

Paolo Tonalini
Notaio

Casa

Guida all'acquisto



Questo opuscolo contiene alcuni consigli utili per chi sta comprando la casa. Potete approfondire questi argomenti rivolgendovi direttamente al notaio da voi scelto per la stipula dell'atto, che vi assisterà in tutte le fasi dell'operazione, dal compromesso al rogito, garantendovi la sicurezza dell'acquisto e consigliandovi sulle agevolazioni fiscali applicabili.

La scelta sull'intestazione della casa, anche in relazione alla situazione familiare e al regime patrimoniale dei coniugi, può incidere sulla tassazione dell'atto di acquisto e sulle imposte da pagare in seguito. Il notaio può aiutarvi a prendere la decisione migliore anche sotto questo aspetto.

Il compromesso (contratto preliminare)

Firmando il compromesso **l'acquirente si obbliga a comprare la casa**, senza possibilità di ripensamenti, quindi il documento deve contenere **tutte le clausole** del futuro contratto di compravendita: il prezzo, la descrizione precisa di cosa stiamo comprando, il termine per stipulare il rogito davanti al notaio, gli eventuali accordi particolari intervenuti tra le parti.

Il compromesso può essere predisposto dall'agenzia immobiliare, o da una delle parti. In ogni caso è importante **leggerlo attentamente prima di firmare**. Potete anche chiedere al notaio di preparare il compromesso, o di chiarirvi qualsiasi dubbio prima della firma.

Si può fare **autenticare dal notaio le firme sul compromesso**, che in questo caso deve essere trascritto nei registri immobiliari, e da quel momento la casa non può più essere ipotecata, né venduta ad altri. Poiché costa qualcosa in più, lo si fa in situazioni particolari (per esempio quando la caparra versata è molto alta, quando deve passare molto tempo prima del rogito, o quando si teme che un creditore iscriva un'ipoteca sulla casa prima del rogito).

La proposta di acquisto

Spesso le agenzie immobiliari chiedono all'acquirente di firmare una proposta irrevocabile di acquisto, che presentano al venditore. **Se il venditore accetta la proposta, vale automaticamente come compromesso**, e l'acquirente è definitivamente vincolato.

La caparra o l'acconto

Alla firma del compromesso, l'acquirente versa al venditore una somma di denaro, che può essere considerata come "acconto" o "caparra". L'**acconto** è un semplice anticipo sul prezzo, mentre la **caparra confirmatoria** ha una funzione particolare: il venditore, se non rispetta l'impegno assunto, deve restituire il doppio della caparra ricevuta; se invece è l'acquirente che si tira indietro, perde la caparra versata. Ricordiamo di **completare gli assegni in ogni parte** (anche la data), e di farne una **fotocopia** da consegnare al notaio. L'uso dei contanti è limitato a 999,99 euro.

Registrare il compromesso

Il compromesso deve essere sempre **registrato all'Agenzia delle Entrate entro 20 giorni** dalla firma, pagando l'imposta di registro e applicando le marche da bollo. Le imposte sono **a carico dell'acquirente**. Anche la proposta accettata deve essere registrata. L'agenzia immobiliare è responsabile della registrazione del compromesso (o della proposta accettata), e di solito vi provvede direttamente. In caso contrario potete farvi assistere dal notaio.

Scegliere il notaio

Il notaio va scelto in base a un **rapporto di fiducia**, perché dal suo lavoro dipende la **sicurezza del vostro acquisto**. Prima di affidargli l'incarico, potete chiedergli un **preventivo completo di tutti i costi da sostenere e delle imposte da pagare per l'acquisto**.

Verificare proprietà, ipoteche e altri vincoli

Prima del rogito, **il notaio verifica che il venditore sia l'effettivo proprietario** della casa, e che questa sia **libera da ipoteche**, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli e

altri vincoli, eseguendo le ispezioni nei registri immobiliari (le cosiddette “visure ipotecarie”). Sotto questo aspetto, dunque, **l’acquirente è pienamente tutelato**.

A volte può essere opportuno **chiedere al notaio di anticipare le verifiche** prima di firmare il compromesso o la proposta, soprattutto se la caparra richiesta è alta. Il venditore, se inadempiente, è obbligato dalla legge a restituire il doppio della caparra ricevuta, ma in pratica potrebbe essere difficile riavere indietro i soldi.

La regolarità urbanistica e catastale

Il venditore deve **garantire la regolarità edilizia e urbanistica della casa, e la conformità dei dati catastali, comprese le planimetrie**, con apposite dichiarazioni nell’atto di compravendita. Si tratta, però, di **autocertificazioni del venditore**, che ne è responsabile. Per una maggiore sicurezza, l’acquirente può chiedere (a proprie spese) di **verificare queste dichiarazioni prima del rogito**. Questo servizio può essere fornito **anche dal notaio**, attraverso un tecnico di fiducia.

