

# AIMAR – INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI

---

## Chi è l'Agente Immobiliare?

L'Agente immobiliare è colui che intermedia una transazione per la vendita o la locazione di un bene immobile deve essere iscritto nell'apposito ruolo dei mediatori tenuto presso le camere di commercio. Iscrizione che avviene solo dopo aver seguito un corso e superato un apposito esame.

## Cos'è la rendita catastale?

La rendita catastale è un importo che funge da base imponibile per determinare:

- a. il reddito di un immobile ai fini dell'imposizione diretta e l'I.M.U.;
- b. il valore catastale ai fini dell'imposta sulle successioni, donazioni e compravendite, ovvero delle imposte ipotecaria e catastale.

La rendita catastale si ottiene dal prodotto fra:

- a. la consistenza dell'unità immobiliare ovvero i vani dei quali è costituito l'immobile, la sua superficie e volumetria;
- b. la tariffa d'estimo relativa al comune ed alla zona censuaria ove sorge l'immobile, alla tipologia dello stesso in relazione alla destinazione d'uso (ordinaria, speciale, particolare).E' quindi la base di calcolo per le imposte che gravano sulla casa. Ad oggi, La rendita moltiplicata per 115,5 diventa la base imponibile sulla quale si pagano le imposte sulla compravendita della prima casa; per 126 se seconda casa.

## Cos'è la caparra?

E' la somma versata da chi vuole acquistare una casa come anticipo sul prezzo globale, ma che impegna reciprocamente venditore e acquirente. La caparra può essere confirmatoria o penitenziale. Così è definita nel Codice Civile:

Art. 1385 Caparra confirmatoria

Se al momento della conclusione (1326) del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta (1194).

Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente (1218), l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra (1386,1826; att. 164).

Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione (1453 e seguenti) del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali (1223 e seguenti; att. 164).

Art. 1386 Caparra penitenziale

Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso, il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella che ha ricevuta.

# AIMAR – INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI

---

## Cos'è il CDU?

E' un certificato che rilascia il Comune su richiesta dell'interessato e ha lo scopo di certificare il terreno oggetto della richiesta. inquadrandolo nella sua zona e indicando i parametri urbanistici che lo contraddistinguono quali indice fondiario, superficie minima del lotto (se edificabile), distanza dalle case, dalle strade, altezza massima dei fabbricati, volumi realizzabili ecc.

## Cos'è l'A.C.E.?

**A.C.E.** (Attestato Certificazione Energetica)

(D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, DPR 59/2009, DM 26/06/2009)

Dal 1° luglio 2009 l'Attestato di Certificazione Energetica **diventa obbligatorio** per tutte le compravendite immobiliari.

Per quanto riguarda la Regione Piemonte da 01/10/2009 è obbligatorio allegare l'A.C.E. al Rogito Notarile.

Tale obbligo riguarda anche i contratti di Locazione a partire dal 01/10/2009. Al momento non c'è l'obbligo di allegare tale attestato al contratto di Locazione.

L'Attestato di Certificazione Energetica è un documento emesso a seguito della verifica delle prestazioni energetiche degli immobili. Tali prestazioni vengono in seguito indicate tramite indicatori di consumo - da A a G - come già per gli elettrodomestici.

## Chi lo redige?

Il Certificatore deve essere un Professionista regolarmente abilitato e iscritto all'Albo Professionale o all'albo Nazionale de Certificatori.

## Quanto costa l'A.C.E.?

Il costo dipende dal tipo di impianti e dalle caratteristiche dell'immobile.

Per preventivi e ulteriori informazioni potete contattarci.

## Cos'è il compromesso?

**Comunemente viene chiamato compromesso, ma è più esatto chiamarlo contratto preliminare di compravendita.**

Il preliminare di compravendita, o compromesso, disciplinato dall'articolo 1385 del c.c., è l'accordo con il quale le parti si obbligano reciprocamente alla stipula di un successivo contratto definitivo, indicandone i contenuti e gli aspetti essenziali. Il preliminare produce tra le parti effetti unicamente obbligazionari e non produce effetti traslativi della proprietà. Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro venti giorni dalla sua sottoscrizione e comporta il versamento dell'imposta di registro in misura fissa pari ad € **168,00** indipendentemente dal prezzo della compravendita.

