

le guide di Antonella

Guida all'acquisto della casa

I PASSI DA COMPIERE PER
EVITARE SORPRESE



TECNOimmobiliare
l'unica agenzia che garantisce la vendita

a cura di Antonella Carotenuto



Salve sono Antonella Carotenuto ed opero nel settore immobiliare da tempo.

Nella vita di ognuno di noi acquistare casa è uno dei passi più importanti!

Ho deciso di scrivere questa "Guida all'acquisto della casa" (breve e gratuita!) perché molto spesso le persone non sanno cosa comporta affrontare un passo del genere.

In questa "Guida" vengono spiegati, molto semplicemente, le varie fasi del processo che ti condurranno all'acquisto della casa con consapevolezza, tranquillità e sicurezza.

Ho volutamente tralasciato aspetti meramente tecnici in quanto ho cercato di rendere il più chiaro e lineare possibile il procedimento di acquisto soffermandomi anche su alcuni aspetti fiscali e tralasciando i casi particolari. Non sei del settore e devo essere chiara!

Leggere questa "Guida" ti sarà utile così come lo è già stato per molte altre persone.

BUONA LETTURA!





I controlli prima di acquistare



Il contratto preliminare



Le imposte sull'acquisto



Le agevolazioni fiscali



L'ABC dei mutui oggi

I controlli prima di acquistare

Hai trovato la casa giusta per te, ti sei accordato sul prezzo e quindi è arrivato il momento di sottoscrivere e firmare una proposta d'acquisto o il compromesso.

Prima di firmare devi fare alcuni controlli e se non è possibile farlo prima devi subordinare la tua proposta in modo "sospensivo": cosa vuol dire? Vuol dire che la proposta è efficace soltanto dopo avere o aver fatto verificare che tutta la documentazione inerente l'immobile sia in ordine.

È importante inserire la "clausola sospensiva" anche nel caso in cui tu debba richiedere un mutuo, in questo modo la proposta è condizionata alla concessione dello stesso, ciò vuol dire che acquisto casa solo se la Banca mi concede il mutuo.

Controlla i seguenti documenti!

- **Visura catastale:** è il documento contenente le informazioni alfanumeriche e topografiche registrate presso il catasto relativamente ad un immobile.

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc	Categoria	Classe	Categoria	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	32	217	5			CS	2	23 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 21,29 L. 81,160		Annotazione
2	32	217	5			CS	2	17 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 14,68 L. 32,268		Annotazione
3	32	217	8			AG	2	8 vasi	Totale: 53 m ² Totale senza aree scoperte: 39 m ²	Euro 454,44		Annotazione
	32	318										

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
 Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)
 Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
 Totale: vasi 8 m² 39. Rendita: Euro 492,75

