichiarazione che l'immobile è libero da persone, ipoteche, servitù, diritti di terzi, ecc. oppure la specifica delle eventuali servitù, ecc, gravanti sullo stesso;*

Dovrà inoltre essere allegato l'APE (attestato di prestazione energetica) di tutti gli immobili ad uso abitativo.

Immobili storici e vincolo dei Beni culturali

Non tutti gli immobili storici sono sottoposti al vincolo della Soprintendenza ai Beni culturali ma nel caso in cui l'immobile lo fosse, sarà necessario dichiarare in atto il diritto da parte dello Stato alla prelazione per l'acquisto.

Il territorio italiano è molto ricco di immobili storici e l'eventualità che lo Stato sia interessato ad esercitare il diritto di prelazione è molto remota.

Il notaio trasmetterà l'atto alla Soprintendenza indicando in esso che l'immobile è sottoposto a vincolo dei Beni culturali ed inserirà una clausola per la quale, la rogazione dell'atto definitivo avverrà alla scadenza dei 60 giorni dalla trasmissione, tempo limite entro cui la Sovrintendenza potrà esercitare la prelazione.

Decorsi 60 giorni senza che lo Stato abbia esercitato tale diritto, il notaio potrà rogare l'atto definitivo.

Durante questo periodo, l'acquirente potrà scegliere se effettuare il versamento del saldo del prezzo, tramite un bonifico bancario o con assegno circolare non trasferibile, su un conto corrente vincolato di cui il notaio è garante, oppure se versare il saldo direttamente al proprietario una volta decorsi i 60 giorni. Nel caso in cui



lo Stato esercitasse il diritto di prelazione, la somma già versata dalla parte acquirente a titolo di caparra confirmatoria, verrà ad essa restituita senza che alcun risarcimento o indennizzo possa essere richiesto dalle parti.

Trascrizione dell'Atto di Compravendita

L'atto di acquisto sarà trascritto dal notaio obbligatoriamente entro 20 giorni dalla firma, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza.

I costi della trascrizione dell'atto saranno quantificati dal notaio e dovranno essere ad esso versati al momento della firma dell'atto.

Dopo l'avvenuta trascrizione dell'atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, la parte acquirente riceverà dal Notaio una copia autenticata dell'Atto di Compravendita.

Costi dell'Atto Definitivo di Compravendita

I costi relativi all'atto definitivo di compravendita sono a carico della parte acquirente e vengono pagati alla firma dell'atto stesso.

Essi sono:

- *Saldo al venditore del prezzo di acquisto concordato;*
- *Saldo della parcella del notaio;*
- *Saldo delle tasse relative alla compravendita e i costi relativi alla trascrizione (da versare direttamente al notaio).*

N.B. Il costo del notaio varia in relazione al prezzo di vendita. È consigliabile richiedere un preventivo per la parcella notarile una volta consegnati i documenti per la preparazione dell'atto.

Tasse relative alla Compravendita

Le tasse relative alla compravendita variano a seconda se il venditore sia un privato, una società o un'impresa di costruzioni o ristrutturazioni e anche in relazione al tipo di acquisto: prima o seconda casa.

Nel caso di acquisto come "prima casa" sono previste delle agevolazioni a patto che si tratti di un immobile residenziale e che non rientri nella categoria definita "di lusso".

La regola del prezzo-valore

Nel caso più comune, nel quale sia l'acquirente che il venditore sono due persone fisiche (privati), e il bene oggetto della compravendita sia un immobile ad uso abitativo (villa, appartamento ecc...), l'acquirente può richiedere l'applicazione della regola del prezzo-valore per la quale sarà autorizzato a pagare le imposte



relative alla compravendita calcolandole non sul prezzo effettivo di vendita (che verrà comunque dichiarato in atto) ma sul valore catastale che normalmente è molto più basso.

