



COLUMBUS INTERNATIONAL

NEW YORK | MIAMI | MILAN | FLORENCE

GLOSSARIO PER L'ACQUISTO IN ITALIA

LETTERA D'INTENTI: La lettera d'intenti è un documento sottoscritto dalle parti durante la trattativa per la conclusione di un contratto, con il quale fissano i punti su cui sono già pervenute ad un accordo ed disciplinano il prosieguo delle trattative, senza che questo le impegni a concludere il contratto.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'attestato di prestazione energetica (APE) è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato, definito certificatore energetico, e dai diversi organismi riconosciuti a livello locale e regionale. E' richiesto il suo utilizzo in caso di rogito, di stipula di un contratto d'affitto, per l'accesso alle detrazioni del 65% sul reddito IRPEF e per ottenere dal GSE gli incentivi statali sull'energia prodotta da impianti fotovoltaici.

PUNTUAZIONE DEL CONTRATTO: La puntuazione di un contratto nel linguaggio giuridico indica la precisazione scritta dei punti essenziali sui quali si dovrà basare la stipulazione di un contratto o di una convenzione e per i quali è già stato raggiunto un accordo di massima.

CERTIFICATO IPOTECARIO O VISURA IPOTECARIA: La visura ipotecaria (chiamata anche visura ipocatastale o accertamento immobiliare) è una attività di ricerca che permette di determinare se un soggetto, persona fisica o giuridica, è intestatario di beni immobili e di identificare la presenza di gravami sugli stessi.

CERTIFICATO CATASTALE: Certificato rilasciato dall'Ufficio del Catasto riportante gli estremi identificativi di un immobile, il valore della rendita catastale e l'indicazione del proprietario.

CERTIFICAZIONI URBANISTICHE O CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA: Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) consiste in un documento rilasciato dalla pubblica amministrazione che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, più precisamente il fabbricato od il terreno interessato dal certificato.

VANI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

ANGOLO COTTURA: È un piccolo vano, generalmente una rientranza di circa 2-3 mq, direttamente collegata al soggiorno o separata semplicemente da una porta a soffietto o scorrevole; lo spazio è limitato e idoneo a contenere esclusivamente fornello, cucina, lavello e frigorifero.

ANTIBAGNO-ANTINOTTE: Piccolo locale di circa 4 mq che separa il bagno o le camere da letto dal resto della casa.

CUCINA ABITABILE: È il locale avente una superficie non inferiore a 7-9 mq, di forma tale da potervi collocare, oltre a fornello, lavello, frigorifero, mobili contenitori, anche un tavolo e delle sedie per potervi comodamente consumare i pasti.

CUCINA A VISTA: Da non confondere con l'angolo cottura, è generalmente una parete attrezzata con mobili componibili che contengono lavello, fornelli, forno, frigorifero e lavastoviglie, che fa parte del locale soggiorno. Solitamente il tutto è bene armonizzato per forma, colore e materiale, ma è comunque una zona cucina aperta.

CUCININO: È un vano dotato di finestrino e di porta destinato alla sola funzione del cucinare, può essere anche di soli 2-3 mq.

CUCINOTTO: È una via di mezzo tra il cucinino e la cucina abitabile, in genere ha una forma quadrata e una superficie non superiore a 7 mq.

LOFT: Così è definito un grande appartamento ricavato da edifici destinati in precedenza a fabbriche o magazzini. La sola cautela è accertarsi che l'unità immobiliare sia dotata di abitabilità.

MANSARDA: Unità immobiliare ricavata da ex solai resa abitabile con l'allacciamento ai servizi; deve avere un'altezza non inferiore a 240 cm ed essere dotata di abitabilità.

POSSIBILITÀ SECONDA CAMERA: Appartamento nel quale può realizzarsi una seconda camera riducendo un soggiorno doppio o un grande salone; tuttavia, è necessario che la nuova camera così ricavata abbia almeno una finestra, in modo da rispettare i rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento comunale, e abbia una superficie non inferiore a 9 mq.

