

BREVE GUIDA PER INVESTIRE NEL MATTONE TOSCANO



Il primo passo in assoluto, è determinare i **criteri di selezione della proprietà** su cui vorrai investire il tuo **budget** di spesa. Una volta giunti alla determinazione della somma, si deve calcolare che sulla spesa prevista incideranno anche le imposte che si dovranno pagare al momento del rogito, l'onorario notarile e del tecnico che effettuerà le verifiche urbanistiche e catastali, la provvigione per il mediatore e una eventuale spesa di ristrutturazione.



Il secondo passo, non meno importante, è affidarsi ad un/una **agente immobiliare** con esperienza, che possa affiancarti nella ricerca, percorrendo con te i vari passaggi che ti porteranno ad acquistare casa.

Verifica sempre che l'agente immobiliare..

- sia iscritto **all'Albo degli Agenti Immobiliari** e che quindi non sia un abusivo!
- che sia coperto anche da una **assicurazione** contro i rischi professionali, garantita dall'appartenenza ad una associazione di categoria come la Fiaip (Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali) e la Fimaa (Federazione Italiana dei Mediatori e Agenti in Affari).



DOCUMENTI E ATTI

LA PROPOSTA DI ACQUISTO: Una volta individuata la proprietà giusta per le tue esigenze, il primo passo sarà quello di fissare i termini dell'affare. L'agente immobiliare ti farà sottoscrivere una **proposta di acquisto**, in cui vengono indicati i tuoi dati personali e la cifra che desideri offrire per quell'immobile, i tempi di pagamento e altri dettagli come la disponibilità degli arredi presenti, i dati catastali, la condizione relativa alla verifica della regolarità urbanistica e catastale del bene ecc.... Questa proposta sarà valida mediamente per una settimana, entro la quale il venditore può accettare, rifiutare o trattare ulteriormente la cifra proposta per l'acquisto. Contestualmente alla compilazione della proposta di acquisto verrà richiesto di versare un acconto, di solito con assegno, intestato alla parte venditrice, che sarà dall'agente custodito e trasferito al venditore solo nel caso che egli accetti la tua proposta e alla conclusione delle verifiche urbanistiche e catastali che attestino la conformità del fabbricato.



VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI: Da questo momento in poi, ovvero se il venditore accetta la proposta, un tecnico di tua fiducia inizierà i controlli amministrativi e urbanistici relativi all'immobile. I tempi di conclusione delle verifiche dipendono principalmente dal comune in cui è ubicato l'immobile, presso cui il tecnico chiederà l'accesso agli atti depositati. In una fase successiva il tecnico effettuerà un sopralluogo al bene, confrontando lo stato di fatto con la documentazione raccolta in comune.



IL COMPROMESSO O PRELIMINARE: Pur non essendo un passaggio obbligato, tra la proposta e il rogito è possibile sottoscrivere il compromesso, atto privato con cui il venditore e l'acquirente si impegnano a concludere l'affare. Il **compromesso** contiene principalmente questi elementi:

1)Il prezzo dell'immobile, 2)I tempi e le modalità dei pagamenti, 3)La data dell'atto di compravendita ufficiale (il rogito), 4)L'indicazione precisa dell'esistenza (o dell'assenza) di ipoteche o altri tipi di vincoli, 5)La regolarità della casa rispetto alle norme edilizie ed urbanistiche, 6)La descrizione precisa delle stanze e della loro posizione e la descrizione di edifici accessori, 7)L'indicazione dei confini con gli altri immobili, 8)L'importo del versamento della caparra confirmatoria etc...

Di norma alla stipula del compromesso l'acquirente versa un ulteriore importo, che, sommato all'acconto già versato, costituisce anche esso la **caparra confirmatoria**. Nel caso in cui la compravendita non avvenga per colpa dell'acquirente, il compratore potrà trattenere la caparra a titolo di risarcimento, se invece la rinuncia è del venditore, sarà l'acquirente ad avere diritto ad un risarcimento pari al doppio della caparra.



LA PROVVISORIE: Al momento del preliminare, viene saldata l'agenzia immobiliare. La provvigione di Toscocountry è pari al 3,5% oltre iva di legge, con una base fissa di 5.000,00 euro iva inclusa.



ROGITO NOTARILE: Ultima fase della compravendita immobiliare è il **rogito notarile**. Questo documento viene firmato dalle parti di fronte ad un pubblico ufficiale, ovvero il notaio, il quale provvederà ad accertarsi che l'immobile sia correttamente accatastato e che non sia gravato da ipoteche o altre pendenze ignare al compratore. Nel rogito verranno anche indicate le cifre versate e la tracciabilità dei pagamenti, incluso il saldo della provvigione all'agente immobiliare. La scelta del notaio è generalmente lasciata all'acquirente, il quale ha l'onere del pagamento delle spese notarili.



