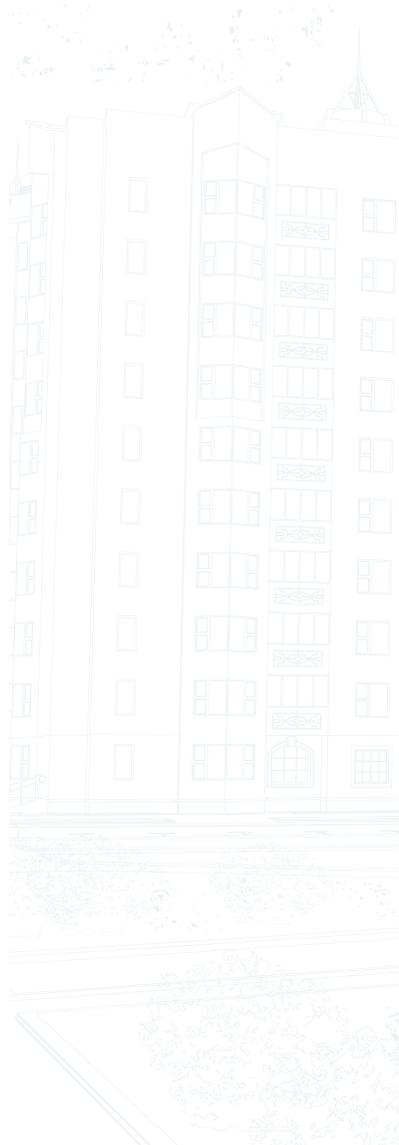


[www.clubmedicimmobiliare.it](http://www.clubmedicimmobiliare.it)

# Guida alla compravendita

## INTRODUZIONE

*Questa guida ti fornisce tutte le informazioni necessarie per l'acquisto o la vendita di un immobile. Le operazioni di compravendita sono piuttosto delicate ed è fondamentale avere tutte le conoscenze per gestire il processo e le problematiche che possono verificarsi, al fine di interfacciarsi nel migliore dei modi con le figure coinvolte nell'operazione.*



## SOGGETTI COINVOLTI NELLA COMPRAVENDITA

La vendita di un immobile è l'operazione mediante cui si attua **un trasferimento della proprietà di un bene attraverso il corrispettivo di un prezzo.**

Coinvolti nell'operazione abbiamo, da una parte, **il venditore**; dall'altra, **l'acquirente**. Al centro, c'è **l'agente immobiliare**, il mediatore che "mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o di rappresentanza" (art. 1754 cod. civ.).

### L'AGENTE:

- **FORNISCE UNA VALUTAZIONE** dell'immobile orientando il venditore verso le reali condizioni del mercato;
- **PROPONE** gli immobili che più corrispondono alle esigenze del cliente;
- **METTE A CONFRONTO** caratteristiche e costi.

L'agente non deve limitarsi a una comparazione di domanda e offerta ma deve informare correttamente le parti di tutti gli elementi che influiscono sulla conclusione dell'affare e fare in modo che la compravendita vada a buon fine. Inoltre deve essere in grado di dare al cliente le informazioni sugli aspetti legali, tecnici e fiscali prima della stipula del contratto.

### A LIVELLO LEGALE, L'AGENTE IMMOBILIARE DEVE AVERE LE SEGUENTI CARATTERISTICHE:

- Essere iscritto al ruolo tenuto dalle Camere di Commercio,

*continua...*

segue... *soggetti coinvolti nella compravendita*

pena sanzioni amministrative fino a 15.000,00 euro.

Chi esercita abusivamente l'attività è tenuto alla restituzione delle provvigioni percepite dalle parti contraenti e, in alcuni casi, rischia la denuncia all'Autorità Giudiziaria in sede penale.

- **Aver sottoscritto una polizza assicurativa** di responsabilità civile contro i rischi professionali e per la tutela dei clienti.

Il diritto alla provvigione del mediatore immobiliare si esplica alla conclusione del contratto preliminare o compromesso. Inoltre, dal 2006 è obbligatorio inserire nell'atto notarile una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" che specifichi l'importo della provvigione per l'agente e le modalità di pagamento. In più la legge prevede la possibilità di detrarre il 19% sulle provvigioni dichiarate fino a un tetto massimo di 1.000 euro.

Qualora il mediatore non svolgesse correttamente il suo compito, il cliente può segnalare le eventuali irregolarità alla Giunta della Camera di Commercio, la quale può sospendere il mediatore dall'attività fino a 6 mesi o radiarlo dal ruolo.