POSSIBILITÀ SERVIZI O BAGNO: Situazione che riguarda spesso gli edifici più vecchi, significa che vi deve essere uno spazio per realizzare un bagno all'interno dell'appartamento e dunque la possibilità di collegare agevolmente gli scarichi a una conduttura condominiale di "acque nere" senza violare norme urbanistiche igienico sanitarie.

SERVIZI DOPPI O TRIPLI: In presenza di più bagni, uno almeno deve essere dotato di tutti sanitari, vasca e lavabo.

SOGGIORNO DOPPIO O TRIPLO: Si tratta di 2 o 3 stanze comunicanti tra loro; possono essere divise da pareti purché ciascuna sia dotata di finestre e abbia una superficie non inferiore rispettivamente a 32 e 48 mq.

SOLAIO: È un vano collocato nel sottotetto, spesso comune, adibito a deposito; non è abitabile.

SOPPALCO O SOPPalcabile: Il vano deve avere un'altezza non inferiore a 4 m tale da consentire di realizzare un soppalco per sfruttare al meglio lo spazio.

TINELLO: È il locale-pranzo comunicante con la cucina, deve avere un'ampiezza di 8-10 mq.

TERRAZZO: Deve avere una larghezza non inferiore a 2 m, altrimenti si tratta di balcone.

VERANDA: Locale completamente chiuso e coperto, eretto su un terrazzo (non su un balcone).

PERSONA GIURIDICA: Una persona giuridica, in diritto, indica un ente al quale l'ordinamento giuridico attribuisce la capacità giuridica facendone così un soggetto di diritto

INTERDIZIONE: Si parla di interdizione in tutti quei casi in cui una persona maggiorenne si trovi in situazione di abituale infermità di mente e sia cioè incapace di provvedere ai propri interessi.

INABILITAZIONE: L'inabilitazione è un istituto del diritto civile che esclude parzialmente il soggetto dalla capacità di agire.

PROCURA: Nel diritto la procura è l'atto giuridico rivolto a terzi, con il quale un soggetto (detto rappresentato) conferisce ad un altro soggetto (detto rappresentante) il potere di compiere in suo nome e nel suo interesse atti giuridici, i cui effetti saranno direttamente imputati al rappresentato stesso.

MANDATO: Il mandato, in diritto, è un istituto giuridico in forza del quale un soggetto detto mandatario assume l'obbligazione di compiere uno o più atti giuridici per conto di un altro soggetto detto mandante.

PROTESTI CAMBIARI: Il protesto, in diritto, è l'atto pubblico con il quale si attesta l'avvenuta presentazione di una cambiale o di un assegno al debitore (protestato) e il rifiuto da parte dello stesso di pagare o accettare il titolo.

PROPOSTA D'ACQUISTO: La proposta di acquisto è il primo atto con cui una parte assume l'iniziativa per la conclusione del contratto. La sua funzione è quella di rendere nota al suo destinatario la volontà del proponente di stipulare il contratto per provocarne l'accettazione. Deve contenere:

- Le generalità del proponente
- Le generalità del proprietario della casa
- I dati catastali dell'immobile e la sua destinazione d'uso
- Il programma contrattuale
- Le modalità e i termini di pagamento del prezzo offerto
- L'ammontare della provvigione
- Il termine entro cui dovrà pervenire l'eventuale accettazione
- La data e il luogo di consegna
- Il luogo, la data e la firma del proponente

ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA D'ACQUISTO: La proposta di acquisto diventa irrevocabile con la sua accettazione da parte del venditore, senza più possibilità per le parti di discutere né sul prezzo della vendita, né sulle altre condizioni essenziali del contratto. Per essere valida ed efficace, l'accettazione deve avere le caratteristiche di tempestività e di conformità, oltre che rivestire la forma scritta.