LE IMPOSTE PER CHI COMPRA:

Quanto di seguito riportato ha carattere solo informativo. La tassazione relativa alla compravendita immobiliare comporta un calcolo complesso: solo il notaio potrà dare una valutazione certa delle oblazioni da pagare al rogito, che egli verserà all'ufficio del registro.

- Se oggetto dell'acquisto è la prima casa e il venditore è un privato, l'atto di compravendita è soggetto all'imposta di registro del 2% sul valore catastale e alle imposte ipotecaria e catastale fisse pari a euro 100,00.
- Se si tratta della seconda casa o altro bene immobile, l'atto di compravendita è soggetto a imposta di registro pari al 9% sul valore catastale e imposte ipotecaria e catastale fisse pari a euro 100,00.
- Se la prima casa è acquistata da un'impresa di costruzioni l'atto di compravendita è soggetto al pagamento dell' IVA del 4% , alle imposte di registro, ipotecaria e catastale fisse pari a euro 600,00 totali.
- Se si tratta della seconda casa o altro immobile l'IVA è del 10% con imposte di registro, ipotecaria e catastale fisse pari a euro 600,00 totali.



LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA: Le agevolazioni più vantaggiose e diffuse sono quelle riservate a chi compra la PRIMA CASA. Per averne diritto è necessario che:

- per l'acquirente questa sia l'unica casa di proprietà nel Comune in cui si trova l'immobile;
- l'acquirente deve prendere la residenza nel comune in cui si trova l'immobile entro 18 mesi;
- la casa non appartenga alla categoria considerata "di lusso".
- per ottenere gli sconti fiscali basta far presente al notaio, al momento del rogito, di trovarsi nelle condizioni previste. Le dichiarazioni false sono punite con il pagamento di tutta l'imposta oltre a penalità .
- dell'agevolazione si può beneficiare più volte, senza limite, purché non si possiedono, in Italia, altre abitazioni comprate usufruendo delle stesse agevolazioni per la prima casa.
- Per 5 anni la casa non deve più essere posta in vendita né donata, altrimenti le agevolazioni decadono. Se entro un anno dalla rivendita anticipata, si provvede ad acquistare un'altra abitazione principale, le sanzioni non scattano.

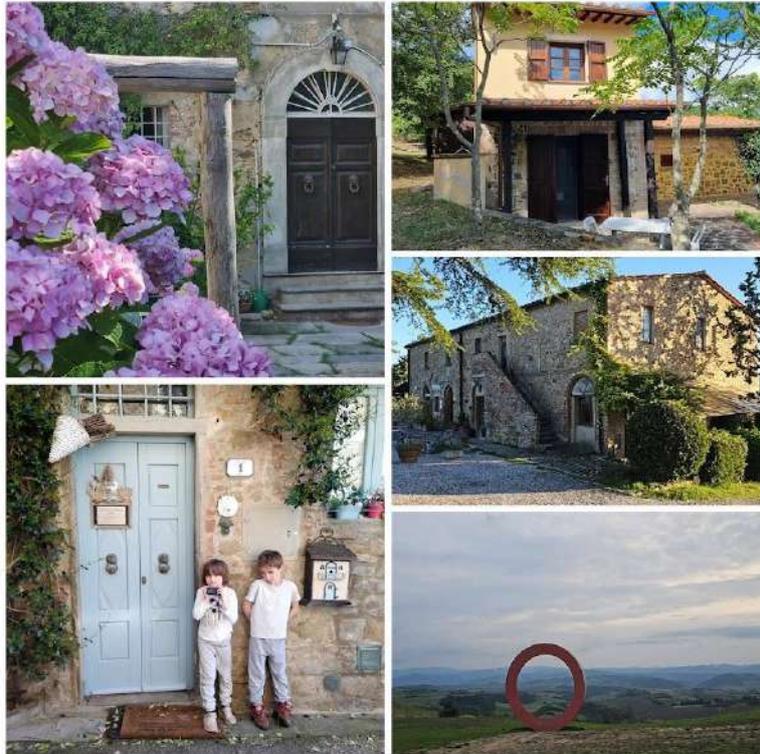


IMPOSTE PATRIMONIALI: Una volta diventati proprietari di un bene immobile, si è soggetti al pagamento delle Imposte Patrimoniali, ovvero:

IMU (imposta municipale unica) e relativa al possesso di un immobile NON a titolo di abitazione principale.

La TARI è invece la tassa sui rifiuti e viene saldata da chi utilizza l'immobile .

A questo punto non mi resta che augurarti....buona ricerca!



Toscocountry di Pizzi Claudia

Via P. Barachini n11 - 56010 Asciano PISA

Tel-Fax: +39 050857115 Cel: +39 3474080422

www.toscocountry.com claudia@toscocountry.com