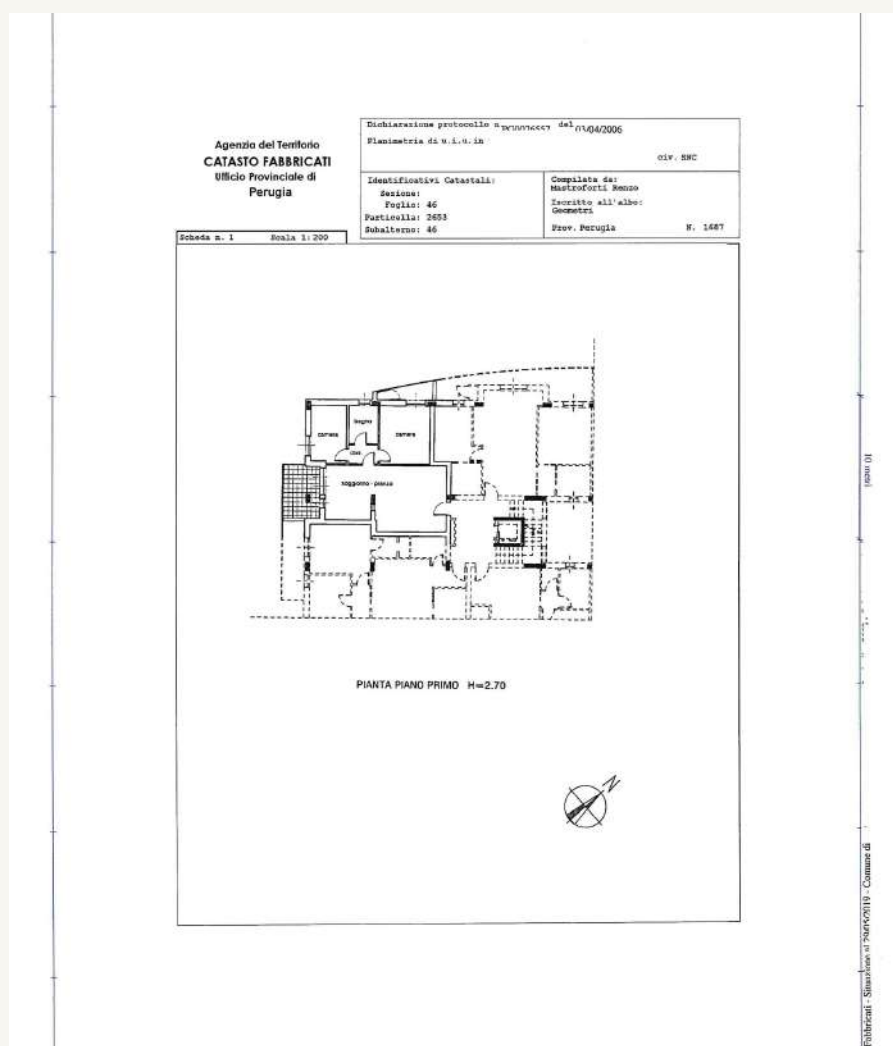
I dati presenti nel documento sono le generalità dei proprietari (dati anagrafici, codice fiscale, etc.) e degli immobili (dati identificativi, dati di classamento, rendita catastale, superficie,

passaggi, variazioni catastali, etc.).

Verifica che il nome del proprietario che trovi sulla visura sia lo stesso che trovi nell'atto di proprietà (il documento con cui il proprietario è venuto in possesso dell'immobile).

Il Notaio controlla e se, al momento del contratto definitivo, ci sono problemi non si può stipulare.

- **Planimetria catastale:** è il disegno tecnico di un'unità immobiliare registrata in Catasto da cui è possibile desumere contorni, suddivisione e destinazione dei locali interni, dati metrici ed altro.



Verifica che la planimetria catastale corrisponda allo stato di fatto, non ci devono essere differenze tra quello che vedi e quello che è rappresentato in planimetria e che si trova in Catasto.

Questo è importante perché nel caso ci fossero difformità il contratto è nullo, quindi non è valido. Il Notaio, in sede di atto, fa dichiarare alle parti (Venditore ed Acquirente) che la planimetria è conforme allo stato attuale della casa.

- **Conformità urbanistica:** il Catasto assolve, essenzialmente, a funzioni fiscali. Il Catasto italiano non è probatorio né per quanto riguarda la proprietà o gli aventi diritti reali sul quel bene né per quanto concerne i confini presenti sulle mappe.

È molto importante, soprattutto nel caso di soluzioni indipendenti, incaricare un geometra affinché svolga i dovuti accertamenti in Comune.

Accertarsi anche che sia presente il certificato di agibilità o abitabilità.

- **Atto di provenienza:** è il documento che ha consentito all'attuale proprietario di entrare in possesso dell'immobile stesso.

Può essere costituito da: atto di compravendita, dichiarazione di successione, donazione.

I nomi che risultano da questo documento sono quelli delle persone che possono vendere la casa. Attenzione!

Se la casa è intestata a più persone il contratto deve essere firmato da tutti i proprietari.

In caso di donazione tenete presente che tale atto può essere revocato, in quanto impugnabile dai legittimi eredi, tra l'altro in questi casi le banche sono piuttosto restie ad erogare un mutuo.

- **Visura ipotecaria:** è un documento rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari dove è indicata la storia patrimoniale della casa ed è indispensabile per verificare la presenza di eventuali ipoteche o altri vincoli pregiudizievoli.