CONFORMITÀ (L'ACCETTAZIONE DEVE ESSERE CONFORME ALLA PROPOSTA): La conformità indica la totale adesione alla proposta. L'accettazione non può infatti essere né parziale, né vincolata al verificarsi di particolari condizioni non previste nella proposta. Un'accettazione non conforme alla proposta, infatti, equivale a una nuova proposta. Perché possa ritenersi concluso il contratto occorre, quindi, che vi sia perfetta congruenza, anche nelle clausole accessorie, tra proposta e accettazione.

DIRITTO DI OPZIONE: Nella compravendita può essere pattuito il diritto di opzione, un vincolo cioè alla facoltà di vendere o di acquistare. Venditore e compratore pattuiscono un certo corrispettivo per il fatto di concedere al compratore, che paga, il diritto di opzione, il diritto cioè di riservarsi di scegliere se acquistare o meno l'immobile per un certo periodo di tempo, durante il quale il venditore mantiene ferma la sua proposta di vendita.

MEDIATORE: Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA (PRELIMINARE O COMPROMESSO): Detto anche "preliminare" o "compromesso". È un contratto redatto, di norma, sotto forma di scrittura privata, con il quale ci si impegna a concludere, a determinate condizioni, una compravendita immobiliare. Il trasferimento a pieno titolo della proprietà dell'immobile si produce con il rogito notarile.

CONTRAENTI STRANIERI: Nel caso uno dei soggetti contraenti sia straniero, occorre distinguere se si tratta di cittadini comunitari o extracomunitari. Nel primo caso non vi è alcuna peculiarità essendo assicurato a tutti i cittadini della Comunità europea il godimento degli stessi diritti.

Nel secondo caso, occorre distinguere:

- Lo straniero regolarmente soggiornante nel Paese, che può validamente stipulare un contratto preliminare
- Lo straniero privo di permesso di soggiorno può invece sottoscrivere un contratto preliminare solo se sussistono le condizioni di reciprocità prevista dalla Legge.

VENDITA A CORPO VS. VENDITA A MISURA: Nella vendita di beni immobili l'oggetto del contratto può essere descritto con diverse modalità: si possono indicare il numero dei locali o dei vani, oppure può essere indicato il numero dei metri quadrati (la superficie).

La disciplina legale prevede due distinte ipotesi:

- La vendita a misura e la vendita a corpo
- La distinzione è importante per le diverse conseguenze che derivano ai fini della quantificazione del prezzo.

SIMULAZIONE DEL PREZZO: La simulazione costituisce uno dei casi di divergenza tra dichiarazione e volontà negoziale. Il prezzo non è un elemento accessorio, bensì un elemento essenziale del contratto di compravendita che, in quanto tale, deve risultare per iscritto e per intero.

REGISTRAZIONE DEL PRELIMINARE: La finanziaria per l'anno 2007 ha introdotto l'obbligo a carico dei mediatori immobiliari di registrare le scritture private non autenticate, stipulate a seguito di un'attività di mediazione. Il mediatore, quindi, è oggi solidamente responsabile insieme alle parti di tale registrazione.

TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE: La legge prevede la possibilità di trascrivere il contratto preliminare di immobile a condizione che esso risulti da atto pubblico o scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente. Gli effetti della trascrizione possono essere così sintetizzati:

- Vale come prenotazione rispetto a trascrizioni o iscrizioni eseguite contro il promittente venditore dopo la trascrizione del preliminare
- Nell'ipotesi di mancata esecuzione del contratto, i crediti del promissario acquirente hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del preliminare
- Il credito del promissario acquirente è assistito dal privilegio speciale sul bene immobile oggetto del preliminare

SENTENZA SOSTITUTIVA DEL ROGITO: Si tratta di un rimedio giudiziale attraverso il quale, nel caso in cui colui che è obbligato a concludere la compravendita non adempia all'obbligazione, l'altra parte può ottenere dal giudice una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

CAPARRA CONFIRMATORIA: La caparra confirmatoria consiste in una somma di denaro che una parte consegna all'altra al momento della stipula del contratto a testimonianza della serietà dell'accordo. Non costituisce un corrispettivo del recesso, bensì una cautela per il risarcimento dei danni in caso di inadempimento.