Sulle somme versate a titolo di acconto prezzo è dovuta l'imposta di registro pari al **3%**, sulle somme versate a titolo di caparra confirmatoria l'imposta di registro è del **0,50%**.

Si ricorda di calcolare i diritti fissi dovuti, in base al numero delle pagine della scrittura e le relative marche da bollo.

# AIMAR – INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI

---

## **Cos'è l'IMU?**

L'**Imposta municipale propria** (IMU) è un'imposta che si applica in Italia sulla componente immobiliare atta ad accorpate in un'unica tassa l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili (ICI).

## **Chi deve pagare l'IMU?**

L'imposta municipale propria è dovuta in caso di possesso di immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

## **Modalità**

Il versamento dell'imposta, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, "il versamento si effettua esclusivamente con il modello F24".

## **Cosa vuol dire "dare l'incarico di vendita" ad un'Agenzia?**

Con il mandato di vendita incarichi l'Agenzia Immobiliare di vendere il tuo immobile per una certa cifra entro una certa data. L'incarico è limitato nel tempo e può durare a seconda degli accordi da tre, sei, dodici mesi.

Di solito il mandato è in esclusiva, cioè non puoi affidare ad altre Agenzie il mandato di vendere lo stesso immobile. In ogni caso gli incarichi possono essere anche aperti (senza esclusiva) o contenere altri tipi di patti.

# AIMAR – INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI

---

## **Cosa deve contenere l'incarico di vendita?**

Descrizione del bene in vendita o in affitto: metri quadri, numero dei vani, pertinenze, destinazione d'uso, ecc. devono essere chiaramente indicati.

Situazione giuridica che deve corrispondere alla realtà, iscrizioni cioè le ipoteche, le trascrizioni cioè i diritti reali, servitù, mutui, diritti di prelazione, eventuale situazione locatizia, vanno riportati. Durata dell'incarico che può andare da tre mesi ad un anno. Attenzione ai taciti rinnovi.

Noi ti consigliamo di optare per la disdetta automatica alla scadenza. Nulla impedisce di stipulare un nuovo incarico alla scadenza.

Le scadenze entro le quali stipulare il preliminare e l'atto di compravendita. Il prezzo di vendita e la provvigione che è da intendersi soggetta ad IVA.

Inoltre, all'Agenzia si devono consegnare le fotocopie di:

- atto di provenienza (acquisto, donazione, successione)
- documento di identità dei venditori
- codice fiscale dei venditori
- visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa (se terreni)
- permesso di costruire (già licenza edilizia) per immobili edificati dopo il 1967, eventuali condoni o concessioni in sanatoria
- C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) per i terreni.

## **Cos'è la provvigione?**

E' la percentuale che spetta all'agente immobiliare per la sua mediazione. La provvigione, salvo accordi diversi, comprende le spese ma mai l'IVA ed è dovuta sia dal venditore che dall'acquirente. Nell'incarico di vendita è stabilita la provvigione che si corrisponderà all'Agenzia. Essa viene concordata contrattualmente ed in genere è il 3% del prezzo finale della compravendita. Dipende anche dall'entità della cifra in gioco.

Spesso è computata in misura fissa quando il valore dell'immobile trattato è di valore modesto.

## **Cos'è il rogito?**

Il rogito è uno strumento legale usato per trasferire un diritto. Il rogito è meglio noto come il metodo di trasferimento del titolo di proprietà di un bene immobile da un soggetto ad un altro. Ovvero l'atto con cui il Notaio trasferisce la proprietà dell'immobile. Può essere redatto sia sotto forma di atto pubblico che di scrittura privata con firma autenticata. Usualmente è l'acquirente che sceglie il Notaio presso il quale stipulare l'atto.

# **AIMAR – INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI**

---

## **Cosa si intende per "prima casa"?**

Viene definita "prima casa" l'abitazione in cui si risiede. Più esattamente è l'abitazione acquistata con i requisiti previsti per ottenere le relative agevolazioni fiscali, e cioè:

1) deve trattarsi, per l'acquirente, dell'unica casa effettivamente di proprietà nel Comune in cui si trova l'immobile. Non si può quindi aver già acquistato precedentemente un altro immobile in quel comune. Il limite vale anche per le case possedute, anche solo in parte, in comunione con il coniuge o (sempre in comunione) come usufruttuario, nudo proprietario, titolare dei diritti di uso o abitazione.