- **APE:** Attestato di Prestazione Energetica è un documento che sintetizza le caratteristiche energetiche di un immobile. Tramite il sopralluogo nell'unità immobiliare da parte di un tecnico abilitato alla trasmissione in Regione e ad un software viene effettuata un'analisi energetica (caratteristiche delle murature e degli infissi, tipo di impianto di riscaldamento e/o rinfrescamento, produzione di acqua calda, eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile, etc.).

È obbligatorio per legge!

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

DATI GENERALI

Destinazione d'uso: Residenziali, Non Residenziali

Oggetto dell'attestato: Intero edificio, Unità immobiliare, Gruppo di unità immobiliari

Classificazione D.P.R. 41/93: Nuova costruzione, Passaggio di proprietà, Locazione, Ricostruzione importante, Ripavimentazione energetica, Altro

Dati identificativi: Regione: Umbria, Comune: **Assisi**, Indirizzo: **Via S. Francesco**, Piano: 5, Coordinate Gea: 43,052 - 12,705

Zone climatiche: E, Anno di costruzione: 1971, Superficie utile riscaldata: 92,000, Superficie utile raffrescata: 0,000, Volume lordo riscaldato: 345,000, Volume lordo raffrescato: 0,000

Comune Catastale: **Assisi**, Sezione: 320, Foglio: 601, Particella: 32-32, Subalberi: **Assisi**

Servizi energetici presenti: Climatizzazione Invernale, Climatizzazione Estiva, Ventilazione Meccanica, Prod. acqua calda sanitaria, Illuminazione, Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato: INVERNO, ESTATE

Prestazione energetica globale: **CLASSE ENERGETICA G**, EP globale: 213,630 kWh/m² anno

Raffrescanti: **Se nuovi: C (80,270)**, **Se esistenti: A1 (0,000)**

Codice Ape: 054038_20160225082637_MOODPLUYYS, Valida fino al 25/02/2029, Pagina 1

- **Spese condominiali:** in questo caso è bene sapere se il Venditore è in regola con il pagamento delle quote condominiali ed è molto importante essere a conoscenza di eventuali spese straordinarie già deliberate (questo potrebbe influenzare il prezzo in fase di offerta!) Farsi rilasciare una dichiarazione in merito dall'Amministratore di condominio.

Il contratto preliminare

Il compromesso o preliminare è un accordo tra Venditore ed Acquirente, nel quale le parti si obbligano a stipulare un contratto definitivo di compravendita entro una data stabilita.

Nel compromesso vengono indicate le generalità delle parti, le caratteristiche della casa oggetto della futura compravendita con ubicazione, descrizioni, dati catastali, costo e modalità di pagamento, nonché data di stipula dell'atto notarile con relativa consegna dell'immobile.

Contestualmente l'Acquirente versa una caparra che di solito è confirmatoria. Il contratto preliminare di compravendita deve essere obbligatoriamente registrato entro venti giorni dalla sottoscrizione.

Per questo adempimento sono dovute:

- Imposta di registro in misura fissa pari ad €200;
- Imposta di registro pari allo 0,50% sulle somme versate a titolo di caparra confirmatoria oppure il 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita;
- Marche da bollo pari ad €16 ogni 4 facciate o 100 righe.

Trascrizione del contratto preliminare

La stipula del contratto preliminare costituisce un obbligo giuridico tra Venditore ed Acquirente senza determinare il trasferimento della proprietà, pertanto potrebbe accadere che, nonostante il compromesso, il Venditore venda lo stesso immobile ad altra persona o costituisca sullo stesso un usufrutto o iscriva un'ipoteca.

Per evitare di incorrere in situazioni spiacevoli la legge mette a disposizione lo strumento della *trascrizione del preliminare* nei registri immobiliari, in questo modo non sarà possibile per il Venditore vendere lo stesso immobile ad altri né costituire sullo stesso diritti a favore di terze persone.

L'intervento di un Notaio è indispensabile per la trascrizione!



I costi da sostenere per la trascrizione sono:

- Onorario del Notaio;
- Imposta di registro e di bollo pari ad €155;
- Imposta ipotecaria pari ad €200;
- Tasse ipotecarie pari ad €35.