CAPARRA PENITENZIALE: È una somma di denaro prestabilita a indennizzo dell'eventuale recesso dal contratto. In questo modo il venditore e il compratore hanno già stabilito che l'uno o l'altro possono recedere dal contratto pagando appunto una penitenza. Nel caso sia il compratore a recedere, perde quanto versato; in caso sia il venditore deve restituirla doppia. Con questa formula viene preventivamente esclusa la possibilità di richiedere al giudice il trasferimento della proprietà o di richiedere un risarcimento di danni. Fra privati, quando sul compromesso non è specificato altro, per "caparra" si intende sempre la caparra penitenziale e non la caparra confirmatoria.

ACCONTO (NON È A TITOLO DI CAUTELA, MA COME ADEMPIMENTO PARZIALE PREVENTIVO): L'acconto, a differenza della caparra confirmatoria, non è dato a titolo di cautela, ma come adempimento parziale preventivo. In assenza di esplicita volontà delle parti emergente dal testo dell'accordo, l'importo versato in acconto al momento della conclusione del contratto non può interpretarsi come caparra confirmatoria.

NOTAIO: Il notaio è il soggetto al quale è affidata la funzione di garantire la validità dei contratti e, più in generale, dei negozi giuridici, attribuendo pubblica fede agli atti e sottoscrizioni apposte alla sua presenza.

ROGITO: Il rogito notarile è l'atto conclusivo della compravendita ed è il documento che indica il numero di repertorio e il numero della raccolta.

ATTO PUBBLICO VS. SCRITTURA PRIVATA: L'atto pubblico costituisce la forma primaria e ordinaria di atto notarile, che il notaio deve generalmente utilizzare nella presunzione che a esso le parti facciano riferimento quando ne richiedono l'intervento, se non risulti una loro diversa volontà e salvo la particolare struttura dell'atto. Fa piena prova, fino a querela di falso, della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che l'ha firmato, nonché delle dichiarazioni delle parti e degli altri fatti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti in sua presenza o da lui compiuti.

La scrittura privata invece, in quanto documento redatto liberamente e sottoscritto dalle parti, fa piena prova, fino a querela di falso, della provenienza delle dichiarazioni da chi l'ha sottoscritta, se colui contro il quale la scrittura è prodotta ne riconosce la sottoscrizione, ovvero se questa è legalmente considerata come riconosciuta.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI: La dichiarazione di conformità della parte venditrice circa la conformità tra situazione di fatto e la raffigurazione planimetrica depositata al Catasto può essere rilasciata anche da un tecnico, con dichiarazione allegata al contratto di compravendita. Questa disciplina, di fatto, prevede il divieto di compravendita per beni immobili non accatastati o con difetti di accatastamento. L'omissione della dichiarazione di conformità dei dati catastali comporta la nullità del rogito.

REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE DEL ROGITO: La registrazione del rogito deve essere eseguita entro 30 giorni dalla data in cui l'atto è formato (60 giorni se l'atto è formato all'estero) e il termine decorre dalla data dell'atto. La trascrizione del rogito nei registri immobiliari serve per rendere il contratto e il correlativo trasferimento della proprietà opponibile ai terzi, a coloro cioè che pretendono di vantare diritti sul bene oggetto della compravendita.

SPESE DI ROGITO: Salvo patto contrario, il Codice Civile pone a carico del compratore le spese della vendita. Per spese del contratto di compravendita si intendono le spese notarili, l'imposta di registro o l'imposta sul valore aggiunto, la trascrizione, e tutte quelle spese necessarie per la conclusione del contratto e che siano con questo in stretto rapporto di causalità, efficienza e strumentalità.

