

LE NOSTRE GUIDE

VENDERE E ACQUISTARE **CASA**



GUIDA ALL'ACQUISTO



Il mercato immobiliare offre svariate scelte di proprietà in vendita in Toscana, quindi la vera sfida è trovare l'immobile che soddisfa le tue esigenze. Una casa non è soltanto un semplice edificio con delle stanze, è il posto perfetto dove rilassarsi e spendere del tempo di qualità con i vostri cari: avere le idee chiare ti permette di risparmiare tempo ed essere soddisfatto.

- L'UBICAZIONE
- PRENOTARE LA VISITA
- I PROFESSIONISTI
- LA PROCEDURA D'ACQUISTO
- I COSTI
- IMPOSTE
- AGEVOLAZIONI

Ricerca la proprietà giusta

Il mercato immobiliare offre svariate scelte di proprietà in vendita in Toscana, quindi la vera sfida è trovare l'immobile che soddisfa le tue esigenze. Una casa non è soltanto un semplice edificio con delle stanze, è il posto perfetto dove rilassarsi e spendere del tempo di qualità con i vostri cari: avere le idee chiare ti permette di risparmiare tempo ed essere soddisfatto.

Cosa influisce nell'ubicazione?

La distanza dal mare, dal centro storico o località rinomata e dai servizi principali:

- la vista
- la distanza dai principali servizi quali: ristoranti, banche, aeroporto internazionale.
- trasporto pubblico
- superficie (Mq)
- arredamento
- finiture interne ed esterne
- numero di camere da letto e bagni
- balconi / terrazza / giardino
- piscina privata o condominiale
- stato di manutenzione

Prenotare la visita dell'immobile

Concediti abbastanza tempo per visitare più proprietà possibili, permettendoti così di prendere una decisione informata.

Professionisti

AGENTE IMMOBILIARE

L'agente immobiliare qualificato e certificato deve essere registrato alla Camera di Commercio. Noi di Toscana One ti seguiremo lungo tutta la trattativa occupandoci di:

- Ricercare l'immobile
- Negoziare il prezzo
- Redigere il contratto preliminare
- Ricercare un geometra o architetto
- Stendere l'atto di vendita finale

IL GEOMETRA O L'ARCHITETTO

Nel momento della scelta della proprietà è importante poter contare sulla figura di un Geometra o di un Architetto. Tutti gli aspetti tecnici dell'immobile devono essere valutati da un professionista competente, in grado

di verificare le specifiche strutturali dello stesso presso il catasto di competenza.

IL NOTAIO

Si tratta di una figura fondamentale per l'atto finale: un pubblico ufficiale imparziale ed autorizzato dallo Stato italiano a stilare gli atti di acquisto e vendita degli immobili. Il notaio aderisce a severe regole stabilite dal codice etico dell'Ordine dei Notai e in totale rispetto della legge italiana. Gli atti devono essere conformi alla volontà di proprietari e acquirenti e non devono avere gravami quali ipoteche o vincoli da terze parti. Lo Stato italiano fa affidamento su questa figura professionale anche per la riscossione di imposte e bolli necessari per la corretta conclusione della trattativa. La nomina di un notaio è un requisito obbligatorio per l'acquisto di un immobile in Italia. Le spese notarili sono a carico della parte acquirente che sceglie il professionista al quale affidarsi.

Comprare casa in Italia: la procedura di acquisto da effettuare

Vediamo, quindi, in modo pratico qual è la corretta procedura da attuare per arrivare all'acquisto dell'immobile.

A) LA PROPOSTA DI ACQUISTO

Quando decidi di comprare casa, una volta scelto l'immobile tra le tante case proposte in vendita, devi presentare la "proposta di acquisto". La proposta di acquisto è un'offerta irrevocabile che contiene i principali termini della transazione tra venditore ed acquirente. Ci riferiamo in particolare ai seguenti elementi:

- nome e cognome delle parti
- data e luogo di nascita
- descrizione della proprietà
- estremi catastali
- il prezzo concordato
- le modalità di pagamento
- l'ammontare della caparra etc.

La proposta d'acquisto deve essere fatta in forma scritta. Il venditore potrà accettare o rifiutare l'offerta a seconda dei casi.

B) STIPULAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Una volta accettata la proposta di acquisto, il passo successivo è il contratto preliminare di vendita.

Si tratta di un accordo preliminare all'acquisto con il quale il compratore si

impegna formalmente. Infatti nel contratto è previsto solitamente il versamento di una caparra confirmatoria. Si tratta di un importo che nella maggior parte dei casi varia tra il 10% e il 30% del valore dell'immobile.

Il contratto preliminare deve avere obbligatoriamente una forma scritta. Esso deve contenere tutte le condizioni dettate dalle parti nella proposta di acquisto. Esso, sostanzialmente, ha l'obiettivo di obbligare le parti a trasferire la titolarità dell'immobile in un certo tempo. In caso di tempi brevi si può ovviare alla stipula del preliminare andando a stipulare direttamente il rogito.

