

ASPETTI TECNICI E FISCALI

Quando si effettua l'acquisto di una casa, è importante considerare tutti gli aspetti tecnici e fiscali per una corretta valutazione del proprio budget e non incorrere in spiacevoli sorprese.

Abbiamo quindi pensato ad una guida sintetica per offrire maggior chiarezza al cliente, indicando i costi aggiuntivi da considerare e tempistica dei pagamenti.

Acquisto da imprese di costruzione/ristrutturazione

La compravendita da imprese di costruzione o di ristrutturazione è soggetta ad IVA, che viene corrisposta direttamente alla società venditrice.

L'aliquota IVA da applicarsi sul prezzo della vendita sarà:

- pari al 10 % in assenza di agevolazioni prima casa;
- pari al 4% nel caso in cui vengano richieste le agevolazioni prima casa. In tal caso, il cliente dovrà dichiararlo in sede di rogito/contratto definitivo e procedere al trasferimento di residenza entro i 18 mesi successivi.

In caso di acquisto soggetto ad IVA, andranno inoltre corrisposte al notaio, che le verserà successivamente alla Agenzia delle Entrate, le seguenti imposte in misura fissa:

- Imposta di registro
- Imposta ipotecaria
- Imposta catastale

Acquisto da privati

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono versate dalla parte acquirente al notaio che le verserà, a sua volta, all'Agenzia delle Entrate in sede di registrazione.

1) In assenza di agevolazioni acquisto prima casa:

- Imposta di registro: 9%
- Imposta ipotecaria
- Imposta catastale

2) Agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione

- Imposta di registro: 2%
- Imposta ipotecaria
- Imposta catastale

Le aliquote si applicano di regola sul prezzo della vendita dichiarato in atto; in caso di trasferimento di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche la parte acquirente può chiedere la liquidazione dell'imposta di registro sul "valore catastale" (prezzo-valore) dell'immobile (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente di legge).

COSTI

- Tassa di registrazione
- Spese notarili
- IVA
- Tasse catastali
- Spese legali (nel caso ci si affidi ad un legale)
- Commissione dell'agenzia immobiliare (qualora il cliente se ne sia avvalso)
- Costi di registrazione per il mutuo (se necessario per l'acquisto)
- Traduzione contratto, Interprete, testimoni (se richiesti)

TEMPISTICA DEI PAGAMENTI

Immobile già costruito

- Prenotazione immobile, versamento deposito.
- Atto preliminare, pagamento di una quota del prezzo finale di acquisto.
- Rogito, pagamento del Saldo.

Immobile da costruire/in costruzione

- Prenotazione immobile, versamento deposito.
- Atto preliminare registrato, pagamento di una quota del prezzo finale di acquisto.
- Pagamenti intermedi in corrispondenza di stati d avanzamento lavori
- Consegna e Rogito, pagamento del Saldo.

Lo stato di avanzamento lavori sarà verificato dal cliente tramite sopralluogo o presa visione di relativo materiale fotografico.

Il pagamento del saldo avverrà in seguito a dichiarazione di Fine Lavori, sopralluogo, firma del verbale di consegna e rilascio attestazione della certificazione energetica.

Modalità di pagamento.

Il pagamento può essere effettuato tramite assegno circolare di banca italiana o bonifico bancario irrevocabile.

NB: Nel caso di immobile da costruire/in costruzione, la legge Italiana prevede che tutti i pagamenti antecedenti la firma del Rogito siano garantiti da **Fidejussione a prima richiesta** emessa da **Primaria Società Assicurativa**.

Nel caso in cui si verificasse anche una sola delle condizioni di crisi previste dalla legge (esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto; fallimento; amministrazione straordinaria; concordato preventivo; liquidazione coatta amministrativa) la parte acquirente ha il diritto di ottenere in via automatica e immediata il rimborso delle somme pagate direttamente dall'ente fidejussore.

La fidejussione garantirà anche contro l'inadempimento da parte del costruttore circa il mancato rilascio della polizza decennale postuma.