Nel documento che attesta l'accettazione dell'incarico di

vendita e di acquisto dovrà sempre essere presente:

- *La durata dell'incarico*
- *Il periodo di validità della proposta*
- *L'esistenza della clausola dell'esclusiva, se presente.*  
*In quel caso il cliente deve corrispondere la provvigione anche se l'affare è concluso da lui direttamente o attraverso un'altra agenzia immobiliare*
- *L'esistenza di eventuali clausole sospensive per motivazione come la richiesta del mutuo, verifiche particolari, condoni, licenze da ottenere. In caso di acquisto mediante la richiesta del mutuo, è necessario specificare che la proposta è dipendente alla erogazione del finanziamento e che non avrà nessuna validità se il cliente non riesce a ottenerlo*

Il cliente, da parte sua, deve assumere un comportamento corretto e consegnare la provvigione anche se l'affare è concluso direttamente da lui ma con persona contattata mediante l'agente immobiliare; fornire tutta la documentazione utile affinché il mediatore possa operare con trasparenza nei confronti degli acquirenti e rispettare tutte le modalità con cui consegna l'incarico all'agente.

## DOCUMENTAZIONE PER LA COMPRAVENDITA

Per l'acquisto di un immobile è necessario che l'acquirente abbia tutta la documentazione che dichiara la credibilità dell'immobile.

I documenti indispensabili sono:

- **atto di proprietà o di provenienza:** si tratta del documento che attesta l'acquisto dell'immobile o denuncia la provenienza. È necessario per verificare pattuizioni particolari da riportare nell'atto e per avere un punto di partenza per i controlli catastali;
- **planimetria catastale:** è il disegno tecnico dell'immobile così come registrato al catasto. La planimetria deve corrispondere allo stato attuale dell'immobile;
- **documenti abilitativi alla costruzione:** licenze, DIA (Denuncia di Inizio Attività), permesso di costruire, varianti, condoni, abitabilità e agibilità, progetti allegati a dette concessioni;
- **Attestato di Prestazione Energetica (APE):** è un documento che descrive le caratteristiche energetiche dell'immobile e gli attribuisce una scala che va da A a G in base al consumo energetico.



## IMPOSTE SULL'ACQUISTO DELLA CASA

L'acquisto della casa prevede il pagamento di imposte di registro o dell'IVA da parte dell'acquirente, e delle imposte ipotecarie e catastali.

*Nel dettaglio:*

### **1- Se il venditore è un'impresa di costruzione:**

La compravendita da imprese di costruzione o di ristrutturazione, ad eccezioni di particolari fattispecie, è soggetta ad IVA, che viene corrisposta direttamente alla società venditrice.

L'aliquota IVA da applicarsi sul prezzo della vendita sarà:

- *pari al 10 % in assenza di agevolazioni prima casa;*
- *pari al 4% nel caso in cui vengano richieste le agevolazioni prima casa.*

Lo stesso trattamento tributario è applicato all'assegnazione di case ai soci di cooperativa edilizia di abitazione.

In caso di acquisto soggetto ad IVA, andranno inoltre corrisposte al notaio, che le verserà successivamente alla Agenzia delle Entrate, le seguenti imposte:

- **Imposta di registro:** Euro 200
- **Imposta ipotecaria:** Euro 200
- **Imposta catastale:** Euro 200

### **2- Se il venditore è un privato:**

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono versate dalla parte acquirente al notaio che le verserà, a sua volta, all'Agenzia delle Entrate in sede di registrazione.

### **In assenza di agevolazioni:**

- **Imposta di registro:** 9%
- **Imposta ipotecaria:** Euro 50
- **Imposta catastale:** Euro 50

Le aliquote si applicano di regola sul prezzo della vendita dichiarato in atto; in caso di trasferimento di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche la parte acquirente può chiedere la liquidazione dell'imposta di registro sul "valore catastale" (prezzo-valore) dell'immobile (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente di legge pari a 126), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore. L'imposta minima è sempre di euro 1.000.

### **Agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione:**

- **Imposta di registro:** 2%
- **Imposta ipotecaria:** Euro 50
- **Imposta catastale:** Euro 50

Le aliquote si applicano di regola sul prezzo della vendita dichiarato in atto; in caso di trasferimento di immobili ad uso abitativo nei confronti di persone fisiche la parte acquirente può chiedere la liquidazione dell'imposta di registro sul "valore catastale" (prezzo-valore) dell'immobile (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente di legge pari a 115,5), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore. L'imposta minima è sempre di euro 1.000.