Fattispecie specifiche:

Quando il venditore è un privato, l'acquirente pagherà:

- *l'imposta di registro del 9% sul valore catastale (pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 120); tale imposta scenderà al 2% del valore catastale (pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 110) nel caso di acquisto come "prima casa" purché non si tratti di un'abitazione classificata di lusso;*
- *l'imposta ipotecaria 50 €;*
- *l'imposta catastale 50 €.*

Quando il venditore è un'impresa di costruzione o ristrutturazione e vende entro 5 anni dalla fine dei lavori, l'acquirente pagherà:

- *l'IVA del 4% o del 10% a seconda se l'abitazione sia o non sia prima casa, o del 22% se l'abitazione è di lusso;*
- *l'imposta di registro fissa di 200 €;*
- *l'imposta ipotecaria 200 €;*
- *l'imposta catastale 200 €.*

Quando il venditore è un'impresa di costruzione o ristrutturazione e vende oltre 5 anni dalla fine dei lavori, qualora non richieda l'applicazione dell'IVA, l'acquirente pagherà:

- *l'imposta di registro del 9% del valore catastale (pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 120), se non seconda casa o abitazione di lusso; tale imposta scenderà al 2% del valore catastale (pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 110), se "prima casa";*
- *l'imposta ipotecaria 50 €;*
- *l'imposta catastale 50 €.*

N.B. Per usufruire delle imposte ridotte per l'acquisto di un immobile come "prima casa" è necessario che:

- *l'immobile non rientri, secondo la normativa, nella categoria di lusso;*
- *la proprietà sia situata nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o nel quale si impegna a prendere la residenza entro 18 mesi dalla stipula dell'atto notarile di compravendita;*
- *l'acquirente non sia proprietario, o abbia diritto di usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà di un altro immobile nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare;*
- *l'acquirente non sia proprietario, neppure per quote parziali o in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà o nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, per la quale si è già usufruito delle agevolazioni fiscali per la prima casa.*

Le tasse per l'acquisto di terreni agricoli



- *l'imposta di registro del 12% calcolata sul prezzo effettivo di vendita (relativo al solo terreno) indicato nell'atto notarile;*
- *l'imposta ipotecaria 50 €;*
- *l'imposta catastale 50 €.*

Verifiche Tecniche della Proprietà

McCloud & Partners, già in fase di acquisizione, analizza la documentazione della proprietà e richiede al proprietario di incaricare un proprio tecnico affinché effettui una verifica generale dell'immobile e ad impegnarsi alla regolarizzazione di eventuali difformità.

L'acquirente che lo ritenesse opportuno potrà comunque incaricare un proprio tecnico di fiducia (o McCloud & Partners potrà suggerirne alcuni) affinché effettui a proprie spese una due-diligence sulla proprietà.

Traduzioni

Se non parli italiano è necessario che, la proposta di acquisto/preliminare di vendita e l'atto definitivo di compravendita, vengano tradotti nella tua lingua.

La proposta di acquisto/preliminare di vendita verrà gratuitamente tradotta dalla nostra agenzia, mentre per l'atto definito di compravendita il notaio incaricherà un professionista autorizzato per la traduzione. Il costo a carico dell'acquirente per la traduzione dell'atto può ammontare mediamente a 500 Euro + Iva, da versare al notaio al momento della firma dell'atto.

I primi passi dopo l'acquisto

Subito dopo l'acquisto dell'immobile, sarà necessario:

- *effettuare la voltura delle utenze a tuo nome (elettricità, acqua, gas, linea telefonica e internet) presso gli enti gestori. È consigliabile farsi dare, dal venditore, una copia delle ultime fatture ricevute. McCloud & Partners fornirà la propria assistenza per aiutarti nel processo della voltura delle utenze;*
- *comunicare al Comune in cui è ubicato l'immobile, i dati catastali della proprietà, al fine di determinare l'importo della tassa di smaltimento dei rifiuti urbani ecc..;*
- *nel caso in cui l'immobile acquistato facesse parte di un condominio, sarà necessario contattare l'amministratore.*