Cancellare le ipoteche

Se ci sono ipoteche sulla casa, **devono essere cancellate a spese del venditore**. Spesso il venditore paga il debito con il prezzo della vendita della casa, quindi si fa tutto **contestualmente al rogito**. L’acquirente prepara un **assegno circolare intestato direttamente al creditore** che ha iscritto l’ipoteca, che **interviene per ritirarlo al momento della firma dell’atto, rilasciandone quietanza**. L’ipoteca può essere cancellata subito, con uno specifico **atto notarile** (a spese del venditore). Se il venditore è un privato e il debito deriva da un mutuo bancario, si può anche utilizzare la procedura di **cancellazione “automatica” dell’ipoteca** (a spese della banca), che però avverrà dopo almeno 30 giorni dal pagamento. In questo caso il notaio non può dare alcuna garanzia sulla cancellazione.

La classe energetica

Il **costo per il riscaldamento** dipende dalla classe energetica della casa, quindi è meglio **informarsi bene prima del compromesso**. L’attestato di certificazione energetica deve essere predisposto a spese del venditore e allegato al rogito.

Chiedere il mutuo

Se per comprare la casa dobbiamo fare un mutuo, è meglio **informarci in anticipo**, scegliendo la banca e ottenendo un’indicazione preventiva sulla **fattibilità dell’operazione** (in base alla somma che ci occorre, al nostro reddito e al valore della casa) e sui **tempi necessari**. E’ comunque opportuno **inserire nel compromesso una clausola che ci consente di rinunciare all’acquisto (senza spese) se la banca non ci concede il mutuo**.

E’ importante chiedere alla banca di **consegnarci la somma al momento del rogito** (eventualmente con un prefinanziamento), preparando gli assegni circolari intestati al venditore per l’importo corrispondente al saldo del prezzo.

La detrazione fiscale del 36% per le ristrutturazioni

Se state acquistando una casa interamente ristrutturata o un’autorimessa pertinenziale di nuova costruzione, **verificate con il notaio la possibilità di chiedere la detrazione fiscale del 36%** delle spese sostenute. Ricordiamo anche che, dal primo gennaio 2012, la detrazione del 36% eventualmente spettante al venditore si trasferisce all’acquirente, salvo patto contrario. E’ meglio accordarsi su questo aspetto già nel compromesso.

Il pagamento del prezzo

Il prezzo della casa **si paga al momento del rogito**, normalmente con **assegni circolari non trasferibili intestati al venditore**, da richiedere in banca con alcuni giorni di anticipo. I normali assegni bancari, invece, possono essere utilizzati solo con il consenso del venditore, che potrebbe anche rifiutarli. Ricordiamo che **i contanti (o gli assegni trasferibili) si possono usare solo fino all'importo complessivo di 999,99 euro**.

Se il **prezzo è pagato dai genitori**, può essere opportuno farlo risultare nell'atto, per evitare problemi fiscali. Parlatene con il notaio per trovare la soluzione migliore.

La consegna delle chiavi

La consegna delle chiavi della casa avviene normalmente **al momento del rogito**. La consegna anticipata o differita può essere concordata con il venditore nel compromesso.

Le agevolazioni per la prima casa

Verificate in anticipo con il notaio i requisiti per le agevolazioni sulla prima casa. Ricordate che il possesso di altra abitazione nello stesso Comune (anche se non è prima casa) può impedire l'agevolazione sul nuovo acquisto.

Il credito d'imposta per il riacquisto di prima casa

Chi aveva comprato la prima casa e poi l'ha venduta (da meno di un anno), ha diritto a uno "sconto" sulle imposte per il riacquisto dell'abitazione principale. Ricordiamo di **portare al notaio le copie degli atti di acquisto e vendita della vecchia casa** (e le eventuali fatture).

Comprare l'autorimessa

Chi compra un'autorimessa **destinata al servizio (o "pertinenza") della propria abitazione** può avere diritto ad alcune **agevolazioni fiscali**. Parlatene in anticipo con il notaio.

Spese condominiali e regolamento di condominio

Prima del rogito, il venditore deve **dimostrare di aver pagato tutte le rate delle spese condominiali già scadute**, e consegnare una copia del regolamento di condominio.

Comprare "sulla carta"

Chi compra una casa in costruzione ha diritto di ricevere una **fideiussione a garanzia delle somme versate** come acconto o caparra. Il **compromesso** deve contenere alcune indicazioni particolari. Rivolgetevi al notaio per chiarire qualsiasi dubbio in proposito.

Altre informazioni e aggiornamenti sul nostro sito internet:

notaio.tonalini.it

NOTAIO PAOLO TONALINI

STRADELLA (PV) – Via Dallagiovanna 16 – Tel. 0385 48564

PAVIA – Viale Cesare Battisti 17 – Tel. 0382 530207

notaio@tonalini.it