2) Bisogna avere la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile. Se non si risiede ancora nel comune in cui si ha effettuato l'acquisto, ed avendo in sede d'atto dichiarato di volersi avvalere delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, si deve ottenere la residenza entro 18 mesi.

La casa però può anche trovarsi nel Comune in cui l'acquirente svolge la sua attività principale. Se si tratta di un emigrato residente all'estero, questi vincoli non esistono. Inoltre, va bene anche il Comune in cui si trova la sede dell'azienda da cui dipende l'acquirente quando è inviato all'estero per motivi di lavoro.

3) La casa non deve appartenere alla categoria considerata "di lusso", individuata dal decreto ministeriale del 2 agosto **1969**.

## **Agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa**

### **IMPOSTA DI REGISTRO**

Se oggetto dell'acquisto è la **prima casa** l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:

#### **quando il venditore è un privato**

- imposta di registro del 3%
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro
- imposta catastale fissa di 168 euro

#### **quando si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) entro 4 anni dall'ultimazione lavori**

- IVA del 4%
- imposta di registro fissa di 168 euro
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro
- imposta catastale fissa di 168 euro

#### **quando si acquista da impresa non costruttrice che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione oppure si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 4 anni all'ultimazione lavori**

- IVA esente
- imposta di registro del 3%
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro
- imposta catastale fissa di 168 euro

# AIMAR – INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI

---

Se oggetto dell'acquisto è un immobile ad uso abitativo **non prima casa** l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:

**quando il venditore è un privato oppure un'impresa “non costruttrice” e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione, oppure un'impresa “costruttrice” (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori**

- imposta di registro del 7%
- imposta ipotecaria del 2%
- imposta catastale del 1%

**quando il venditore è un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione lavori**

- IVA del 10% (20% se immobile di lusso)
- imposta di registro fissa di 168 euro
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro
- imposta catastale fissa di 168 euro

## I REQUISITI PER FRUIRE DEI BENEFICI

Il primo requisito indispensabile per fruire delle agevolazioni è che l'acquisto riguardi una casa di abitazione non di lusso, come previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, i benefici spetteranno, a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile, solo in presenza di determinate condizioni: 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. 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.

L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare; 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 di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

In presenza dei requisiti sopra elencati l'agevolazione "prima casa" spetta anche se il bene viene acquistato da un minorenne non emancipato o da altre persone, incapaci, quali interdetti od inabilitati.

# AIMAR – INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI

---

## Acquisto 2° casa

Acquisto senza agevolazione fiscale

### Acquisto da privato non soggetto ad IVA

- imposta di registro al 7%;
- imposte ipotecaria e catastale del 2% e dell'1%.

### Acquisto da impresa

- Iva al 10%, (20% se fabbricato di lusso);
- imposta di registro con aliquota del 7%, più imposte ipotecaria e catastale in misura del 2% e dell'1%.

## Acquisto da privato non soggetto ad Iva

l'agevolazione consiste nella possibilità' di versare:

- imposta di registro al 3% (invece che 7%);
- imposte ipotecaria e catastale in misura fissa € 168 per ciascuna imposta, invece che del 2% e dell'1%.

## Acquisto da impresa

A partire dal 4 luglio 2006, per la compravendita della "prima casa" in cui la parte venditrice e' un'impresa, l'acquirente deve versare le seguenti imposte:

- Iva al 4%, più le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (€168,00+€168,00), se la cessione e' effettuata da impresa "costruttrice" (o da impresa che ha ristrutturato l'immobile) e la transazione viene conclusa entro 4 anni dall' ultimazione dei lavori;
- imposta di registro con aliquota del 3%, più imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (€168,00 + €168,00), se la vendita e' effettuata da impresa "non costruttrice", oppure quando il venditore e' un'impresa costruttrice (o che ha ristrutturato l'immobile) e la vendita avviene dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori.