

**Paolo  
TONALINI**  
Notaio

# **C** La mia **Casa**

**Guida pratica all'acquisto  
e all'investimento immobiliare  
Le agevolazioni per la prima casa  
(Volume I)**



**ALER**  
AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA  
RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI PAVIA



**PROVINCIA DI PAVIA**  
ASSESSORATO ATTIVITÀ PRODUTTIVE,  
LAVORO E FORMAZIONE

# L'autore

**Paolo Tonalini è notaio e consigliere del Collegio Notarile di Pavia.** Si è laureato in giurisprudenza all'Università di Pavia con una tesi in diritto tributario, di cui è stato relatore il professor Giulio Tremonti. Dopo la laurea ha frequentato l'Accademia Navale e ha prestato servizio come Ufficiale nella Marina Militare. Prima della nomina a notaio ha esercitato per alcuni anni la professione di avvocato.

E' giornalista pubblicista e dal 1994 collabora con il settimanale di Pavia "Il Punto" per una rubrica sull'applicazione della legge nella vita di tutti i giorni, e per le pagine dedicate al mercato immobiliare. Il libro "Fatti Vostri - La Legge nella vita quotidiana", che raccoglie i suoi articoli, è giunto ormai alla settima edizione (di cui una realizzata per Intesa SanPaolo e una per il Credito Artigiano). Ha inoltre realizzato per



la Camera di Commercio di Pavia pubblicazioni sulla nuova società a responsabilità limitata (2003) e sulla riforma dell'impresa agricola (2005), per la F.I.M.A.A. di Pavia una guida per l'acquisto della casa "sulla carta" (2006), per la Banca Nazionale del Lavoro un manuale sull'acquisto della casa e il mutuo (2007) e per la Provincia di Pavia un libro su "L'azienda di famiglia" (2007) e uno sulla portabilità del mutuo (2008). Collabora inoltre con "Pavia Economica" e con riviste giuridiche. Negli ultimi anni ha tenuto corsi di aggiornamento per il personale direttivo di istituti di credito, per ordini professionali e associazioni di categoria, ed è stato relatore in numerosi convegni, soprattutto in tema di diritto societario, trasferimento di beni immobili e imprese agricole, in diverse città italiane.

Aggiornamenti e altre informazioni su internet:

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**

*La qualità è l'obiettivo prioritario che mi sono posto come Presidente dell'Aler di Pavia.*

*È lungo e articolato il percorso dell'Aler, nato nel Novecento come Istituto Autonomo per le Case Popolari per far fronte alla necessità di case in affitto per la classe lavorativa in concomitanza con lo sviluppo industriale.*

*Dal secolo scorso di strada ne è stata fatta, dalla trasformazione dell'ex storico Istituto nell'attuale Agenzia Lombarda di Edilizia Residenziale ai cambiamenti gestionali e amministrativi.*

*Oggi ci troviamo innanzi ad un contesto completamente mutato, in cui esistono esigenze più articolate che l'Aler del XXI secolo vuole affrontare con impegno e serietà.*

*Famiglie e studenti, giovani coppie e anziani devono trovare nella nostra Agenzia un amico che dà loro una mano, per questo intendiamo promuovere servizi sempre più efficienti e di qualità.*

*Proprio in questa direzione si inserisce "La mia casa", realizzata in collaborazione con l'assessore alle attività produttive, al lavoro e alla formazione della Provincia di Pavia Angelo Ciocca e redatta dal Notaio Paolo Tonalini, ai quali esprimo la mia stima.*

*E' una guida utile e autorevole. E' un modo per "entrare" nella vostra casa e per consigliarvi.*



**Franco Zecca**  
*Presidente Aler Pavia*

*Amministrare vuol dire offrire opportunità e servizi ai cittadini, vuol dire uscire dai palazzi e rispondere alle esigenze della nostra gente.*

*E' questo il mio modo di ricoprire il ruolo di assessore provinciale.*

*“La mia casa” è una guida rivolta a tutti voi, affronta tematiche che riguardano ogni cittadino. Quale argomento è più vicino alla gente se non quello che riguarda il luogo in cui si vive? Ecco, l'assessorato alle attività produttive, al lavoro e alla formazione vuole esservi vicino.*

*Conoscere le normative, le novità e le opportunità è importante per saper fronteggiare eventuali difficoltà o per cogliere al meglio alcune possibilità.*

*L'illustre scrittura del Notaio Paolo Tonalini, limpida ed esauriente, conferisce un valore aggiunto alla pubblicazione, permettendo anche i non addetti ai lavori di avvicinarsi a tematiche piuttosto ardue.*

*Con questa guida - primo volume di una collana sul tema della casa - la Provincia intraprende una nuova collaborazione con l'Aler di Pavia, una partnership che indica la volontà di fare squadra tra enti diversi a favore dei cittadini.*

*Proprio poiché credo che l'essenza del ben amministrare sia saper instaurare una sinergia con il territorio e sia il coinvolgimento e la partecipazione di ognuno, desidero indicarvi un recapito e-mail del mio assessorato ([segreteria.assessore.ciocca@provincia.pv.it](mailto:segreteria.assessore.ciocca@provincia.pv.it)) in modo da iniziare o continuare la nostra collaborazione.*



**Angelo Ciocca**

*Assessore attività produttive,  
lavoro e formazione  
Provincia di Pavia*

# *Sommario*

<b>L'autore</b>	<b>1</b>
<b>Sommario</b>	<b>4</b>
<b>Acquistare la Casa</b>	<b>5</b>
Il notaio	5
L'agenzia immobiliare	6
Il compromesso e la proposta d'acquisto	8
L'acquisto di immobili in costruzione	10
Le tasse sul contratto preliminare	11
I documenti da portare al notaio	12
Il rogito e il pagamento del prezzo	13
Difendi la tua casa	16
<b>Le tasse</b>	<b>17</b>
Tra privati è tassato il valore catastale	17
Tassato il prezzo nell'acquisto dal costruttore	18
Le agevolazioni per la "prima casa"	18
Le pertinenze della prima casa	21
Il riacquisto della prima casa	22
<b>Il Mutuo</b>	<b>24</b>
Chiedere un mutuo	24
Il contratto di mutuo	25
L'ipoteca e le altre garanzie	28
L'accollo del mutuo	29
Le tasse sul mutuo	30
La detrazione fiscale degli interessi	30

# *Acquistare la Casa*

## **Il notaio**

**Il notaio, oltre a formalizzare il trasferimento di proprietà quale pubblico ufficiale, ha il compito di assistere le parti sotto il profilo legale e fiscale, per aiutarle a risolvere tutti i problemi che si presentano nel procedimento, sempre più complesso, della compravendita di un immobile. Ecco perché è opportuno rivolgersi al notaio fin dall'inizio, cioè prima di aver firmato qualsiasi documento, in modo di chiarire ogni dubbio sul modo di procedere per evitare sorprese.**

Una ragione in più per rivolgersi subito al notaio è che il costo, comunque, non cambia. **La consulenza necessaria a chiarire i dubbi che normalmente si presentano nell'ambito della compravendita immobiliare è "compresa nel prezzo" della stipula dell'atto**, quindi non ci costa niente, a meno che si tratti di risolvere problemi particolarmente complessi (e in questo caso il notaio ci avvertirà preventivamente). Anche se normalmente è scelto dall'acquirente, che sostiene tutti i costi dell'atto, **il notaio deve sempre tutelare in modo imparziale entrambe le parti**. Anche il venditore, quindi, può rivolgersi tranquillamente al notaio per chiarire eventuali dubbi legati alla compravendita.

Una volta chiarita l'importanza del notaio nell'acquisto della casa, appare chiaro che vale la pena di **fare attenzione alla scelta del notaio che dovrà assisterci**. Lo sa bene chi opera professionalmente in campo immobiliare, e per i propri acquisti si rivolge solo al notaio di fiducia. Lo sanno bene le agenzie immobiliari più serie e professionali, che coinvolgono il notaio di fiducia prima ancora della stipula del compromesso, per risolvere ogni dubbio relativo all'operazione e anticipare alcuni controlli sulla situazione dell'immobile, in modo di garantire ai propri clienti un risultato di qualità anche per quanto riguarda gli aspetti giuridici e fiscali.

Il cittadino che si avvicina per la prima volta all'acquisto di un immobile, di solito per comprare la prima casa, può invece trovarsi in difficoltà nella scelta del notaio, perché non ha precedenti esperienze a cui fare riferimento. E' sufficiente, però, **chiedere qualche informazione agli amici e conoscenti** che hanno già avuto occasione di rivolgersi a un notaio per farsi un'idea della situazione. E' proprio quello che facciamo quando abbiamo bisogno di un medico, di un avvocato o di un altro professionista. **Non andiamo dal primo che capita**, ma cerchiamo di sentire quel che si dice in giro, e a seguire queste indicazioni di solito non si sbaglia. Non c'è ragione di comportarsi diversamente nella scelta del notaio.

Naturalmente **il notaio deve informare preventivamente il cliente del costo da sostenere per l'atto, se gli vengono forniti tutti i dati necessari**. Nel chiedere un preventivo dobbiamo assicurarci che siano comprese tutte le voci, e quindi oltre all'onorario del notaio anche l'Iva dovuta sullo stesso, le imposte che il notaio deve incassare per conto dello Stato, e tutte le spese sostenute per i controlli precedenti alla stipula dell'atto, cioè quelli che servono, per esempio, a verificare che la casa che stiamo acquistando è libera da ipoteche, insomma tutto quello che dovremo pagare al

momento dell'atto. Inutile dire che presentare un preventivo incompleto non è indizio di serietà, a meno che ciò dipenda dalle informazioni approssimative fornite dal cliente. In ogni caso, scegliere il notaio sulla base del solo preventivo di spesa può essere pericoloso. Nelle attività professionali, a differenza di quelle commerciali o industriali, non si possono ottenere economie di scala. **Il tempo che il notaio dedica a una pratica non può essere ridotto, se non diminuendo la qualità del risultato.** Nella preparazione di un atto di compravendita immobiliare è possibile ridurre le spese limitando al minimo i controlli da eseguire prima della stipula, il cui costo incide notevolmente sulla parcella del notaio. Dal punto di vista del cliente, però, **un risparmio ottenuto in questo modo può essere molto pericoloso.** Purtroppo non è facile per l'acquirente verificare se il notaio ha fatto bene il suo lavoro, quindi non andiamo a caso, ma raccogliamo informazioni e scegliamo in base alla reputazione che si è guadagnata nello svolgimento della sua attività.

## L'agenzia immobiliare

L'accordo tra venditore e acquirente per la compravendita della casa viene spesso raggiunto con l'intervento di un'**agenzia immobiliare**. La funzione principale dell'agente immobiliare è quella propria del mediatore, e consiste dunque nel **mettere in contatto il venditore con i possibili acquirenti, per favorire la conclusione del contratto.** L'agente immobiliare è obbligato a comunicare alle parti tutte le informazioni, conoscibili con l'ordinaria diligenza, che possono incidere sull'accordo. Quando ci rivolgiamo a un'agente immobiliare è importante poter contare sulla sua **serietà e preparazione.** La sua assistenza può essere fondamentale in tutte le fasi dell'operazione. Per contro, finire nelle mani sbagliate ci potrebbe costare molto caro. Prima di rivolgersi a un'agenzia è quindi opportuno **raccogliere qualche informazione, preferibilmente da amici o conoscenti che già se ne sono avvalsi.** In ogni caso teniamo presente che **tutti gli agenti immobiliari devono essere iscritti al ruolo degli agenti di affari in mediazione** tenuto dalla Camera di Commercio. Per l'iscrizione al ruolo è necessario aver frequentato un corso e aver superato un esame di abilitazione, e ciò è garanzia di un livello minimo di preparazione. **Chi non è iscritto al ruolo non può esercitare l'attività di mediatore, non ha diritto al pagamento della provvigione** ed è soggetto a sanzioni. L'iscrizione al ruolo risulta dal **tesserino** che l'agente immobiliare deve mostrare ai clienti su richiesta.

Un altro aspetto molto importante per valutare la serietà di un'agenzia immobiliare è la **capacità di fornire un servizio completo** che va oltre il semplice raggiungimento dell'accordo tra acquirente e venditore e la firma del compromesso. Le agenzie più qualificate assistono le parti in tutte le fasi dell'operazione, fino ad arrivare alla stipula del rogito, e spesso **collaborano fin dall'inizio con il notaio,** per garantire l'esecuzione di tutte le verifiche prima ancora del contratto preliminare e consigliare al meglio le parti sugli aspetti giuridici e fiscali, per **evitare sorprese al momento del rogito.** Altri elementi di cui tenere conto per la scelta dell'agenzia possono essere l'appartenenza a una rete organizzata o l'iscrizione a un'associazione di categoria.

L'agenzia ha diritto a **ricevere un compenso sia dal venditore sia dall'acquirente, quando viene raggiunto l'accordo sulla compravendita.** Il diritto al compenso,

chiamato **provvigione**, spetta all'agente immobiliare anche in mancanza di un incarico scritto, ma è sempre opportuno formalizzare un accordo. La provvigione si calcola in **percentuale sul prezzo concordato per la vendita**. La legge non fissa la percentuale, che è lasciata alla **libera contrattazione tra le parti**. Se non c'è stato un accordo diverso, la provvigione è dovuta nella **misura prevista dagli usi** raccolti dalla Camera di commercio (**di solito il 3%, sia dal venditore sia dall'acquirente**). La provvigione viene spesso pagata alla firma del compromesso, ma si può accordarsi per pagarla al rogito. L'agenzia ha diritto alla provvigione per il semplice fatto di avere messo in contatto il venditore e l'acquirente, se l'affare viene concluso, quindi **deve essere pagata anche se il contratto viene stipulato dalle parti separatamente**, in un momento successivo (fino a un anno dopo la scadenza dell'incarico, o comunque dall'intervento del mediatore, in mancanza di un incarico formale). In ogni caso, se dopo la firma del compromesso una delle parti non rispetta gli obblighi assunti e l'affare sfuma per colpa sua, questa deve comunque pagare l'agenzia immobiliare.

L'incarico di vendita affidato all'agenzia immobiliare può essere con o senza esclusiva. Se è presente una **clausola di esclusiva**, deve prevedere un **termine ragionevole** (non più di **sei mesi**, fatte salve situazioni particolari). In questo caso, il proprietario della casa deve sapere che **dovrà pagare l'agenzia anche se trova l'acquirente da solo o con l'intervento di un altro intermediario**. Inoltre, se la casa non viene venduta nel termine previsto, l'agenzia ha diritto al rimborso delle spese sostenute (per esempio, per pubblicizzare la casa in vendita), a meno che ciò sia stato espressamente escluso al momento dell'incarico.

Dal 1 gennaio 2007 **gli agenti immobiliari sono obbligati a registrare tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività** (tra cui i contratti preliminari di compravendita), e sono responsabili **"in solido"** delle imposte dovute (dunque tenuti a pagare di tasca propria le imposte eventualmente non pagate dalle parti). La formulazione della norma fa sì che gli agenti immobiliari siano obbligati a registrare il compromesso **anche quando viene redatto dalle parti autonomamente, se l'accordo tra le parti è stato raggiunto con il loro intervento**. L'obbligo, pertanto, si estende anche ai compromessi sottoscritti presso lo studio del notaio, con la sola eccezione di quelli autenticati dal notaio, per i quali è lui che deve provvedere alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari.

Venditore e acquirente devono **dichiarare, nell'atto notarile di compravendita, se si sono avvalsi di un mediatore** per la conclusione del contratto, e in tal caso devono **fornire i dati identificativi** del titolare, se persona fisica, oppure la denominazione o ragione sociale e i dati identificativi del legale rappresentante o del soggetto che ha operato per la società, il **numero di partita Iva** (o il codice fiscale) del mediatore e il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e la Camera di Commercio di riferimento del titolare oppure del legale rappresentante o del soggetto che ha operato per la società. Deve inoltre essere indicata da ciascuna delle parti la **provvigione pagata e le modalità di pagamento** (assegno, bonifico oppure contanti, ma solo per le somme inferiori a 12.500 euro). Tutte queste dichiarazioni devono essere rese nella forma della **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (dichiarazione giurata)**. Se le parti dichiarano di essersi avvalse di un **mediatore non iscritto al ruolo, il notaio è tenuto a segnalarlo all'Agenzia delle entrate** di competenza, che provvederà a sanzionare l'esercizio abusivo dell'attività. La

dichiarazione è fatta da ciascuna delle parti, quindi è **possibile che l'acquirente dichiari di essersi avvalso di un mediatore e il venditore no, o viceversa**. In alcuni casi, infatti, gli accordi presi con il mediatore prevedono che una delle parti non debba pagare alcuna provvigione. In caso di **dichiarazione omessa, incompleta o mendace** si applica la **sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro**, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad **accertamento di valore**, e si applica la **sanzione penale** prevista per il reato di falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, cioè la **reclusione fino a due anni** (*art. 483 codice penale*). Se all'atto intervengono procuratori o rappresentanti legali, la sanzione si applica a loro e non al rappresentato (*art. 2, comma 2, del d.lgs. n. 472/1997*).

**Dal primo gennaio 2007 le persone fisiche possono detrarre dalle imposte sul reddito il 19% delle provvigioni pagate agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'abitazione principale, con un limite massimo di mille euro. La detrazione può quindi raggiungere al massimo 190 euro.** La legge fa riferimento all'abitazione principale, dunque non è necessario che per l'acquisto siano state richieste le agevolazioni per la prima casa, ma è sufficiente che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione principale dell'acquirente (residenza principale). L'Agenzia delle entrate ha precisato che mille euro è **l'importo massimo della provvigione per ciascun acquisto**, e se la casa è acquistata da più persone (per esempio marito e moglie) la provvigione deve essere **ripartita tra i comproprietari in base alle quote di proprietà**, sempre entro il limite massimo complessivo di mille euro.

## **Il compromesso e la proposta d'acquisto**

Il trasferimento della proprietà della casa avviene solo con la stipula del contratto definitivo di compravendita. Molti obblighi, però, vengono assunti già nel **contratto preliminare**, definito abitualmente "compromesso", di solito sottoscritto in forma privata eppure pienamente vincolante. Ecco perché dobbiamo prestare particolare attenzione alle clausole inserite nel compromesso, che regola gran parte degli aspetti del contratto definitivo e le modalità di pagamento, senza possibilità di ripensamenti.

Quando ci si rivolge a un'**agente immobiliare**, di solito egli predispone anche il testo del contratto preliminare. In questo caso la serietà dell'agente può essere una garanzia. E' comunque sempre opportuno controllare il modulo per verificare che non contenga clausole abusive o particolarmente onerose, soprattutto per l'acquirente. E' indice di serietà dell'agente immobiliare consegnare il modulo alla parte prima della sottoscrizione, per consentire di leggerlo attentamente. In ogni caso, prima di firmare il compromesso, **l'acquirente deve preoccuparsi di conoscere esattamente la condizione dell'immobile** sia in relazione all' intestazione della proprietà presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sia alla situazione catastale, sia alla regolarità sotto il profilo della normativa urbanistica (titoli abilitativi, eventuali condoni, agibilità, etc.), esaminando le planimetrie e la documentazione catastale.

In ogni caso può essere opportuno **farsi assistere, già in questa fase, dal notaio che sarà incaricato del rogito definitivo**. Questo è importante soprattutto all'acquirente, che si trova esposto ai rischi maggiori relativamente alla situazione giuridica del bene acquistato, oltre che alla sorte delle somme anticipate.

Vediamo quali sono le **clausole** più importanti del compromesso. Anzitutto, è importante descrivere dettagliatamente l'immobile con i **dati catastali** e inserire i **dati anagrafici** completi del venditore e dell'acquirente, specificando che si tratta di un contratto preliminare e non di una compravendita definitiva. Occorre poi prevedere un **termine per il rogito definitivo**, eventualmente precisando se una delle parti può chiedere di anticiparne la stipula. Dobbiamo anche indicare se la **consegna** dell'immobile è già avvenuta o avverrà al rogito. Il venditore, infine, deve **garantire** che l'immobile sia libero da ogni gravame pregiudizievole (come per esempio ipoteche e pignoramenti) e completamente regolare sotto il profilo urbanistico. I relativi accertamenti sono normalmente svolti dal notaio prima del rogito definitivo, ma l'acquirente ha tutto l'interesse a farli eseguire già prima della firma del compromesso, soprattutto quando gli è chiesto di anticipare una somma consistente. Se l'acquirente ha intenzione di **finanziare l'acquisto con un mutuo bancario**, è opportuno **condizionare il contratto preliminare all'effettiva concessione del prestito**.

Alla firma del compromesso, di solito, **l'acquirente consegna al venditore una somma di denaro**, che può essere qualificata in diversi modi. Normalmente si parla di **acconto**, quindi di una somma da imputare al prezzo concordato, che deve essere restituita se per qualsiasi motivo non si arriva al rogito definitivo. Se invece si parla di caparra, allora si deve intendere come **caparra confirmatoria**. La differenza è che in caso di inadempimento dell'acquirente (cioè di un rifiuto di acquistare) la caparra può essere trattenuta dal venditore a risarcimento del danno subito, mentre se inadempiente è il venditore (che si rifiuta di vendere) l'acquirente può chiedere la restituzione del doppio della caparra versata. La parte non inadempiente ha però il diritto di chiedere l'esecuzione del contratto, anche davanti al giudice, se non si accontenta di trattenere la caparra o ottenere il doppio. La caparra confirmatoria ha la funzione di vincolare maggiormente le parti al rispetto dell'impegno assunto, ma normalmente non dovrebbe essere di ammontare troppo elevato. C'è anche una terza possibilità, la **caparra penitenziale**, che attribuisce a una delle parti (o a entrambe) il diritto di recedere dal contratto perdendo la caparra o restituendone il doppio. In questo caso, dunque, non si verifica un inadempimento, perché è previsto fin dall'inizio che una delle parti (o entrambe) possa ripensarci, ed è già stabilito quanto costerà cambiare idea. Quando la somma è versata al momento del compromesso si parla di caparra penitenziale, mentre **se è previsto un pagamento successivo viene chiamata multa penitenziale**. In ogni caso il pagamento della somma libera da ogni obbligo verso la controparte. Ricordiamo che la caparra, per essere considerata penitenziale, deve essere espressamente definita tale nel compromesso.

**L'intervento del notaio nella fase del compromesso di solito si limita a un'assistenza per la sua redazione.** E' possibile, però, **chiedere al notaio di autenticare le firme sul compromesso.** In questo caso il notaio è **obbligato a registrare il compromesso, pagando le relative imposte, e a trascriverlo nei Registri Immobiliari.** In questo modo l'acquirente è maggiormente tutelato contro le possibili conseguenze dannose derivanti dalla vendita dello stesso bene ad altri, dalla trascrizione di pignoramenti o sequestri e dall'iscrizione di ipoteche prima del contratto definitivo, ma ci sono dei costi aggiuntivi, che di solito si preferisce evitare quando è previsto di arrivare al rogito in tempi brevi.

Ricordiamo infine che le nuove norme per la **vendita di immobili in corso di costruzione** prevedono regole particolari anche per la redazione del compromesso.

Quando le parti si avvalgono di un'agenzia immobiliare, di solito la stipula del contratto preliminare è preceduta dalla sottoscrizione di una **proposta di acquisto**. **Dobbiamo tenere presente che la proposta vincola solo l'acquirente che l'ha firmata, e potrà essere accettata o meno dal venditore**. Il venditore, dunque, rimane libero di fare ciò che vuole fino a che non ha accettato la proposta. Ciò significa che la proposta non può mai essere considerata una sorta di prenotazione da firmare velocemente per fermare l'affare. Al contrario, la firma della proposta va sempre valutata con attenzione. Infatti, se il venditore accetta la proposta, questa **si converte automaticamente in un contratto preliminare**, nel momento in cui l'accettazione viene comunicata al proponente. Contrariamente a quello che pensa di solito chi si avvicina per la prima volta all'acquisto della casa, la proposta **non deve essere presa alla leggera**, perché la sua firma **può già vincolare definitivamente l'acquirente**. E' dunque opportuno prestare particolare attenzione alle clausole inserite nella proposta. Vale tutto quello che abbiamo appena detto per il compromesso, e in particolare il consiglio di chiedere subito l'assistenza del notaio di fiducia. Con la firma della proposta, infatti, ci impegniamo per il contratto definitivo, e in particolare per le modalità di pagamento, **senza possibilità di ulteriori trattative o ripensamenti**.

La legge consente al proponente di **revocare la proposta**, con un'apposita comunicazione alla controparte, fino al momento in cui gli viene comunicata l'accettazione da parte del destinatario. Di solito, però, **la proposta viene qualificata come "irrevocabile"**, e pertanto **non può essere revocata fino al termine in essa indicato** (normalmente non superiore a trenta giorni).

Alla firma della proposta, l'acquirente consegna di solito all'agenzia immobiliare un **assegno a titolo di deposito**, a garanzia della serietà delle proprie intenzioni. Questo deposito si convertirà in acconto o caparra (secondo quanto previsto nella proposta) al momento dell'accettazione del venditore, al quale sarà consegnato solo in quel momento. E' opportuno che il deposito **non sia di ammontare eccessivo**. Un acconto più consistente sarà versato al momento della stipula del compromesso, che nella prassi segue sempre l'accettazione della proposta. A questo proposito ricordiamo che quando la proposta contrattuale si converte in contratto preliminare in seguito alla comunicazione dell'accettazione, sorge **l'obbligo di registrazione**.

## **L'acquisto di immobili in costruzione**

La legge prevede regole particolari per la vendita di immobili da costruire (il cosiddetto acquisto "sulla carta"), in vigore dal 21 luglio 2005 (*d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122*). Le nuove norme **tutelano la persona fisica che acquista un fabbricato non ancora ultimato dall'impresa costruttrice o che ha eseguito una ristrutturazione completa**. Anzitutto, l'impresa che vende un immobile da costruire deve consegnare all'acquirente una **fideiussione** rilasciata da una banca, da un'assicurazione o da altro intermediario autorizzato, a **garanzia della restituzione di tutte le somme versate** prima del trasferimento della proprietà, in caso di fallimento del venditore o pignoramento dell'immobile. L'importo della fideiussione deve coprire tutte le somme

già pagate dall'acquirente al momento del contratto preliminare, ma anche quelle che saranno pagate prima del rogito notarile. La fideiussione deve essere efficace fino al momento in cui avverrà il trasferimento della proprietà dell'immobile all'acquirente, e deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Se non viene consegnata la fideiussione il contratto preliminare è nullo, ma la nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente.

Il **contratto preliminare** ha un **contenuto obbligatorio**. Oltre ai dati anagrafici e catastali e alla descrizione del fabbricato occorre indicare i permessi di costruzione; i vincoli derivanti da atti d'obbligo o convenzioni urbanistiche; le ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, precisando gli obblighi assunti dal costruttore per la loro cancellazione; le caratteristiche tecniche della costruzione e i tempi massimi di esecuzione dei lavori. Al contratto devono essere allegati il capitolato dei lavori e gli elaborati del progetto di costruzione, e i pagamenti devono avvenire con bonifico bancario, versamento diretto su conto corrente bancario o postale o altre forme che garantiscono la prova certa del pagamento.

Le nuove norme obbligano inoltre il costruttore a **procedere alla cancellazione o al frazionamento (in caso di accollo) dell'ipoteca** iscritta a garanzia del mutuo che ha finanziato la costruzione, **prima della stipula del rogito definitivo**, e vietano espressamente al notaio di stipulare l'atto, in presenza di un'ipoteca o un pignoramento, se non si è prima provveduto in tal senso. Non è più possibile procedere alla vendita con una semplice quietanza in cui la banca dichiara che il debito è stato estinto.

Infine, al trasferimento della proprietà dell'immobile il venditore deve consegnare all'acquirente una **polizza assicurativa con durata di dieci anni** dall'ultimazione dei lavori, che garantisce il risarcimento dei danni, all'immobile o a terzi, prodotti dalla rovina totale o parziale dell'immobile, oppure da gravi difetti costruttivi delle opere. In caso di mancata consegna della polizza l'acquirente può diffidare il venditore ad adempiere entro un congruo termine (almeno 15 giorni), e in caso contrario chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento, con la restituzione di tutte le somme pagate e il risarcimento del danno.

➤ Per maggiori informazioni consultate il sito internet: [www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)

## **Le tasse sul contratto preliminare**

Il **contratto preliminare deve essere registrato entro venti giorni dalla firma**, ed è soggetto all'**imposta di registro in misura fissa (168 euro)** indipendentemente dal prezzo della compravendita. Sono però dovute imposte proporzionali sulle somme pagate a titolo di acconto o di caparra. **Sull'acconto si applica l'imposta di registro del 3%**, che potrà essere detratta dall'imposta dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare). **Se la vendita è soggetta a Iva, invece, anche per l'acconto si emette fattura applicando l'Iva**, con la stessa aliquota prevista per il prezzo (4% per la prima casa, 10% per le seconde case, 20% per le case di lusso). **Sulla caparra si applica sempre l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,50%, anche per gli atti soggetti a Iva**. Anche l'imposta di registro pagata sulla caparra sarà detratta da quella dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta fissa, che non si può mai

recuperare), ma ciò non è possibile per le compravendite soggette a Iva, nelle quali l'imposta pagata sulla caparra è sempre un costo aggiuntivo rispetto all'Iva dovuta sulla compravendita, mentre l'Iva sull'acconto non è altro che un'anticipazione dell'Iva che sarebbe comunque dovuta al momento del rogito. Nelle compravendite soggette a imposta di registro, invece, l'imposta proporzionale pagata sull'acconto o sulla caparra rappresenta sempre un anticipo sull'imposta da pagare al rogito.

In passato, nonostante l'obbligo previsto dalla legge, erano in pochi a registrare il contratto preliminare. Oggi però le nuove regole che obbligano a indicare nel rogito i pagamenti avvenuti (anche in precedenza) rendono evidente, agli occhi del fisco, la presenza di un compromesso.

## I documenti da portare al notaio

Per consentire al notaio di preparare l'atto di compravendita, e fare tutte le verifiche preliminari, le parti devono consegnargli una serie di documenti e fornirgli alcune informazioni. Per **tutte le parti dell'atto** è necessaria una **fotocopia della carta identità in corso di validità e del codice fiscale e l'estratto di matrimonio**, per chi è sposato (lo rilascia il Comune in cui è avvenuto il matrimonio). Gli stranieri devono portare anche il permesso di soggiorno. Deve poi essere consegnata al notaio una **fotocopia integrale del contratto preliminare**, e di tutti gli **assegni utilizzati per i pagamenti già eseguiti** (acconti e caparra).

Il **venditore** deve portare una **copia integrale dell'atto notarile di acquisto** (che è il suo titolo di proprietà), oppure della dichiarazione di successione, se l'immobile è stato ereditato, e delle schede catastali. In questo caso, è opportuno portare anche la copia dell'atto di acquisto precedente da parte del defunto, altrimenti occorre fornire una **planimetria catastale da cui risultino i confini dell'immobile**. Se l'immobile ha subito variazioni catastali dopo l'acquisto (per esempio costruzione di un fabbricato sul terreno acquistato, frazionamento del terreno, variazione del fabbricato, etc.), il venditore deve portare una fotocopia integrale delle **pratiche al catasto fabbricati e al catasto terreni**. Se non risultano dall'atto di provenienza, bisogna inoltre fornire gli **estremi del permesso di costruire**, concessione edilizia, licenza edilizia o d.i.a. relative alla prima costruzione, se successiva al 1 settembre 1967, e alle modifiche eseguite dopo tale data, oppure dell'eventuale condono edilizio.

In alcuni casi è obbligatorio **allegare all'atto di compravendita dell'edificio l'attestato di certificazione energetica**. In queste ipotesi **il venditore è tenuto a farselo rilasciare e consegnarlo al notaio**. In Lombardia l'obbligo riguarda gli edifici di nuova costruzione (realizzati in base a titolo richiesto dal 1 settembre 2007), e alcuni edifici di vecchia costruzione (per esempio quando si vende l'intero edificio). In ogni caso l'allegazione dell'attestato diventerà obbligatoria per la vendita di tutte le unità immobiliari (salvo specifiche eccezioni) a partire dal 1° luglio 2009. L'abrogazione dell'obbligo di allegare l'attestato previsto dalle norme nazionali (*art. 35 comma 2-bis del d.l. 25 giugno 2008 n. 112, convertito dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, che ha disposto l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005*) ha effetto soltanto per quelle Regioni che non hanno regolato la materia con una propria disciplina.

Non c'è più, invece, l'obbligo di menzionare negli atti di compravendita immobiliare la conformità o meno degli impianti alle norme di sicurezza (*art. 35 d.l. 112/2008*).

L'**acquirente** deve invece precisare se ha i requisiti per le **agevolazioni prima casa**, e se intende finanziare l'acquisto con un **mutuo** deve indicare la banca, la filiale e il numero di telefono della persona da contattare. Se è stato registrato il compromesso, l'acquirente deve consegnare al notaio la **documentazione relativa alla registrazione e ai pagamenti eseguiti (in originale)**, per consentire il recupero delle imposte già **pagate**. Le parti devono infine comunicare **se si sono avvalse di un mediatore**, indicandone i dati, la partita Iva, la provvigione pagata e la fotocopia degli assegni.

## Il rogito e il pagamento del prezzo

L'acquisto vero e proprio della casa avviene solo con la **stipula dell'atto notarile di compravendita**, che viene chiamato anche rogito notarile. Questo rappresenta anche il titolo di proprietà per l'acquirente. Al momento concordato il venditore e l'acquirente **si presentano davanti al notaio, portando un documento di identità in corso di validità e il codice fiscale**. Il documento è essenziale, anzitutto perché serve a identificare la persona, ma anche perché le norme antiriciclaggio obbligano il notaio ad acquisire la fotocopia dei documenti di tutti quelli che firmano il rogito. Quindi, anche se il notaio ci conosce bene, ha sempre bisogno del documento di identità.

Il notaio **legge completamente l'atto in presenza delle parti e le fa firmare**. Da quel momento, la proprietà dell'immobile viene trasferita. Tutti gli adempimenti successivi sono a carico del notaio, che provvede alla **registrazione** dell'atto, previo versamento delle relative imposte, alla **trascrizione nei registri immobiliari** e alla **voltura catastale**. Oggi queste tre operazioni sono **eseguite in via telematica**, e sono quindi contemporanee. Non è più possibile, dunque, ritardare il versamento delle imposte (per il quale era previsto un termine di venti giorni), dato che è necessario provvedere immediatamente alla trascrizione dell'atto di compravendita, per garantire piena tutela all'acquirente. Quando **l'acquirente finanzia l'acquisto della casa con un mutuo bancario, questo è stipulato insieme all'atto di compravendita**, o meglio subito dopo, perché l'acquirente deve essere divenuto proprietario dell'immobile per poter concedere l'ipoteca. Tutto si svolge comunque in un unico contesto, in modo che sia garantito al venditore di ricevere il pagamento del prezzo, all'acquirente di diventare proprietario della casa e alla banca di avere titolo per l'iscrizione dell'ipoteca. Anche a questa iscrizione provvede il notaio.

Al momento del rogito avviene dunque il **pagamento del prezzo**, o il saldo, se sono già stati versati degli acconti. Per l'acquisto della casa le somme da pagare sono ovviamente importanti, quindi bisogna predisporre il **pagamento mediante assegno oppure bonifico bancario**. Ricordiamo infatti che il **pagamento in contanti è vietato dalla legge per gli importi complessivamente superiori a 12.500 euro**, e comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria che può arrivare fino al 40 per cento dell'importo pagato (*art. 5, comma 1, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143*). Si ritiene che l'importo di 12.500 euro non possa essere superato neppure in caso di più pagamenti in contanti eseguiti in tempi diversi, perché non si può dimostrare la data in

cui i pagamenti sono avvenuti. Per evitare rischi è quindi opportuno **evitare di usare i contanti per un importo complessivo superiore al limite fissato dalla legge.**

Il pagamento deve quindi avvenire, preferibilmente, con uno o più **assegni circolari**. L'utilizzo di **assegni bancari** deve essere preventivamente concordato con il venditore, che altrimenti può legittimamente rifiutarli. Anche per il pagamento con **bonifico bancario** è necessario prendere accordi preventivi con il venditore. In ogni caso **gli assegni, circolari o bancari, devono essere sempre muniti della clausola "non trasferibile" se il loro importo complessivo è superiore a 12.500 euro.** Anche in questo caso rileva l'**importo complessivo, non del singolo assegno ma di tutti gli assegni emessi nello stesso giorno** (o a distanza ravvicinata, tale da far nascere il sospetto di un tentativo di elusione della norma). Attenzione, dunque, soprattutto agli assegni circolari, che vengono emessi dalla banca, e devono essere muniti dalla clausola di non trasferibilità sin dall'inizio, a differenza degli assegni bancari sui quali la dicitura "non trasferibile" può essere aggiunta in qualsiasi momento. Se il pagamento avviene mediante più assegni circolari, il cui importo complessivo supera i 12.500 euro, dobbiamo chiedere alla banca di emetterli "non trasferibili", anche se di importo singolarmente inferiore ai 12.500 euro.

In particolare, **quando l'acquisto della casa viene finanziato con un mutuo bancario**, è importante **accordarsi in anticipo con la banca per l'emissione degli assegni a favore del venditore, precisando gli importi esatti e l'intestazione richiesta**, per evitare che sorgano problemi al momento del rogito.

Venditore e acquirente devono dichiarare, nell'atto notarile, le modalità con cui è stato pagato il prezzo, rendendo una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (dichiarazione giurata)**. L'obbligo si riferisce sia alla parte di prezzo pagata **a saldo** al momento del rogito, sia alle somme precedentemente anticipate a titolo di **acconto o caparra**. Dobbiamo dunque consegnare al notaio le fotocopie di tutti gli assegni utilizzati per il pagamento del prezzo. In questo modo emerge qualsiasi irregolarità legata all'utilizzo di contanti o di assegni trasferibili. **Nessuna indicazione è necessaria per la parte di prezzo di cui si prevede il pagamento dilazionato, dopo la stipula dell'atto notarile**, oppure pagato prima del 4 luglio 2006.

In caso di **dichiarazione omessa, incompleta o mendace circa le modalità di pagamento**, si applica la **sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro**, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad **accertamento di valore**, e si applica la **sanzione penale** prevista per il reato di falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico, e quindi la **reclusione fino a due anni** (*art. 483 codice penale*). Queste sanzioni, compresa quella penale, trovano applicazione anche al caso di dichiarazione reticente, e quindi incompleta, dovuta al pagamento di somme in contanti e corrispondenti ad una parte del prezzo non dichiarata nel contratto. In caso di intervento all'atto di procuratori o rappresentanti legali, la sanzione si applica al rappresentante (*art. 2, comma 2, del d.lgs. n. 472/1997*).

Il prezzo indicato nell'atto di compravendita può determinare l'ammontare delle imposte che l'acquirente deve pagare. Parlando dell'acquisto della casa, ciò avviene solo se la compravendita è soggetta a Iva, cioè quando compriamo la casa dall'impresa che l'ha costruita o ristrutturata, perché negli altri casi il privato che acquista la casa paga le tasse sul suo valore catastale. In ogni caso, **il prezzo indicato nell'atto ha sempre una grande rilevanza sul piano giuridico, anche al di là dell'aspetto**

**fiscale.** Il prezzo, infatti, rileva nei rapporti tra venditore e acquirente anche dopo la stipula dell'atto, in caso di controversie relative alla compravendita. Ma soprattutto il prezzo assume un'importanza particolare sotto il profilo della revocatoria fallimentare. Quando un'obbligazione non viene adempiuta, il creditore può chiedere l'espropriazione dei beni del debitore. Può accadere, però, che il debitore, sapendo di non poter pagare il debito, si spogli delle sue proprietà vendendole o donandole a terzi. Ecco perché la legge consente al creditore di far **dichiarare inefficaci gli atti compiuti dal debitore** che arrechino pregiudizio al suo credito, e in particolare la vendita di un bene immobile. Ciò comporta che l'acquirente debba restituire il bene acquistato, in cambio del diritto a farsi restituire il prezzo pagato. E' la cosiddetta **azione revocatoria ordinaria**, che richiede però, oltre alla **malafede del debitore**, anche la **consapevolezza, da parte dell'acquirente, del pregiudizio arrecato al creditore**. Una circostanza difficile da dimostrare. Chi acquista in buona fede, dunque, non deve temere per la situazione finanziaria del venditore.

Le cose cambiano **se il debitore fallisce**, poiché si applicano le regole della **revocatoria fallimentare**. Questa rappresenta un rischio concreto per l'acquirente, che deve valutare attentamente l'opportunità di acquistare un bene da un imprenditore che si trovi in una situazione finanziaria difficile. Infatti, se dovesse essere costretto a restituire la casa al curatore fallimentare, avrebbe poche possibilità di farsi rimborsare ciò che aveva pagato per comprarla. **Non sono al sicuro neppure i successivi acquirenti del bene** perché si ritiene, in mancanza di una norma precisa, che la revocatoria fallimentare abbia effetto anche nei loro confronti, a differenza di quanto previsto per la revocatoria ordinaria. **Gli atti con i quali il fallito ha venduto beni di sua proprietà al prezzo di mercato possono essere revocati solo se effettuati nei sei mesi precedenti la dichiarazione di fallimento** (e non più nell'anno precedente), e il curatore fallimentare deve **dimostrare che l'acquirente era a conoscenza dello stato di insolvenza, cioè che il venditore era incapace di fare fronte regolarmente alle proprie obbligazioni**, dunque il fallimento era prossimo (*d.l. 35/2005, convertito nella legge 80/2005*). La giurisprudenza ha precisato che è sufficiente provare che lo stato di insolvenza appariva evidente a una persona di normale diligenza.

Se però **la vendita è avvenuta a un prezzo ridotto**, cioè quando **il prezzo pagato è inferiore di almeno un quarto rispetto al valore di mercato del bene venduto**, può essere revocata se effettuata **nell'anno anteriore alla sentenza di fallimento**. La riforma ha ridotto il termine, che prima era di due anni, e ha recepito la sproporzione di un quarto del valore, che già in precedenza era stata indicata dalla giurisprudenza. Ma soprattutto, in questo caso, **la conoscenza dello stato di insolvenza da parte dell'acquirente è sempre presunta, quindi chi acquista a basso prezzo non può mai dire che non conosceva la situazione precaria del venditore**. Questo è un aspetto che deve essere attentamente considerato prima di **dichiarare davanti al notaio un prezzo inferiore al reale**. Infatti, quando il venditore è un imprenditore, in caso di fallimento si corre il **rischio di perdere sia la casa sia i soldi**.

La riduzione dei termini per la revocatoria fallimentare ha ridotto il rischio dell'acquirente che acquista un bene da un imprenditore che si trova in difficoltà finanziarie. Dichiarando il giusto prezzo, si possono avere problemi solo se il fallimento viene dichiarato nei sei mesi successivi. Il legislatore, però, ha voluto **azzerare completamente il rischio per chi acquista la prima casa**. Oggi non è

soggetta all'azione revocatoria la vendita al "giusto prezzo" di un immobile destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente, o di suoi parenti e affini entro il terzo grado. La norma non precisa quando l'immobile si considera destinato a costituire l'abitazione principale, ma nel dubbio è senz'altro opportuno **trasferire la residenza nel più breve tempo possibile**. La cosa più importante è comunque il prezzo della vendita. La legge parla di "**giusto prezzo**", che corrisponde al **valore di mercato**. Attenzione allora a **non dichiarare, nell'atto notarile, un prezzo inferiore a quello pagato**.

## Difendi la tua casa

La difesa del patrimonio personale e della famiglia contro i **rischi derivanti dall'attività lavorativa** è sempre di più una priorità per **imprenditori, amministratori, professionisti e dirigenti**. Queste esigenze possono essere soddisfatte dal fondo patrimoniale, che negli ultimi anni ha avuto grande diffusione.

Il fondo patrimoniale è un **vincolo costituito, con atto notarile, su alcuni beni, che vengono destinati a far fronte ai bisogni della famiglia**. Questi bisogni comprendono, oltre alle necessità primarie, anche il mantenimento del tenore di vita liberamente scelto dai coniugi. La legge dispone che i beni compresi nel fondo patrimoniale e i loro redditi **non sono soggetti a esecuzione forzata per i debiti che il creditore sapeva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia**.

Tra questi rientrano sicuramente tutti i debiti contratti nell'esercizio di un'impresa commerciale o comunque di un'attività professionale, ma anche, secondo l'opinione prevalente, i debiti derivanti da obblighi di risarcimento dei danni, da sanzioni penali o amministrative, e persino i debiti tributari. Nei confronti del fisco, però, rimane qualche dubbio, perché alcune sentenze hanno ritenuto che la presenza del fondo non sia opponibile all'amministrazione finanziaria.

Il fondo patrimoniale può essere costituito sui **beni di proprietà di uno solo dei coniugi o di entrambi**, e può comprendere **beni immobili** (case, fabbricati di ogni genere, terreni edificabili o agricoli), **beni mobili registrati** (autoveicoli, imbarcazioni, aeromobili) o **titoli di credito** (ma non quote di s.r.l.). Di solito la costituzione del fondo non comporta il trasferimento dei beni, che pertanto restano intestati a chi ne era già proprietario. In qualsiasi momento è possibile **comprendere altri beni nel fondo patrimoniale** già costituito, con un nuovo atto notarile.

L'amministrazione ordinaria dei beni del fondo spetta a entrambi i coniugi disgiuntamente, secondo le regole della comunione legale. E' però **necessario il consenso di entrambi i coniugi per la vendita** dei beni costituiti in fondo patrimoniale, anche se il proprietario è uno solo di essi. Lo stesso vale per tutti gli atti dispositivi, come per esempio la concessione di ipoteca a garanzia di un mutuo.

Se nella famiglia ci sono figli di minore età, la vendita dei beni compresi nel fondo patrimoniale deve essere autorizzata dal tribunale. Questa regola, però può essere **derogata con una clausola che consente di disporre dei beni senza bisogno dell'autorizzazione del tribunale**, anche in presenza di figli minori.

➤ **Per maggiori informazioni consultate il sito internet: [www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**

# Le tasse

## Tra privati è tassato il valore catastale

Il privato che compra la casa da un altro privato (o comunque da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice) oggi può pagare le imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore catastale, indipendentemente dal prezzo di acquisto. Per l'acquirente è un vantaggio, perché il valore catastale è di solito inferiore al prezzo pagato, quindi le tasse da pagare sono più basse. Per la **prima casa** l'imposta di registro è del **3%**, inoltre si pagano le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (336 euro complessivi). Per le **secondo case** si paga invece complessivamente il **10%** (l'imposta di registro del 7%, l'imposta ipotecaria del 2% e l'imposta catastale dell'1%). Le imposte si applicano sul valore catastale quando sono presenti tutti questi requisiti:

- **l'acquirente è una persona fisica che agisce al di fuori di qualsiasi attività commerciale, professionale o artistica;**
- **la compravendita ha per oggetto abitazioni e le loro pertinenze, cioè gli accessori** (per esempio cantine, autorimesse o giardini);
- **il venditore è un privato o un'impresa che non ha costruito né ristrutturato il fabbricato**, ma anche l'impresa costruttrice o ristrutturatrice, se sono passati più di 4 anni dalla fine dei lavori (deve trattarsi, insomma, di una **vendita soggetta all'imposta di registro e non all'Iva**, perché l'Iva si applica sempre al prezzo).

Quando ricorrono questi requisiti, possiamo **applicare le imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore catastale degli immobili, che indichiamo nell'atto notarile, pur facendo risultare anche il prezzo realmente pagato**. Il valore catastale si ottiene con il procedimento di "valutazione automatica", **moltiplicando la rendita catastale dell'immobile** (presente nella visura catastale) **per 115,5 se si tratta di prima casa, oppure per 126 se si tratta di seconda casa**.

Sono invece sempre esclusi da questa agevolazione, e pagano le tasse sul prezzo:

- tutti gli acquisti effettuati da imprese, società o enti di qualsiasi genere;
- l'acquisto di uffici, negozi, capannoni a uso commerciale, industriale o artigianale, e di terreni agricoli o edificabili (se non sono pertinenze, cioè accessori, di abitazioni);
- l'acquisto di fabbricati di nuova costruzione (oppure oggetto di ristrutturazione totale), entro 4 anni dalla fine dei lavori.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che la regola della tassazione sul valore catastale **si applica solo ai fabbricati accatastati come abitazioni**, cioè quelli rientranti nelle categorie A (con esclusione della A/10, che è quella degli uffici), e che non assume rilevanza l'eventuale utilizzo di fatto come abitazione, perché bisogna fare riferimento solo alla categoria catastale (*circolare 6/E del 13 febbraio 2006*). In caso di abitazioni accatastate in una categoria diversa, quindi, è necessario presentare in catasto la variazione di destinazione prima del rogito. Per quanto riguarda le pertinenze, cioè gli immobili che sono destinati al servizio dell'abitazione, come le cantine, le autorimesse, i giardini, la legge non prevede alcuna limitazione, quindi anche l'Agenzia delle entrate ha ribadito che la regola della tassazione sul valore catastale si applica a

**qualsiasi tipo di pertinenza** (e dunque anche al terreno posto al servizio dell'abitazione), **indipendentemente dal loro numero**. Non si considera, quindi, il limite di una sola pertinenza per ogni tipo, che resta invece valido al fine dell'applicazione delle agevolazioni per la prima casa. L'agevolazione spetta anche nel caso di acquisto separato della sola pertinenza, purché la destinazione pertinenziale a un'abitazione risulti espressamente nell'atto di acquisto.

Anche quando è tassato il valore catastale, **il prezzo deve comunque essere interamente dichiarato nell'atto di compravendita**. Le nuove norme, anzi, hanno inasprito le **sanzioni per chi non indica correttamente il prezzo realmente pagato**. In caso di falsa indicazione del prezzo si perde l'agevolazione, e quindi le imposte vengono applicate sull'intero valore reale dell'immobile, maggiorate del 50% come sanzione. Inoltre, in caso di false indicazioni sul prezzo pagato, **acquirente e venditore rischiano sanzioni anche penali, fino a due anni di reclusione**.

## **Tassato il prezzo nell'acquisto dal costruttore**

**Chi compra la casa dal costruttore** oppure dall'impresa che l'ha completamente ristrutturata (comunque entro 4 anni dalla fine dei lavori) **deve pagare l'Iva**, che si applica **sul prezzo di acquisto**: 4% per la prima casa, 10% per le seconde case, 20% per le case di lusso, a cui si aggiungono in ogni caso le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (per complessivi 504 euro).

**Il prezzo dichiarato davanti al notaio deve corrispondere al valore di mercato della casa**. In caso contrario, infatti, **il fisco può applicare l'Iva sul valore di mercato**, calcolato in base al prezzo medio degli immobili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche, presumendo che la differenza sia stata pagata "in nero", e comminando le relative sanzioni. **Non è più possibile, dunque, farsi scudo del valore catastale della casa**, di solito molto più basso, come avveniva fino al 3 luglio 2006. E' stata infatti **abrogata la regola secondo cui il fisco non può contestare il prezzo dichiarato nell'atto quando è superiore al suo valore catastale**.

Inoltre, **il fisco può presumere che il valore di mercato dell'immobile acquistato sia almeno pari all'importo del mutuo contestualmente stipulato dall'acquirente**, e dunque tassare l'acquisto su un valore pari all'importo del mutuo. Il contribuente può **dimostrare che solo una parte del mutuo è destinata al pagamento del prezzo**, mentre il resto è stato utilizzato per altre finalità: le spese accessorie della compravendita (imposte, provvigione del mediatore, parcella del notaio), ma anche spese diverse, come il rimborso di debiti precedenti o l'acquisto dell'automobile. E' però **necessario esibire le fatture** (*risoluzione n. 248/E/2008*).

## **Le agevolazioni per la "prima casa"**

Chi acquista la prima casa **da un privato** (o comunque da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice) paga **l'imposta di registro del 3% sul valore catastale dell'abitazione, indipendentemente dal prezzo**, e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (336 euro complessivi).

Chi compra la prima casa **dal costruttore o dall'impresa che ha ristrutturato** (entro 4 anni dalla fine lavori) paga invece l'**Iva del 4% sul prezzo dell'abitazione**, a cui si aggiungono le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (per complessivi 504 euro).

Le agevolazioni sono concesse, oltre che per l'acquisto della **piena proprietà** dell'abitazione, anche per l'acquisto del diritto di **usufrutto**, uso o abitazione, o della sola **nuda proprietà**. Per godere delle agevolazioni occorrono una serie di **requisiti**, soggettivi e oggettivi (*legge 549/1995 - circolare n. 38/E del 12 agosto 2005*).

**1) L'immobile acquistato deve essere un'abitazione non di lusso.** Il fabbricato deve essere strutturalmente e oggettivamente destinato a essere utilizzato come **abitazione**. L'inserimento in una delle categorie catastali "A" non è indispensabile, ma può essere utile a evitare contestazioni. Il fabbricato, inoltre, **non deve essere classificato come abitazione di lusso** ai sensi del decreto ministeriale del 2 agosto 1969. Non ha importanza la classificazione catastale (che serve solo a determinare la rendita dell'immobile), ma solo la presenza dei parametri elencati dal decreto ministeriale per identificare le abitazioni di lusso, quindi l'inserimento nella categoria catastale A/8 ("abitazione in ville") non comporta necessariamente l'esclusione dalle agevolazioni, se in concreto non sono presenti i parametri che qualificano un'abitazione di lusso.

Sono considerate abitazioni di lusso, e dunque escluse dalle agevolazioni:

- le abitazioni con una superficie utile complessiva di **oltre 240 metri quadrati** (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti auto);
- le abitazioni formate da un unico alloggio con superficie utile complessiva di **oltre 200 metri quadrati** (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti auto) che **hanno come pertinenza un'area scoperta (giardino, cortile etc.) avente un'estensione superiore a sei volte l'area coperta;**
- le abitazioni unifamiliari dotate di una **piscina di almeno 80 metri quadrati** di superficie, oppure di **campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 metri quadrati;**
- le abitazioni realizzate in **aree destinate dagli strumenti urbanistici a ville, parco privato, costruzioni di lusso**, oppure destinate a case unifamiliari con prescrizione di lotti non inferiori a 3000 metri quadrati, escluse le zone agricole;
- le abitazioni facenti parte di fabbricati con cubatura superiore a 2000 metri cubi realizzati su **lotti in cui la cubatura edificata risulta inferiore a 25 metri cubi per ogni 100 metri quadrati di superficie asservita** ai fabbricati;
- le abitazioni realizzate su aree in cui il costo del terreno supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
- le abitazioni che presentano **almeno cinque caratteristiche tra quelle elencate nella tabella** allegata al d.m. 2 agosto 1969 (finiture, dimensioni e accessori).

L'agevolazione spetta anche per l'acquisto di un **immobile in corso di costruzione** che presenti, sia pure in prospettiva, le caratteristiche di abitazione non di lusso. Le caratteristiche saranno verificate al termine della costruzione.

L'Agenzia delle entrate, ribaltando la precedente interpretazione, ha riconosciuto la **possibilità di usufruire delle agevolazioni prima casa anche per i fabbricati rurali**, anche se non iscritti al catasto fabbricati, purché siano idonei all'utilizzo residenziale, non abbiano caratteristiche di lusso e non siano pertinenza di un terreno agricolo.

**2) L'abitazione acquistata deve essere situata nel Comune di residenza dell'acquirente, o in quello in cui egli svolge la propria attività di lavoro o di studio, oppure nel Comune in cui l'acquirente si impegna a trasferire la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto.** E' consentito comprare casa in un Comune diverso da quello di residenza, purché si dichiari, nell'atto di compravendita, di volervi **trasferire la propria residenza entro diciotto mesi** dall'acquisto (e non più entro un anno, come previsto fino al 2000). Se ciò non avviene, l'acquirente decade dalle agevolazioni, e quindi deve pagare le imposte nella misura normale, oltre alle sanzioni e agli interessi. Non è necessario che la residenza sia trasferita nell'abitazione acquistata, ma solo nel territorio del Comune in cui essa si trova. La legge vigente, infatti, **non richiede più che l'acquirente adibisca immediatamente l'immobile acquistato a propria abitazione principale**, quindi chi non va subito a vivere nella nuova casa acquistata non decade dalle agevolazioni. L'abitazione acquistata **può anche essere concessa in affitto** a terzi. Per il personale in servizio permanente delle **Forze armate** e delle **Forze di polizia** a ordinamento militare (Carabinieri e Guardia di finanza) o civile (Polizia di Stato, Polizia penitenziaria e Corpo forestale dello Stato) non è richiesta la residenza nel Comune in cui è l'abitazione, né l'impegno a trasferirla (dal 10 dicembre 2000).

Il **cittadino italiano emigrato all'estero**, che non ha più la residenza in Italia, può godere delle agevolazioni prima casa per l'acquisto di un'abitazione in **qualsiasi parte del territorio nazionale**, senza bisogno di trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato. Chi invece ha trasferito all'estero solo la residenza, per ragioni di lavoro, può acquistare la prima casa nel Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende. I **cittadini stranieri** possono godere delle agevolazioni prima casa alle stesse condizioni dei cittadini italiani, se regolarmente soggiornanti in Italia.

**3) L'acquirente non deve essere proprietario né usufruttuario (esclusivo o in comunione con il coniuge) di un'altra abitazione situata nello stesso Comune di quella che intende acquistare.** La titolarità della sola nuda proprietà di un'abitazione nello stesso Comune, oppure di una quota di comproprietà con un'altra persona che non sia il coniuge, non impedisce di usufruire delle agevolazioni.

**4) L'acquirente non deve essere proprietario né usufruttuario di un'altra abitazione, su tutto il territorio nazionale, acquistata con le agevolazioni per la prima casa.** In questo caso, anche la sola nuda proprietà o la comproprietà (con qualsiasi soggetto, e non solo con il coniuge) impediscono di godere delle agevolazioni. Può godere ancora delle agevolazioni chi ne ha usufruito in passato per l'acquisto solo di una quota di comproprietà dell'abitazione, e ora si trova ad **acquistare la quota rimanente**, diventandone così unico proprietario, in presenza di tutti gli altri requisiti di legge. Lo stesso vale per il nudo proprietario che acquista il diritto di usufrutto, o l'usufruttuario che acquista la nuda proprietà della stessa abitazione. Chi ha avuto l'agevolazione sulla successione o donazione **può chiederla ancora per l'acquisto della prima casa**, dato che nelle successioni e donazioni l'agevolazione è limitata all'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, come ha chiarito l'Agenzia delle entrate (*circolare n. 44/E del 7 maggio 2001*).

**Acquisto di abitazioni contigue** L'Agenzia delle entrate, modificando il proprio orientamento, e ha ammesso che **l'agevolazione prima casa spetta anche per**

**l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica abitazione**, a condizione che l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso. Non è più necessario, quindi, procedere alla fusione catastale in un'unica unità immobiliare prima della stipula dell'atto di acquisto. L'agevolazione viene inoltre riconosciuta per **l'acquisto di una porzione di fabbricato confinante con la propria abitazione**, già in precedenza acquistata come prima casa, se destinata ad ampliare quest'ultima.

**Prima casa e comunione dei beni** Secondo l'amministrazione finanziaria quando due coniugi acquistano in regime di comunione legale **devono entrambi avere i requisiti per godere delle agevolazioni**. In caso contrario (per esempio se uno dei coniugi era già proprietario di altro immobile acquistato con i benefici della prima casa) le agevolazioni sono applicate solo per la quota spettante al coniuge in possesso dei requisiti. Di diverso avviso è la Corte di Cassazione, la quale ritiene che quando l'acquisto è effettuato da uno solo dei coniugi, anche se in comunione dei beni, le agevolazioni spettano per l'intero (*sentenza 28 ottobre 2000 n. 14237*).

**Prima casa e minori di età** Le agevolazioni prima casa spettano anche in caso di acquisto effettuato da minori (*circolare n. 1/E del 2 marzo 1994*).

## **Le pertinenze della prima casa**

Le agevolazioni prima casa sono concesse anche per l'acquisto delle **pertinenze dell'abitazione principale**, cioè dei locali destinati a uso accessorio. Si tratta, più precisamente, di cantine, magazzini e locali di deposito (compresi nella categoria catastale C/2), rimesse, autorimesse, stalle, scuderie (comprese nella categoria catastale C/6) e tettoie chiuse o aperte (comprese nella categoria catastale C/7). Alle pertinenze si applica lo **stesso trattamento fiscale previsto per la prima casa, anche se acquistate con atto separato**. Quindi se io oggi acquisto la prima casa e domani compro anche il box per l'auto avrò diritto alle agevolazioni anche su quest'ultimo. L'importante è che **l'acquisto dell'abitazione al cui servizio è posta la pertinenza sia avvenuto con le agevolazioni per la prima casa**. L'amministrazione finanziaria è intervenuta proprio per chiarire alcuni dubbi su questo punto. La necessità di aver goduto dell'agevolazione per l'acquisto originario dell'abitazione era un problema per chi aveva acquistato la propria abitazione con un atto soggetto a Iva prima del 22 maggio 1993, quando l'aliquota del 2% (fino al 31 dicembre 1988) o del 4% (dal 1 gennaio 1989 al 22 maggio 1993) non era un'agevolazione, ma l'imposta ordinaria per la vendita di abitazioni. La circolare n. 19/E del 1 marzo 2001 ha però chiarito che anche in questo caso è ammessa l'agevolazione per i locali accessori.

Non è necessario che le pertinenze si trovino nello stesso edificio dell'abitazione principale, è sufficiente che siano in prossimità della stessa (**nella stessa via o nelle vie circostanti**) e comunque sempre nello stesso Comune. In tal senso si è pronunciato anche il Ministero delle Finanze con la circolare sopra citata.

La legge consente di usufruire delle agevolazioni per l'acquisto di **una sola pertinenza per ciascuna delle categorie catastali** sopra citate. E' possibile acquistare **una cantina e un'autorimessa**, ma se si acquistano due autorimesse l'agevolazione viene concessa solo per una di esse. Non è invece previsto un limite dimensionale. Potendo

scegliere, quindi, conviene acquistare una sola autorimessa con due posti auto anziché due autorimesse separate.

L'Agenzia delle entrate, modificando il proprio precedente orientamento, ha recentemente ammesso l'applicazione delle imposte sul valore catastale delle **aree pertinenziali** ai fabbricati abitativi, anche se censite in catasto terreni (*risoluzione n. 149/E dell'11 aprile 2008*). Il **riconoscimento della natura pertinenziale delle aree, indipendentemente dal modo in cui risultano censite in catasto, consente anche di applicare l'agevolazione per l'acquisto della prima casa**, che in precedenza era concessa dall'amministrazione finanziaria solo per le aree censite in catasto fabbricati unitamente al bene principale, cioè accatastate insieme al fabbricato oppure "graffate" catastalmente allo stesso (*Agenzia delle Entrate, circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 e risoluzione n. 32/E del 16 febbraio 2006*). La natura pertinenziale delle aree, e quindi l'applicabilità delle agevolazioni fiscali, appare scontata alla luce della definizione di pertinenza contenuta nel codice civile (*art. 817 c.c.*), che richiede esclusivamente la destinazione durevole della pertinenza al servizio del bene principale, e dell'orientamento della Corte di Cassazione, che attribuisce rilevanza solo alla situazione di fatto (*sentenza 5755 del 16 marzo 2005*), ma fino alla risoluzione dell'11 aprile 2008 non era riconosciuta dall'amministrazione finanziaria.

In ogni caso ricordiamo che l'area scoperta pertinenziale, per godere delle agevolazioni prima casa, **non deve essere di estensione superiore a sei volte l'area coperta del fabbricato**, altrimenti l'abitazione è considerata di lusso e non ha diritto alle agevolazioni (*d.m. 2 agosto 1969*).

## Il riacquisto della prima casa

**Chi ha venduto l'abitazione acquistata come prima casa e ne riacquista un'altra entro un anno**, in presenza di tutti i requisiti per le agevolazioni prima casa, ha diritto (dal 1° gennaio 1999) a un credito di imposta in misura pari al minore importo tra l'imposta di registro (o Iva) pagata in relazione al precedente acquisto, e l'imposta di registro (o Iva) dovuta per l'acquisto della nuova abitazione.

Le condizioni per ottenere questa nuova agevolazione sono:

- 1) aver usufruito delle **agevolazioni per la prima casa** (su imposta di registro o Iva);
- 2) avere in seguito **venduto o donato l'immobile acquistato con le agevolazioni**;
- 3) **riacquistare (entro un anno dall'alienazione del primo immobile agevolato) un'altra abitazione non di lusso**, soggetta indifferentemente a imposta di registro o Iva, in presenza comunque delle **condizioni per usufruire delle agevolazioni per la prima casa** (l'acquisto può avvenire con atto di compravendita o permuta, ma non per donazione o successione, anche se agevolate).

Il **credito d'imposta** può essere **utilizzato immediatamente**, diminuendo l'imposta di registro dovuta sul nuovo atto di acquisto agevolato, oppure **successivamente**, diminuendo le imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute su altri atti e denunce presentati successivamente al sorgere del credito, ma anche diminuendo le imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base a dichiarazioni da presentarsi successivamente al sorgere del credito, oppure utilizzando il credito d'imposta in compensazione in sede di versamento unitario delle imposte, contributi e altre somme

dovute allo Stato ai sensi del decreto legislativo 241/1997. Attenzione, però: **non è mai possibile utilizzare immediatamente il credito d'imposta in diminuzione dell'Iva** dovuta sul nuovo acquisto, dunque se l'atto con il quale acquistiamo la nuova casa è soggetto a Iva dobbiamo pagarla interamente, e usufruire in seguito del credito d'imposta. **Non è neppure possibile chiedere il rimborso** delle imposte pagate sul primo acquisto: il credito può essere utilizzato solo in compensazione con altre imposte. **La legge comunque non prevede un termine per usufruire del credito d'imposta**, dunque questo potrà essere utilizzato anche a distanza di anni dall'acquisto agevolato. Nulla impedisce, inoltre, che il credito d'imposta venga utilizzato in parte diminuendo una determinata imposta (per esempio l'imposta di registro), ed in parte un'altra (per esempio l'imposta sul reddito).

L'amministrazione finanziaria, andando oltre le disposizioni di legge, ha stabilito che chi vuole usufruire immediatamente del credito di imposta, portandolo in detrazione dell'imposta di registro sul riacquisto, **deve chiedere espressamente il beneficio nell'atto di acquisto della nuova abitazione, indicando gli estremi degli atti di acquisto e di vendita del primo immobile agevolato**, e precisando l'ammontare dell'imposta a suo tempo pagata. Se si trattava di atto soggetto a Iva, è richiesta anche **l'esibizione della vecchia fattura al momento della registrazione** (*circolare n. 19/E del 1 marzo 2001*). Chi invece intende usufruire del credito di imposta nella dichiarazione dei redditi, non deve inserire alcuna dichiarazione nell'atto di riacquisto (*risoluzione n. 70/E dell'11 maggio 2004*). Ricordiamo comunque che **se la rivendita del primo immobile agevolato avviene entro i cinque anni dall'acquisto, è necessario acquistare il nuovo immobile entro un anno dall'alienazione**, e destinarlo a propria abitazione principale, per evitare la decadenza dalle agevolazioni precedenti, e le relative sanzioni. L'agevolazione sul riacquisto si affianca a quella sull'acquisto della prima casa e presuppone che il contribuente ne abbia già usufruito. Questo era un problema per chi aveva acquistato la propria abitazione con un atto soggetto a Iva prima del 22 maggio 1993, quando l'aliquota del 2% (fino al 31 dicembre 1988) o del 4% (dal 1 gennaio 1989 al 22 maggio 1993) non era un'agevolazione, ma l'imposta ordinaria per la vendita di abitazioni. Non avendo tecnicamente usufruito dell'agevolazione al momento dell'acquisto dell'abitazione, chi aveva acquistato l'abitazione principale da un'impresa prima del 22 maggio 1993 sembrava non poter godere del credito di imposta. L'amministrazione finanziaria ha però riconosciuto espressamente il credito di imposta anche a questi soggetti. Nell'atto di acquisto della nuova abitazione dovrà però essere contenuta la **dichiarazione di essere stato in possesso dei requisiti prima casa in relazione all'immobile alienato, secondo le norme allora vigenti**, e la relativa documentazione dovrà essere presentata alla registrazione dell'atto (*circolare n. 19/E del 1 marzo 2001*). Ricordiamo che **il credito d'imposta spetta anche quando il contribuente ha già acquistato e alienato più volte l'abitazione principale** usufruendo dell'agevolazione. Si considera, di volta in volta, il solo acquisto precedente, facendo riferimento all'imposta applicabile a tale atto (*circolare Agenzia delle entrate 7 giugno 2002 n. 48/E*).

# Il Mutuo

## Chiedere un mutuo

L'acquisto della casa è spesso accompagnato dalla stipula di un mutuo ipotecario con cui **una banca finanzia l'acquisto della casa**. Il mutuo per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale gode anche di alcune **agevolazioni fiscali**.

**Per ottenere un mutuo è sufficiente rivolgersi a una banca** e fornire i **documenti che consentono di valutare il proprio reddito e l'affidabilità**. L'operazione è abbastanza semplice, quindi **chiunque può farlo personalmente**. E' anche possibile avvalersi di un mediatore finanziario, tenendo presente che ciò comporta un costo aggiuntivo, spesso superiore alla provvigione che spetta all'agenzia immobiliare e all'onorario del notaio, dato che viene calcolato in una percentuale significativa della somma ottenuta dalla banca. In ogni caso, se decidiamo di rivolgerci a un mediatore finanziario, **diffidiamo di chi tenta di offrirci un pacchetto "tutto compreso", dove non è ben chiaro cosa va alla banca, cosa va al notaio e cosa rimane all'intermediario**. Oltre a essere contrario alla legge, questo sistema nasconde sempre qualche insidia. **Come minimo pagheremo molto di più del dovuto, e probabilmente avremo un'assistenza scadente** sotto ogni profilo, soprattutto per la parte notarile. **Chiediamo sempre a tutti la massima trasparenza**, e ricordiamo che **il notaio deve essere sempre pagato direttamente dal cliente**, che ha diritto di conoscere esattamente l'importo della parcella.

Per qualsiasi chiarimento sul mutuo che abbiamo intenzione di stipulare possiamo **rivolgerci direttamente alla banca**, che oltre a fornire **tutte le informazioni sull'operazione**, deve anche **consegnare al cliente il "documento di sintesi"** che contiene un riassunto delle più significative condizioni contrattuali ed economiche del mutuo. Il documento di sintesi evidenzia, tra l'altro, l'**Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.)** o Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G.), che rappresenta, in termini percentuali, il costo effettivo dell'operazione, tenendo conto, oltre che del tasso di interesse nominale, anche di tutte le spese da sostenere per ottenere il prestito, ed è molto importante per poter confrontare le offerte di banche diverse.

La legge prevede anche l'obbligo della banca di consegnare al cliente una **copia completa del testo contrattuale del mutuo**, per consentirgli di valutare attentamente il suo contenuto. La consegna di tale copia non vincola le parti alla conclusione del contratto, quindi è sempre opportuno avvalersi di questa possibilità. **E' opportuno rivolgersi preventivamente anche al proprio notaio di fiducia, che potrà chiarire, in modo imparziale, tutti i dubbi sull'operazione**, ed eventualmente consigliare sul tipo di mutuo più adatto alle necessità del cliente. Ricordiamo che il diritto di scegliere il notaio spetta al mutuatario, che deve sostenerne il costo. Anche per il mutuo, come per la compravendita, **la consulenza legale e fiscale ordinariamente connessa con la stipula è "compresa nel prezzo" dell'atto**, quindi non ci costa niente di più di quanto dobbiamo pagare per il mutuo. **Conviene dunque rivolgersi al notaio fin dall'inizio**,

senza aspettare il momento della stipula, perché il suo intervento tempestivo può risolvere più facilmente alcuni problemi.

## Il contratto di mutuo

L'aspetto più importante da prendere in considerazione per stipulare un mutuo è naturalmente il **tasso di interesse**, che può essere fisso o variabile.

Il **tasso fisso** è concordato con la banca al momento della stipula del mutuo e **rimane invariato per tutta la sua durata**. Anche l'importo delle rate da pagare resta sempre fisso. Se il costo del denaro aumenta, chi ha scelto il tasso fisso ha il vantaggio di mantenere un tasso di interesse più conveniente, mentre quando il costo del denaro diminuisce può trovarsi a pagare un interesse più alto rispetto a quello di mercato. Normalmente, inoltre, il tasso di interesse fisso è più alto rispetto a quello variabile, dato che la banca deve avere un margine di guadagno più elevato, perché si assume il rischio di un aumento dei tassi.

Il **tasso variabile** cambia nel tempo, di solito ogni mese (oppure ogni tre mesi o sei mesi), in base alla **variazione di un parametro di riferimento** (per esempio l'Euribor, che è il tasso applicato ai prestiti tra le banche, oppure il tasso di rifinanziamento della Banca Centrale Europea). Anche **l'importo delle rate da pagare aumenta o diminuisce al variare del tasso di interesse**. Chi sceglie il tasso variabile si assume il rischio di un suo futuro aumento, ma potrebbe beneficiare anche di una riduzione. Il tasso da pagare, insomma, rimarrà sempre allineato con il mercato. La scelta tra il tasso fisso e il variabile non è facile, perché **nessuno può sapere se i tassi aumenteranno o diminuiranno nell'arco della durata del mutuo**, spesso molto lunga. E' comunque possibile dare qualche indicazione. Quando in famiglia c'è un solo stipendio, e la rata del mutuo rappresenta una quota importante del proprio reddito, **è meglio scegliere il tasso fisso**, perché l'aumento dei tassi di interesse potrebbe rendere molto difficile il rimborso del mutuo. **Se invece scegliamo un tasso variabile**, nel valutare il peso complessivo che le rate del mutuo avranno sul nostro bilancio familiare **dobbiamo sapere che l'importo della rata potrà aumentare**. Chi ritiene di poter fare fronte anche a una rata più alta, o magari di poter estinguere anticipatamente il mutuo se dovesse diventare troppo oneroso, può scegliere il tasso variabile, che consente di approfittare di eventuali riduzioni del tasso di riferimento. E' importante fare attenzione anche al parametro scelto come riferimento per la variazione del tasso. Le banche hanno sempre utilizzato come riferimento l'**Euribor**, ma dal primo gennaio 2009 la legge consente al cliente, per i nuovi mutui destinati all'acquisto della prima casa, di fare riferimento al **tasso di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea**. Questa soluzione consente una **maggiore trasparenza delle variazioni del tasso**, che è fissato con un provvedimento ufficiale (mentre l'Euribor varia continuamente secondo le condizioni del mercato), ma la sua convenienza deve essere valutata caso per caso.

Le banche, comunque, hanno studiato molte altre soluzioni. Alcuni mutui, per esempio, permettono di **scegliere, a determinate scadenze, se applicare un tasso fisso o variabile**. Ci sono anche mutui con tasso variabile che prevedono un **tetto massimo all'interesse che può essere applicato**, oppure mutui a **tasso variabile con**

**una rata di importo fisso.** Questa forma di mutuo consente di mantenere ferma nel tempo la somma da pagare ogni mese, perché le variazioni del tasso di interesse incidono solo sul numero delle rate e quindi sulla durata del mutuo, che sarà più o meno lunga se i tassi aumentano o diminuiscono.

In ogni caso dobbiamo fare attenzione all'eventuale differenza tra tasso di ingresso e tasso a regime. Il **tasso di ingresso** si applica **solo alle prime rate** del mutuo, e di solito è molto conveniente, per attirare i clienti. Quello da considerare è invece il **tasso a regime**, che ci accompagnerà per **tutta la durata del mutuo**.

La scelta del tasso è strettamente legata anche alla **durata del mutuo**. Per le durate più lunghe (venticinque, trenta anni o oltre) il tasso variabile diventa più rischioso per il cliente, dato che nessuno può prevedere cosa succederà in un periodo di tempo così lungo. Per le banche, però, un tasso fisso su un lungo periodo potrebbe essere dannoso. Ecco perché non tutte le banche concedono mutui a tasso fisso di durata molto lunga.

Tasso di interesse e durata sono gli aspetti più importanti del mutuo, su cui si concentra di solito l'attenzione di chi lo richiede. In realtà il contratto di mutuo contiene una lunga serie di clausole, che pochi si preoccupano di leggere attentamente. E' importante prestare attenzione quando il testo viene letto dal notaio, ma è ancora meglio **esaminare in anticipo il contratto e le condizioni generali allegate**, facendosi spiegare le clausole che non risultano del tutto chiare. I testi variano da banca a banca, e anche all'interno della stessa banca esistono differenze tra le diverse tipologie di mutuo. Vediamo le clausole che si presentano con maggiore frequenza.

La **consegna della somma** al mutuatario avviene spesso mediante accredito sul conto corrente. Ci sono però alcuni aspetti particolari. Di solito la somma di denaro concessa a mutuo viene prima consegnata alla parte mutuataria e subito dopo **ricsegnata alla banca come deposito cauzionale**. Questo avviene perché l'ipoteca concessa a garanzia del mutuo ha valore solo dal momento dell'iscrizione nei registri immobiliari, eseguita dal notaio dopo la stipula dell'atto di mutuo. Nel breve intervallo tra la stipula del mutuo e l'iscrizione dell'ipoteca potrebbe essere eseguita un'altra trascrizione o iscrizione nei registri immobiliari, che in base alla legge avrebbe la precedenza sull'ipoteca, e la banca ne sarebbe pregiudicata. Per non correre rischi, la banca preferisce consegnare il denaro solo quando ha la **certezza assoluta che l'ipoteca sia stata validamente iscritta**. Inoltre, per evitare di essere pregiudicata da un eventuale fallimento del debitore, la banca attende che siano passati undici giorni dall'iscrizione dell'ipoteca, che in questo modo, per legge, si consolida definitivamente. Ecco perché la consegna materiale della somma a chi ha chiesto il mutuo di solito avviene almeno **due settimane dopo la stipula dell'atto**, dopo che il notaio ha consegnato alla banca la documentazione relativa all'iscrizione dell'ipoteca, la relazione definitiva dove attesta che tutto si è svolto regolarmente e la copia esecutiva dell'atto di mutuo, che servirà alla banca in caso di inadempimento del debitore.

Dato che chi richiede il mutuo di solito ha bisogno del denaro per pagare l'acquisto dell'immobile, e il venditore vuole naturalmente essere pagato al momento dell'atto, normalmente le banche concedono un **prefinanziamento** con il quale viene pagato il prezzo. E' dunque **necessario accordarsi in tal senso con la banca fin dall'inizio**. Su questo prefinanziamento si pagano degli interessi a un tasso che potrebbe essere diverso da quello stabilito per il mutuo, quindi è opportuno parlarne con la banca.

Il **tasso di interesse**, come abbiamo visto, può essere fisso, variabile o misto. Oltre al tasso ordinario, il contratto prevede anche il tasso degli **interessi di mora**, che saranno dovuti in caso di ritardo nel pagamento delle rate. Questo tasso è ovviamente più alto di quello ordinario, perché rappresenta una sanzione per il mancato rispetto, da parte del mutuatario, degli impegni assunti con la banca.

Il rimborso del mutuo avviene secondo un **piano di ammortamento** che prevede la scadenza (mensile, semestrale, etc.) e l'ammontare delle **rate**, che comprendono sia il graduale rimborso del capitale sia il pagamento degli interessi. Il calcolo delle rate può avvenire in modi diversi. Uno dei più diffusi è il cosiddetto "sistema francese" che consiste nel rimborso di una rata composta da una quota crescente di capitale e una quota decrescente di interessi. In questo modo il mutuatario, nei primi anni, paga prevalentemente interessi, e gli resta da restituire gran parte del capitale, quindi ha poca convenienza all'estinzione anticipata del mutuo. Il piano di ammortamento è riportato in una tabella che viene spesso allegata al contratto di mutuo. Naturalmente la tabella è utile solo per i mutui a tasso fisso, nei quali si può calcolare fin dall'inizio l'importo di tutte le rate, mentre in caso di tasso variabile ciò non è possibile. Prima dell'inizio dell'ammortamento, cioè del rimborso del capitale, può essere previsto un breve periodo di **preammortamento**, in cui si pagano solo gli interessi.

Ogni mutuo ha una durata predeterminata, e normalmente viene mantenuto fino alla scadenza concordata. Il mutuatario ha sempre la possibilità di **estinguere anticipatamente il mutuo**, restituendo alla banca l'intero capitale residuo anziché continuare a pagare le rate fino alla scadenza. Il contratto precisa le modalità e le condizioni dell'estinzione (di solito in coincidenza con il la scadenza di una rata). La legge **vieta l'applicazione di penali per l'estinzione anticipata** dei mutui stipulati dal 3 aprile 2007, se contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione (anche se non si tratta di prima casa) e addirittura di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche. Anche la banca, d'altronde, si riserva la possibilità di **risolvere anticipatamente il contratto**. Questa è naturalmente una situazione molto spiacevole per il mutuatario, che è costretto a pagare "tutto e subito", e di solito non ne ha la disponibilità. Ciò può avvenire, comunque, solo per un comportamento scorretto dello stesso mutuatario, per esempio quando egli non ha rispettato le scadenze delle rate da pagare (almeno sette rate, anche non consecutive, secondo la legge), ha emesso assegni scoperti, è fallito o ha nascosto alla banca l'esistenza di vincoli sull'immobile ipotecato.

Nel contratto di mutuo sono infine precisate le **spese accessorie** poste a carico del mutuatario (spese di perizia e di istruttoria e assicurazioni obbligatorie), oltre alle commissioni che saranno applicate per i servizi prestati nel corso della durata del mutuo (spesso elencate in una tabella allegata, o mediante rinvio agli avvisi esposti al pubblico nelle filiali della banca). In particolare, ricordiamo che il mutuatario ha sempre l'obbligo di stipulare una **polizza di assicurazione contro i danni da incendio all'immobile ipotecato**, per l'intera durata del finanziamento, in modo che la banca non venga mai privata della garanzia. Spesso è la banca stessa a stipulare l'assicurazione, addebitando le spese al mutuatario. Il costo di solito è conveniente, essendo fissato dalla convenzione tra la banca e la compagnia assicurativa. Altrimenti il mutuatario può stipulare una polizza presso una compagnia di propria fiducia, inserendo un vincolo a favore della banca. In alcuni casi può essere richiesta anche la

stipula di una **polizza di assicurazione sulla vita**, che garantisce alla banca il rimborso del mutuo in caso di morte del mutuatario.

## L'ipoteca e le altre garanzie

A **garanzia** del regolare rimborso del mutuo e del pagamento di tutte le spese accessorie la banca richiede sempre di iscrivere **ipoteca** su uno o più beni immobili aventi un valore adeguato, preventivamente verificato con una perizia. **In caso di inadempimento, la banca potrà far vendere all'asta l'immobile ipotecato** e prelevare dal ricavato la somma necessaria a soddisfare il proprio credito. L'iscrizione dell'ipoteca garantisce alla banca la **precedenza su tutti gli altri eventuali creditori**, inoltre le consente di espropriare l'immobile anche quando il debitore lo ha venduto a terzi. Infatti **l'ipoteca segue l'immobile** e rimane valida indipendentemente dal cambio di proprietario. L'ipoteca viene di sempre iscritta per un importo superiore alla somma concessa a mutuo (di solito il doppio o una volta e mezza), per comprendere tutti gli interessi e le spese accessorie. **L'importo indicato nell'iscrizione dell'ipoteca, comunque, non rappresenta la somma totale che il mutuatario dovrà restituire alla banca, ma solo la somma massima riservata alla banca in caso di vendita all'asta dell'immobile.** Di solito la banca chiede, a garanzia del mutuo, un'**ipoteca di primo grado**, cioè un'ipoteca che non è preceduta da altre ipoteche.

Prima della stipula del mutuo **il notaio, su incarico della banca, verifica tra l'altro la regolarità dei titoli di proprietà in capo a chi concede l'ipoteca**, risalendo fino al primo acquisto avvenuto oltre vent'anni prima (vent'anni è il termine per l'usucapione, quindi le eventuali irregolarità precedenti si intendono ormai sanate) e controllando che prima della data della stipula del mutuo non siano state iscritte altre ipoteche, che prevarrebbero su quella iscritta successivamente e quindi risulterebbero dannose per la banca. Per eseguire queste verifiche è necessaria una serie di **ricerche nei registri immobiliari e negli archivi catastali**. Occorre inoltre esaminare i **registri dello stato civile** per quanto riguarda il diritto di famiglia e le eventuali successioni, in modo di verificare la piena **legittimazione a concedere l'ipoteca**. Questi controlli, di cui il notaio è responsabile, si traducono in una o più **relazioni preliminari inviate alla banca**. Sulla base di queste relazioni la banca decide la concessione del mutuo.

Normalmente l'ipoteca si iscrive su un immobile di proprietà di chi contrae il mutuo, spesso proprio sull'immobile che viene acquistato contestualmente con la somma ottenuta dalla banca. Può anche accadere, però, che la garanzia ipotecaria sia concessa da un'altra persona, che viene chiamato **terzo datore d'ipoteca**. Il terzo datore d'ipoteca **non assume alcuna obbligazione a titolo personale**, cioè non si impegna a pagare le rate del mutuo, ma interviene all'atto per consentire che l'ipoteca sia iscritta su un immobile di sua proprietà. Se il debitore non paga, l'immobile sarà espropriato, quindi il terzo datore d'ipoteca si espone a un certo rischio. Di solito questo avviene perché egli è legato da vincoli di parentela con il mutuatario. Si parla di terzo datore d'ipoteca anche quando chi chiede il mutuo non è l'unico proprietario dell'immobile ipotecato. Per esempio, se due coniugi acquistano insieme la casa ma il mutuo è richiesto solo dal marito, la moglie deve intervenire per concedere l'ipoteca anche sulla metà della casa di sua proprietà.

La responsabilità personale per il puntuale pagamento delle rate del mutuo ricade anzitutto sul mutuatario. Se il mutuo viene chiesto da più persone (per esempio da due coniugi che acquistano insieme la casa), il contratto precisa sempre che si tratta di **obbligazioni solidali e indivisibili**. Solidali significa che la banca può chiedere il pagamento a ciascuno dei debitori per l'intero ammontare, e non per la sola quota di sua spettanza. Il debitore che ha pagato l'intero potrà poi chiedere agli altri di rimborsargli ciò che ha pagato per loro. Indivisibile significa che gli obblighi non si dividono tra i successori del debitore (per esempio gli eredi, se questo muore).

Quando la banca non si ritiene sufficientemente garantita dall'impegno assunto dal mutuatario può richiedere una garanzia aggiuntiva da parte di un'altra persona, il **fideiussore**. Anche il fideiussore interviene per prestare una garanzia a favore della banca, non come proprietario di un immobile ma a titolo personale. Di solito la banca è sufficientemente tutelata dall'ipoteca sull'immobile, ma in alcuni casi preferisce avere anche una fideiussione perché la procedura di espropriazione immobiliare è piuttosto lunga e complessa, mentre è senz'altro più facile, se il debitore principale non paga, poter chiedere i soldi a un'altra persona. Ciò avviene, in particolare, quando chi richiede il mutuo ha un reddito troppo basso rispetto alla rata da pagare. Il fideiussore, in sostanza, **si impegna a pagare di tasca sua le rate del mutuo, se il mutuatario non dovesse riuscirci da solo**. E' ovviamente un impegno molto gravoso per il fideiussore, che non riceve niente dalla banca ma può essere obbligato a rimborsare l'intero importo del mutuo e degli interessi. Di solito, quindi, anche il fideiussore è un parente stretto del mutuatario. La legge prevede che la banca possa chiedere al fideiussore di pagare solo dopo che il mutuatario non ha pagato, ma spesso il contratto contiene una deroga che consente di chiedere il pagamento direttamente al fideiussore, senza che questo possa rifiutarsi.

## L'accollo del mutuo

Quando viene venduta una casa su cui grava un mutuo ipotecario, questo deve essere estinto anticipatamente, per consentire la cancellazione dell'ipoteca prima dell'atto di vendita della casa, o almeno contestualmente allo stesso. Spesso, però, l'acquirente ha intenzione di stipulare a sua volta un mutuo per finanziare l'acquisto della casa. Si presenta allora un'altra possibilità, l'accollo del mutuo.

Accollarsi significa assumere un obbligo. L'accollo del mutuo è dunque una dichiarazione con la quale una persona **si obbliga, nei confronti della banca, a pagare le rate successive (comprenditive del rimborso di capitale e interessi) fino alla scadenza del mutuo**, esattamente come avrebbe dovuto fare il debitore originario. Con l'accollo l'acquirente della casa **subentra nel mutuo già in corso**, quindi non deve pagare al venditore la somma corrispondente al capitale ancora da rimborsare, ma si impegna a pagare le rate future fino alla scadenza originariamente pattuita. Per l'acquirente **il risultato è lo stesso che otterrebbe con la stipula di un nuovo mutuo, ma il costo è inferiore**, perché non occorre iscrivere una nuova ipoteca. **Anche il venditore ha dei vantaggi, perché non deve estinguere anticipatamente il mutuo, eventualmente pagando la relativa penale, e non deve preoccuparsi della cancellazione dell'ipoteca**. L'accollo, dunque, può essere un affare per entrambe le

parti. Ecco perché sono spesso le stesse imprese costruttrici a proporre agli acquirenti l'accollo del mutuo stipulato per finanziare la costruzione dell'immobile. L'acquirente, però, deve **valutare la convenienza del mutuo esistente**, perché l'accollo comporta l'accettazione di tutte le condizioni già fissate. Bisogna esaminare attentamente la durata residua, il tasso di interesse e l'importo della rata, per essere sicuri che siano adatti alle proprie esigenze. Inoltre, chi non è già cliente della banca che ha concesso il mutuo dovrà probabilmente aprire un nuovo conto corrente.

## Le tasse sul mutuo

Il mutuo concesso da una banca, purché sia di **durata superiore a 18 mesi**, è soggetto a un'imposta che si applica in percentuale sulla somma erogata, e sostituisce le ordinarie imposte di registro e ipotecarie che sarebbero dovute in caso di mutuo concesso da un privato, quindi viene definita come **imposta sostitutiva**. **L'estinzione anticipata del mutuo non fa perdere le agevolazioni fiscali**, neppure se avviene prima che siano trascorsi diciotto mesi dalla sua stipula. Una circolare congiunta dell'Agenzia delle entrate e dell'Agenzia del territorio ha infatti chiarito definitivamente che anche in questo caso non si deve pagare alcuna imposta aggiuntiva (*Circolare n. 6 del 14 giugno 2007*).

L'imposta sostitutiva è pari allo **0,25% dell'importo del mutuo**, con la sola eccezione del mutuo destinati a finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa, intendendo come tale l'abitazione per cui non ricorrono i requisiti di "prima casa" ai fini delle agevolazioni sulle imposte di registro e l'Iva. Ai mutui concessi per finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di una seconda casa l'imposta sostitutiva si applica con un'aliquota pari al **2% dell'importo del mutuo**.

L'aliquota ordinaria dello **0,25%** si applica quindi ai mutui concessi per finanziare l'acquisto o la ristrutturazione della "**prima casa**", ma anche a tutti i mutui che hanno una **diversa finalità**, purché **non siano destinati all'acquisto o ristrutturazione della seconda casa del mutuatario**. Dal primo gennaio 2008, in caso di mutuo contratto per l'acquisto di un'abitazione, perché sia applicata l'aliquota dello 0,25% la sussistenza delle condizioni per l'agevolazione prima casa deve risultare da una **dichiarazione espressa della parte mutuataria**, resa nell'atto di finanziamento o allegata al medesimo. Sempre dal primo gennaio 2008, in caso di mutuo contratto per l'acquisto della prima casa, **la successiva perdita delle agevolazioni prima casa sull'acquisto comporta anche l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 2% sul mutuo**, dato che questo risulta, da fatto, stipulato per finanziare l'acquisto di una seconda casa. In tal caso è dunque dovuta la differenza tra l'imposta pagata (0,25%) e quella da pagare (2%), oltre alla sanzione (pari al 30% dell'imposta dovuta) e agli interessi legali (*art. 1 comma 160 della legge 24 dicembre 2007 n. 244 - legge finanziaria 2008*).

## La detrazione fiscale degli interessi

Tra le agevolazioni fiscali concesse a chi compra la prima casa rientra anche la **detraibilità degli interessi passivi** pagati sul mutuo destinato a finanziarne l'acquisto. Chi ha contratto un **mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale**,

propria o di suoi familiari, può detrarre dalle imposte sui redditi relative all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il **19%, degli interessi passivi** e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo, **sino ad un importo di 4.000 euro**. Il risparmio che si può ottenere può arrivare quindi a **760 euro per ogni anno** di durata del mutuo (fino al 31 dicembre 2007 la detrazione massima era di 3.615,20 euro, che corrispondeva a un risparmio di 686,98 euro annui). L'agenzia delle entrate ha precisato che quando l'importo del mutuo è superiore al prezzo di acquisto dell'immobile indicato nel rogito, **non è possibile portare in detrazione l'intero importo degli interessi pagati, ma solo la parte corrispondente al prezzo dichiarato per l'acquisto dell'immobile** (circolare n. 15/E del 2005). Per esempio, con un mutuo di 100.000 euro e un prezzo di acquisto di 90.000 euro, pari al 90% dell'importo del mutuo, se nell'arco dell'anno abbiamo pagato interessi per 3.500 euro potremo calcolare la detrazione solo sul 90% degli interessi, cioè 3.150 euro, quindi avremo diritto a una detrazione di 598,50 euro anziché di 665 euro. La detrazione degli interessi passivi del mutuo **non è collegata all'eventuale richiesta delle agevolazioni prima casa nell'atto di acquisto** dell'immobile, quindi è ammessa anche quando non sono state chieste le agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

La detrazione fiscale deve essere **ripartita tra tutti gli intestatari del mutuo**, quindi ciascuno di essi può detrarre dalle imposte solo la propria quota di interessi. Se però **il mutuo è intestato a entrambi i coniugi e uno di essi è fiscalmente a carico dell'altro**, la detrazione spetta a quest'ultimo per l'intero.

Tra gli **oneri accessori detraibili** rientrano l'imposta sostitutiva applicata sul mutuo, l'imposta per l'iscrizione di ipoteca, le spese di istruttoria e di perizia e le spese notarili sostenute per la stipula del mutuo. Non è invece ammessa la detrazione, tra gli oneri accessori, delle spese relative all'assicurazione dell'immobile, anche se è richiesta dalla banca per la concessione del mutuo. Gli oneri accessori **sono detraibili solo nell'anno** in cui sono state sostenute le relative spese, e non successivamente.

La detrazione fiscale degli interessi è ammessa quando ricorrono questi requisiti:

**1) l'immobile deve essere acquistato dal mutuatario**. Non è possibile, dunque, usufruire della detrazione se chi contrae il mutuo è un soggetto diverso dall'acquirente dell'immobile, anche se familiare. L'Agenzia delle entrate ritiene che la detrazione degli interessi passivi spetti anche a chi ha acquistato solo la **nuda proprietà** dell'immobile, gravato da usufrutto a favore di altra persona, **ma non a chi acquista l'usufrutto**, anche se l'immobile viene destinato a sua abitazione principale.

**2) l'immobile deve essere destinato ad abitazione principale del mutuatario o di un suo familiare entro un anno dall'acquisto**. L'abitazione principale è quella in cui il mutuatario o i suoi familiari dimorano abitualmente. Per familiari si intendono il **coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado**. In caso di separazione personale dei coniugi, il coniuge separato rientra tra i familiari fino alla sentenza di divorzio. Dopo il divorzio, la detrazione viene riconosciuta al mutuatario che ha trasferito la propria dimora abituale se l'immobile continua ad essere l'abitazione principale dei figli. La destinazione del mutuo all'acquisto dell'abitazione principale può risultare dall'atto di mutuo o dall'atto di acquisto dell'immobile, oppure da un'attestazione rilasciata dalla banca. Se la banca non rilascia l'attestazione il contribuente può ricorrere alla **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, dichiarando che il mutuo è stato contratto per l'acquisto dell'abitazione principale.

**3) l'acquisto dell'immobile deve essere avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo.** Se viene acquistata un'unità immobiliare oggetto di **lavori di ristrutturazione edilizia**, comprovati da concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere **dalla data in cui l'appartamento è adibito a dimora abituale**, e comunque **entro due anni dall'acquisto**. Se l'unità immobiliare acquistata è affittata a terzi, la detrazione spetta a condizione che l'acquirente notifichi lo sfratto per finita locazione entro tre mesi dall'acquisto, e adibisca l'immobile a propria abitazione principale entro un anno dal rilascio.

---

## PAOLO TONALINI

### Notaio

**STRADELLA (PV) – Via Dallagiovanna 19**  
Telefono 0385 48564 – Fax 0385 43443  
**PAVIA – Viale Cesare Battisti 17**  
Telefono 0382 530207 – Fax 0382 306455  
e-mail: [notaio@tonalini.it](mailto:notaio@tonalini.it)

**[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**

---

Si ringraziano:



---

**Copyright © 2008-2009 Paolo Tonalini**

*Proprietà letteraria riservata. La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica sono riservati per tutti gli Stati.*

---



**EDITORIALE PAVESE s.r.l. - Corso Cavour 20, Pavia**

Stampa: SIGRAF s.r.l. - Calvenzano (BG)

Finito di stampare nel mese di dicembre 2008

Supplemento a "Il Punto" - Direttore responsabile Massimo Massara