PARCELLA DEL NOTAIO REGOLATA DA TARIFFA NAZIONALE: Di norma la scelta del notaio spetta all'acquirente, ma nulla vieta che sia il venditore, in quanto costruttore dell'intero edificio in cui è sita l'unità immobiliare oggetto della compravendita ovvero la banca che ha erogato il mutuo, a consigliare la scelta di un notaio di fiducia. Il compenso del notaio è regolato da una tariffa nazionale stabilita dalla legge. Si possono chiedere chiarimenti sulla parcella del notaio al Consiglio notarile distrettuale competente per territorio.

SPESE A CARICO DEL VENDITORE (PRINCIPALMENTE LEGATE ALL'ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA): Oltre al trasferimento del bene, onere del venditore è quello di fornire tutta la documentazione necessaria per l'adempimento delle norme di legge che comporta una serie di costi volti a rendere il bene conforme all'impegno di vendita. Tra tali spese possono ricomprendersi quelle relative all'attribuzione traslativa, alla consegna e le prestazioni accessorie, spese di custodia e di conservazione del bene.

AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA VALIDE ANCHE PER STRANIERI: Ai contribuenti che non hanno la cittadinanza italiana, l'agevolazione fiscale per la prima casa spetta solo in presenza di tutte le condizioni previste e, in particolare, quando l'acquirente ha la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato (o la stabilisce entro 18 mesi).

SCHEMA FISCALE PAG.65

Quando si acquista la "prima casa" si può godere di un regime fiscale agevolato che consente di pagare le imposte in misura inferiore rispetto a quelle ordinariamente dovute.

Requisiti:

- L'abitazione non deve essere di "lusso"
- L'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza anagrafica o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dall'acquisto oppure nel Comune in cui svolge la propria attività lavorativa o di studio
- L'acquirente non deve essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile acquistato
- L'acquirente non deve aver già usufruito delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa

REGIME FISCALE PER ACQUISTO DA PRIVATO

Dal 1 Gennaio 2014	Aliquota agevolata "prima casa"	Aliquota ordinaria
Imposta di registro	2,00%	9,00%
Imposta ipotecaria	50 Euro	50 Euro
Imposta catastale	50 Euro	50 Euro

L'imposta di registro è comunque dovuta nella misura minima di 1.000 Euro.

Dal 1 Gennaio 2014	Aliquota agevolata "prima casa"	Aliquota ordinaria
IVA	4,00%	10,00%
Imposta di registro	200 Euro	200 Euro
Imposta ipotecaria	200 Euro	200 Euro
Imposta catastale	200 Euro	200 Euro

VENDITORE

A. IMPOSTE SULLA PLUSVALENZA

Le plusvalenze da cessione immobiliari poste in essere dalle persone fisiche costituiscono redditi diversi e, a seconda dei casi, possono concorrere a formare il reddito complessivo, oppure essere assoggettate a tassazione separata o, infine, non subire tassazione alcuna.

Le plusvalenze realizzate nell'esercizio di impresa commerciale e di arti e professioni sono, invece, soggette alle norme che regolano tale tipologia reddituali.

B. COSTI INERENTI

I costi inerenti sono tutti quelli che hanno attinenza con l'acquisto dell'immobile, per esempio:

- il costo dell'atto notarile di acquisto
- le imposte di registro, ipotecarie e catastali
- l'imposta sul valore aggiunto
- le spese per prestazioni professionali
- le spese per perizie di rivalutazione
- le spese per la costruzione o la ristrutturazione edilizia
- i compensi per l'intermediazione di vendita

C. IMPOSTA SOSTITUTIVA AL 20%

In alternativa la tassazione ordinaria, a patto che siano rispettati alcuni requisiti, il cedente può chiedere al notaio rogante in sede di atto l'applicazione di un'imposta sostitutiva pari al 20% sulla plusvalenza.