Le imposte sull'acquisto

Acquisto prima casa da un privato

- Imposta di registro del 2% calcolata sulla rendita catastale rivalutata;
- Imposta ipotecaria fissa di €50;
- Imposta catastale fissa di €50.

Esempio

Casa con rendita catastale di €1.500,00

Rendita rivalutata $€1.500,00 \times 1,05 \times 110 = €173.250,00$

L'imposta di registro del 2% da versare sarà di €3.465,00

L'imposta di registro minima è pari ad €1.000,00

Acquisto seconda casa da un privato

- Imposta di registro del 9% calcolata sulla rendita catastale rivalutata;
- Imposta ipotecaria fissa di €50;
- Imposta catastale fissa €50.

Esempio

Casa con rendita catastale di €1.500,00

Rendita rivalutata $€1.500,00 \times 1,05 \times 120 = €189.000,00$

L'imposta di registro del 9% da versare sarà di €17.010,00

L'imposta di registro minima è pari ad €1.000,00

Acquisto prima casa da un'impresa

- IVA del 4% calcolata sul prezzo reale;
- Imposta ipotecaria fissa di €200;
- Imposta catastale fissa di €200;
- Imposta di registro fissa di €200.

Esempio

Casa acquistata al prezzo reale di €200.000,00

IVA al 4%	€8.000,00
Imposta registro	€ 200
Imposta ipotecaria	€ 200
Imposta catastale	€ 200

Acquisto seconda casa da un'impresa

- IVA del 10% calcolata sul prezzo reale;
- Imposta ipotecaria fissa di €200;
- Imposta catastale fissa di €200;
- Imposta di registro fissa di €200.

Esempio

Casa acquistata al prezzo reale di €200.000,00

IVA al 10%	€20.000,00
Imposta registro	€ 200
Imposta ipotecaria	€ 200
Imposta catastale	€ 200

Ricorda che per l'acquisto di case in costruzione la fideiussione è la strada più sicura per proteggere le somme versate prima del rogito da un eventuale fallimento del costruttore. Una garanzia resa obbligatoria dal DLgs 112 del 2005, ma che è ancora poco conosciuta dagli acquirenti e poco applicata dalle società edili.



Le agevolazioni fiscali

Per usufruire delle agevolazioni "*prima casa*" i requisiti necessari sono i seguenti:

- La casa non deve essere di categoria A/1 (abitazioni di tipo signorile) o A/9 (castelli, palazzi di eminente valore artistico e storico);

La casa deve essere ubicata:

- Nel territorio del Comune in cui l'Acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi, la propria residenza;
- L'Acquirente non deve essere titolare di diritto di uso, abitazione, usufrutto di altro immobile nello stesso Comune;
- L'Acquirente non deve essere titolare, esclusivo o per quote, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altro immobile nel territorio nazionale per cui abbia già usufruito delle agevolazioni.



L'ABC dei mutui oggi



I bassi tassi di interesse e la rinnovata propensione delle banche ad aprire i rubinetti del credito stanno rendendo la vita più facile agli aspiranti mutuatari, nonostante ciò, spesso le offerte pubblicizzate non corrispondono all'effettivo costo del prestito. Ecco alcune questioni importanti che deve considerare chiunque voglia richiedere un finanziamento.

- **Costi accessori**

Quando si accende un mutuo ci sono alcuni costi che sono indipendenti dalla banca e che devono essere considerati a priori, si tratta dell'imposta sostitutiva dello 0,25% e dell'onorario del Notaio, a cui si devono aggiungere le spese di istruttoria e la perizia. A questi costi, piuttosto palesi, se ne possono aggiungere altri legati, per esempio, all'accensione di un conto corrente.

- **Polizza incendio obbligatoria e polizza vita**

Quando si accende un mutuo ci sono dei costi legati alla polizza incendio e scoppio che è obbligatoria. L'istituto di credito però potrebbe richiedere polizze aggiuntive come la polizza vita, quella

sulla perdita del lavoro, etc., tutte polizze che non si ha l'obbligo di accendere e tantomeno siete obbligati a farlo nell'istituto dove si contratta il mutuo.

È quindi importante sapere bene a cosa servono tali polizze e se effettivamente è possibile, volendo sottoscriverle, farlo altrove.

