Come acquistare casa

L'ATTO PUBBLICO DI VENDITA (ROGITO)

La compravendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà della casa verso il corrispettivo di una somma di denaro (prezzo); più genericamente si può dire che la compravendita immobiliare è l'accordo formale con il quale una parte, detta venditrice, trasferisce ad un'altra, detta acquirente, la proprietà di un determinato immobile a fronte del pagamento del prezzo pattuito. Per questi elementi di scambio, la compravendita (scambio di cosa contro denaro) si distingue dalla permuta (scambio di cosa contro cosa). L'atto di compravendita, detto anche rogito, normalmente si stipula davanti al notaio, presenti il venditore e il compratore, ed è redatto in forma pubblica. In tal modo il notaio garantisce l'identità delle parti, la legalità dell'ato e la veridicità di quanto in esso dichiarato. Al notaio spettano i controlli formali sull'esistenza di ipoteche o altri vincoli, sul rispetto delle norme edilizie e la conformità del rogito con gli atti precedenti (ad es.: il compromesso). Il rogito è l'atto conclusivo della compravendita. A seguito degli aggiornamenti normativi disposti dalla legge finanziaria 2006 (266/2005) e del decreto Bersani 223 del 2006 (diventato poi legge 248/2006), nelle cessioni di immobili ad uso abitativo intercorse tra privati il rogito deve riportare, tra gli altri dati:

- l'effettivo valore di cessione dell'immobile;
- le indicazioni analitiche delle modalità di pagamento (assegno, bonifico, etc);
- l'eventuale ricorso di una o di entrambe le parti ad attività di mediazione e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società, la partita IVA, il codice fiscale, il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio;
- le spese sostenute per detta attività, con le analitiche modalità di pagamento della stessa.

In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo di agenti di affari in mediazione, il notaio, inoltre, è obbligato ad effettuare apposita segnalazione all'Agenzia delle Entrate.

LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO DELLA CASA

L'acquisto della casa comporta il pagamento di alcune imposte, che variano a seconda della destinazione dell'immobile e del soggetto venditore. Quando si acquista la"prima casa" si può godere di un regime fiscale agevolato che consente di pagare le imposte in misura inferiore

rispetto a quelle ordinariamente dovute.

Per effetto degli articoli 10 del Dlgs 23/2011 e 26 del Dl 104/2013, a partire dal 1° gennaio 2014 le imposte relative al trasferimento di immobili verranno modificate con l'obiettivo di diminuire il carico fiscale sulle compravendita tra privati di immobili destinati all'utilizzo come prima casa.

Se oggetto dell'acquisto è la prima casa l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte fino al 31 dicembre 2013:
quando il venditore è un privato
- imposta di registro del 3% (2% a partire dal 1° gennaio 2014)
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro (50 euro a partire dal 1° gennaio 2014)
- imposta catastale fissa di 168 euro (50 euro a partire dal 1° gennaio 2014)

Nel caso l'immobile sia registrato al catasto come immobile di lusso (categorie A/1, A/8 e A/9) l'imposta di registro ha un valore del 7% sul valore dell'immobile fino al 31 dicembre 2013, per poi passare al 9% dal 1° gennaio 2014.

quando si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) entro 4 anni dall'ultimazione lavori
- IVA del 4%
- imposta di registro fissa di 168 euro (200 euro a partire dal 1° gennaio 2014)
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro (200 euro a partire dal 1° gennaio 2014)
- imposta catastale fissa di 168 euro (200 euro a partire dal 1° gennaio 2014)

quando si acquista da impresa non costruttrice che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione oppure si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 4 anni all'ultimazione lavori
- IVA esente
- imposta di registro del 3% (2% a partire dal 1° gennaio 2014)
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro (200 euro a partire dal 1° gennaio 2014)
- imposta catastale fissa di 168 euro (200 euro a partire dal 1° gennaio 2014)

Se oggetto dell'acquisto è un immobile ad uso abitativo non prima casal'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte:
quando il venditore è un privato oppure un'impresa "non costruttrice"e che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione, oppure un' impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori
- imposta di registro del 7% (9% a partire dal 1° gennaio 2014)
- imposta ipotecaria del 2% (50 euro a partire dal 1° gennaio 2014)
- imposta catastale del 1% (50 euro a partire dal 1° gennaio 2014)

quando il venditore è un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione lavori
- IVA del 10% (22% se immobile di lusso)
- imposta di registro fissa di 168 euro (200 euro a partire dal 1° gennaio 2014)
- imposta ipotecaria fissa di 168 euro (200 euro a partire dal 1° gennaio 2014)
- imposta catastale fissa di 168 euro (200 euro a partire dal 1° gennaio 2014)

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Dal 1° gennaio 2007 (per effetto della legge finanziaria per il 2007), soltanto per le compravendite di immobili ad uso abitativo, comprese le relative pertinenze (box,

garage, cantine) a favore di un privato (acquirente), si può assumere come base imponibile il valore catastale, anziché dal corrispettivo pagato.

Per tutte le altre compravendite in cui l'acquirente non è un privato e/o che riguardano terreni, negozi o uffici, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale.

Quando la vendita della casa è soggetta ad Iva, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale. Relativamente a queste cessioni, le nuove disposizioni consentono all'ufficio di rettificare direttamente la dichiarazione annuale Iva del venditore se il corrispettivo dichiarato è inferiore al "valore