D. PLUSVALENZA ANNULLATA SE VENDUTO DOPO 5 ANNI DI POSSESSO

Vige il criterio di cassa, ovvero ai fini fiscali è rilevante l'effettivo incasso del corrispettivo e non è sufficiente la stipulazione dell'atto notarile. La cessione a titolo oneroso di un immobile acquisito da più di 5 anni non comporta alcuna tassazione diretta in capo alla persona fisica.

ACQUISTO SU CARTA: L'acquisto di immobili "sulla carta", di quelli cioè la cui costruzione non è ancora iniziata oppure è ancora in corso, presenta indubbiamente grandi vantaggi, ma impone anche all'acquirente particolare attenzione e vigilanza.

I vantaggi stanno nella possibilità di acquistare un appartamento che, sebbene possa essere all'inizio solo individuato sulla piantina offerta in visione dal costruttore, nel corso dell'edificazione può essere personalizzato dell'acquirente, che ha la facoltà di scegliere la qualità e la tipologia degli accessori a seconda delle proprie esigenze e i propri gusti.

È però necessario muoversi con particolare prudenza e attenzione, visto l'impegno finanziario che si vada affrontare a fronte dell'acquisto di un bene di cui si otterrà la proprietà soltanto in una fase successiva, rispetto ai tempi in cui vengono eseguiti pagamenti di acconti consistenti.

A. POLIZZA DECENNALE

Al momento del trasferimento della proprietà il costruttore deve stipulare una polizza assicurativa e di farne consegna all'acquirente. La polizza dovrà essere innanzitutto stipulata a favore dell'acquirente e dovrà avere carattere indennitario per cui pagamento dovrà prescindere dall'accertamento delle responsabilità. La durata è di 10 anni dal momento in cui lavori sono ultimati e deve coprire i danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi.

B. FIDEIUSSIONE

La legge prevede l'obbligo del costruttore di procurarsi e consegnare all'acquirente, prima o all'atto della stipula di un contratto avente come finalità il trasferimento non immediato della proprietà, una fideiussione a garanzia di tutti gli acconti versati o da versare anteriormente dell'effettivo trasferimento della proprietà, che avviene con la stipula del rogito.

C. IMMOBILE RICOSTRUITO

Anche gli interventi di ristrutturazione edilizia di natura ricostruttiva, quella cioè che presuppone una integrale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con identica volumetria e sagoma, devono rientrare nella nozione di immobili da costruire, essendoci una sostanziale coincidenza tra l'interesse tutelato per gli immobili di nuova costruzione e quelli interamente ristrutturati, al punto da non giustificare una diversità di trattamento per gli acquirenti degli uni piuttosto che degli altri ai fini delle riconosciute garanzie.

D. FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA

Nell'ambito della tutela che la legge in esame riserva all'acquirente dell'immobile in costruzione, il legislatore ha esteso anche a lui il diritto di richiedere il frazionamento dell'ipoteca accesa dal costruttore sull'edificio. Il frazionamento dell'ipoteca costituisce logica conseguenza del diritto che concede all'acquirente di ottenere la suddivisione del finanziamento richiesto dal costruttore per far fronte all'opera, di subentrare cioè, in proporzione alla porzione di immobile oggetto della compravendita, nel debito che quest'ultimo ha contratto verso gli istituti bancari.

E. DIRITTO DI PRELAZIONE DELL'ACQUIRENTE

L'acquirente che abbia ottenuto la consegna dell'immobile e che lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per il proprio coniuge o per un proprio parente in primo grado, ha diritto di prelazione nel caso di vendita forzata dell'immobile oggetto del contratto concluso con il costruttore.

NUDA PROPRIETÀ: La nuda proprietà è un caso di proprietà privata alla quale non si accompagna un diritto reale di godimento del bene cui è relativa. Tipicamente si riferisce a un immobile del quale si acquisisce la proprietà ma non il diritto di usufrutto.