- **Calcolo solvibilità mutuo**

Perché un mutuo sia solvibile, o meglio lo sia l'aspirante mutuatario, è necessario che si rispettino queste condizioni:

- 1) un reddito sicuro, possibilmente derivante da un contratto a tempo indeterminato;
- 2) una rata che corrisponda a non più del 30% del reddito;
- 3) un importo del prestito generalmente non superiore all'80% del valore della casa.

Alcune banche finanziano anche il 100%, a questo proposito però è importante considerare che lo spread che la banca applica al mutuo è legato alla percentuale di prestito richiesta, tra il 50% e l'80% ci possono essere anche quattro/cinque decimi di differenza. Infine, bisogna ricordare che la percentuale del finanziamento non è calcolata sul prezzo pagato dall'Acquirente, ma sul valore di perizia stabilito dalla banca.

- **Meglio il tasso fisso o il variabile**

In questo momento di mercato è il grande dilemma. Tanto l'Euribor che l'Eurirs, i due indicatori legati ai finanziamenti a tasso variabile e fisso sono ai minimi storici, la scelta non è facile e può dipendere anche dal profilo di rischio del cliente.

Prima di scegliere il tasso variabile bisogna essere ben coscienti che un semplice aumento di un punto comporta una rata anche notevolmente più alta.

Se, ad esempio, si inizia con un interesse del 2% e il costo del denaro dopo un anno sale di un punto, la quota di interessi aumenta del 50%.

Per chiarire tutte le perplessità in merito al mondo dei mutui e per capire qual è il prodotto migliore per Voi mettiamo a disposizione il nostro consulente finanziario che Vi fornirà una prima consulenza gratuita e non impegnativa.



Dopo l'acquisto



Ricorda che dopo l'acquisto puoi beneficiare di ulteriori agevolazioni che concernono sempre l'aspetto fiscale.

Provvigione corrisposta all'Agenzia immobiliare

I compensi pagati, a titolo di provvigione, ad un'Agenzia immobiliare, sono detraibili nella misura del 19% su un importo massimo di €1.000,00.

Detrazione interessi dei mutui

Gli intestari del mutuo stipulato per l'acquisto della prima casa possono detrarre dall'IRPEF il 19% degli interessi passivi. La detrazione ha un limite massimo di €4.000,00.

Ora conosci tutte le problematiche a cui potresti andare incontro quando acquisti casa.

Spero che questa guida ti sia d'aiuto ma ... se vuoi risparmiare

tempo, denaro ed acquistare casa in sicurezza chiamami o inviami una e-mail.

Per qualsiasi altra informazione non esitare a contattarmi, la consulenza è gratuita.



www.tecno-immobiliare.it

e-mail tecnoimmobiliare7@gmail.com

blog tecnoimmobiliareumbria.blog

0755181218 - 3774697820

TECNOimmobiliare seguici anche su 

Gentili Clienti,

state cercando casa e non l'avete ancora trovata?

Siete stanchi di cercare da soli senza ottenere risultati?

Siete stanchi di essere contattati da decine di agenzie immobiliari solo perché avete inviato una richiesta tramite un portale immobiliare?

Non avete tempo di cercare la giusta abitazione perché o si lavora o si cerca casa?

Stanchi di avere proposte non rispondenti alle Vostre richieste?

Avete piacere che qualcuno di fiducia lo faccia per Voi?

Noi di



Ti offriamo un servizio innovativo ed esclusivo!

Per poterti aiutare adeguatamente e senza dispendio di energie da parte Tua abbiamo bisogno di definire insieme le caratteristiche della casa che vuoi acquistare, sia negli aspetti fondamentali ed irrinunciabili che in quelli opzionali ed ottimali. In questo modo sappiamo esattamente cosa cercare ... da qui inizia la nostra ricerca per te!

Vieni a trovarmi, e mi racconterai come desideri la tua nuova casa quella che sarà "lo scrigno del tesoro del vivere!"
Ti racconterò anche come lavoreremo per te!...



Un SOGNO chiamato CASA

TECNO *immobiliare*

Che cos'è la felicità?

Una casa con dentro
le persone che ami

(Amy Bratley)