## FASI DI ACQUISTO E VENDITA

### PROPOSTA DI ACQUISTO

La proposta d'acquisto è la dichiarazione da parte di un soggetto a voler acquistare un certo immobile a un certo prezzo. Esso impegna solo l'acquirente per il periodo stabilito. Il venditore invece, finché non la sottoscrive, è libero da qualsiasi impegno. Prima della proposta di acquisto è consigliabile che l'acquirente prenda visione della documentazione principale relativa all'immobile (atto di provenienza e schede catastali). Una volta accettata dal venditore, la proposta di acquisto si converte in un contratto preliminare.

### CONTRATTO PRELIMINARE

Il contratto preliminare è un vero e proprio contratto contenente **l'impegno da parte delle parti a vendere a e ad acquistare**, con la conseguente stipula del contratto definitivo. Il preliminare deve indicare gli elementi principali della vendita, ossia:

- dati anagrafici delle parti;
- le caratteristiche dell'immobile (descrizione dell'appartamento, categoria ed estremi catastali, palazzina, scala, piano, interno, anno di costruzione, garanzie del venditore circa ipoteche, conformità urbanistiche, 5 abitabilità, morosità condominiali, vincoli, e l'indicazione se l'appartamento è libero o occupato dal venditore o da un inquilino);
- il prezzo concordato;
- le modalità di pagamento;
- la data del contratto definitivo;
- la definizione di tutti gli obblighi reciproci da adempiere prima

*della consegna dell'immobile.*

Il preliminare può essere redatto con una scrittura privata o con l'intervento di un notaio. Nel primo caso il preliminare ha il limite di validità nei confronti di terzi, per cui potrebbero presentarsi diversi inconvenienti per l'acquirente a causa di una condotta scorretta del venditore:

- il proprietario potrebbe vendere il suo immobile a terzi;
- i creditori del proprietario potrebbero pignorare l'immobile o iscriverne ipoteca;
- in caso di fallimento del proprietario, l'acquirente non potrà recuperare gli acconti versati.

Il contratto preliminare di vendita redatto dal notaio, invece, consente di garantire la massima tutela al futuro acquirente, in quanto prevede la trascrizione del contratto nei registri immobiliari. La trascrizione del contratto vale come una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile. Di conseguenza, il venditore non potrà vendere l'immobile ad altri.

Le imposte da pagare in sede di registrazione del contratto preliminare sono le seguenti:

- imposta fissa di registro di 168,00 euro
- 0,50% sulla caparra;
- 3% delle somme pagate come acconto prezzo.

### ROGITO

Con il rogito avviene il **trasferimento della proprietà** in capo all'acquirente: la proprietà, pertanto, passa dal venditore al compratore con tutte le garanzie e le relative conseguenze giuridiche e fiscali.

*continua...*

*segue... fasi di acquisto e di vendita*

Precedente al rogito, è prevista una serie di controlli da parte del notaio per verificare che sia tutto regolare (che l'immobile sia effettivamente di proprietà del venditore, che sia libero da ipoteche, che sia regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio).

La legge prevede regole ben precise per la formazione del rogito, ossia:

- *Il notaio deve leggere interamente il contenuto dell'atto alle parti, accertandosi che ne abbiano compreso il contenuto e gli effetti giuridici;*
- *L'atto, una volta letto e approvato, deve essere sottoscritto dalle parti e dal notaio stesso;*
- *Quello che il notaio attesta nell'atto fa per legge piena prova a tutti gli effetti – anche davanti al giudice – salvo che sia accertato il resto di falso in atto pubblico.*

Una volta avvenuto il rogito, il notaio è tenuto ad adempiere in breve termine alcune attività, ossia:

- **Registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate** e il pagamento delle relative imposte per conto del cliente;
- *Il deposito dell'atto nei Registri Pubblici, affinché tutti sappiano chi è il nuovo proprietario dell'immobile e se quest'ultimo è gravato da ipoteche o altri vincoli.*
- *La voltura catastale, per aggiornare il Catasto.*





[www.clubmedicimmobiliare.it](http://www.clubmedicimmobiliare.it)

Club Medici Immobiliare  
**848 242 464**

 **ClubMedici** casedoc IMMOBILIARE

**CASE DOC SERVIZI IMMOBILIARI CLUB MEDICI SRL** – Via G. B. De Rossi 26/28 - 00161 Roma  
Tel. +39 06 8607891 (10 r.a.) - Fax +39 06 86201328 – Email: [info@clubmedicimmobiliare.it](mailto:info@clubmedicimmobiliare.it)  
C.F./P. IVA 13144061002 – Iscrizione Registro delle Imprese di Roma 22/12/2014 - CCIAA n. REA 1426997