C) STIPULAZIONE DEL ROGITO DI VENDITA

Il contratto definitivo di vendita è il rogito notarile. Atto stilato alla presenza di un notaio che, dopo aver dato lettura dello stesso e invitato le parti a sottoscrivere l'atto, effettuerà le trascrizioni di rito. Il notaio, nella qualità di pubblico ufficiale, è tenuto a trasferire le informazioni inerenti la compravendita agli organi statali competenti ed all'Ufficio Catasto ai fini della registrazione.

Costi

CODICE FISCALE

Per acquistare un immobile in Italia è necessario richiedere il "CODICE FISCALE" tramite l'Agenzia delle Entrate. Ottenere il Codice Fiscale è un nostro servizio al cliente ed è incluso nella nostra provvigione. Con il Codice Fiscale è possibile acquistare l'immobile e pagarne anche le tasse.

IMPOSTA DI REGISTRO

In applicazione del principio di alternatività tra Iva e imposta di registro, per le cessioni di immobili ad uso abitativo, effettuate da soggetti privati (non dotati di partita Iva), l'Imposta di registro, nonché le imposte ipotecaria e catastale, si applicano nella seguente misura:

Fissa (€ 200 cadauna) in caso di cessioni soggette ad Iva

Proporzionale del 9% in caso di cessioni esenti da Iva, oppure Proporzionale del 2% nel caso si possa usufruire delle agevolazioni "prima casa" (residenza per almeno 6 mesi+1 giorno all'anno in Italia).

ALIQUOTE IVA

Per la determinazione dell'aliquota Iva da versare, si evidenzia che le cessioni di immobili abitativi (non aventi le caratteristiche di abitazioni di lusso) effettuate dalla imprese costruttrici sono assoggettate ad Iva con applicazione dell'aliquota del 4% se prima casa e del 10% se seconda casa.

ALTRI COSTI

Notaio circa € 1.800/2.100 + IVA

Assistenza alla traduzione €1.000 + IVA

Commissione di intermediazione (compenso dell'agenzia immobiliare)

- 3% + IVA per immobili sopra €1.000.000

- 4% + IVA per immobili da € 200.000 a € 1.000.000

- 5% + IVA per immobili da € 100.000 a € 200.000

- € 5.500 + IVA per immobili da € 71.000 a € 100.000

- € 4.500 + IVA per immobili da € 41.000 a € 70.000

- € 4.000 + IVA per immobili da € 21.000 a € 40.000

- € 2.000 + IVA per immobili da 0 a € 20.000

IMPOSTE INDIRETTE LEGATE ALL'IMPOSIZIONE PATRIMONIALE PER L'ACQUISTO DI CASA

Un soggetto straniero che acquista casa in Italia deve sapere che, oltre al pagamento delle imposte indirette sull'acquisto, è tenuto a pagare anche imposte patrimoniali. Si tratta di imposte dovute solo per il fatto di essere titolare di un diritto reale sull'abitazione. La legge n 147/2013 ha confluito tutte le imposte indirette originariamente previste sulla casa sotto un'unica voce IUC (imposta comunale unica) Imposta che comprende due tributi IMU e TARI.

IMU è l'imposta municipale unica dovuta da chi possiede un immobile ad eccezione delle abitazioni principali non di lusso per le quali non è dovuta.

TARI è la tassa sui rifiuti a carico di coloro che di fatto utilizzano l'immobile a titolo sia oneroso che gratuito.

Il termine di presentazione della dichiarazione UIC è il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso/detenzione del locale. Naturalmente per la gestione di questi aspetti ti servirà l'ausilio di un dottore commercialista esperto.

Mediamente il costo di tale imposta oscilla fra lo 0,50 e lo 0,70% del valore effettivo all'atto.

CONDIZIONI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE ACQUISTO PRIMA CASA IN ITALIA

Per fruire della agevolazione legata all'acquisto della prima casa in Italia è necessario che l'acquisto riguardi un immobile che:

- Si trovi nel comune dove l'acquirente, entro 18 mesi, intende trasferire la residenza.

Anche alle pertinenze dell'abitazione potranno essere applicati i benefici. Tuttavia, con il limite di una per ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantina o soffitta), C/6 (garage o box) e C/7 (tettoia chiusa o aperta). Oltre alle caratteristiche dell'immobile per poter beneficiare delle agevolazioni occorre che l'acquirente:

- Entro 18 mesi dall'acquisto, si impegni a stabilire la residenza nel territorio del Comune dove è situato l'immobile da acquistare, se già non vi risiede;
- Non sia titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di un'altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove sorge l'immobile da acquistare.

Potranno usufruire delle agevolazioni prima casa sia i cittadini stranieri che gli emigrati all'estero. Occorre specificare che i contribuenti che non hanno la cittadinanza italiana possono acquistare con le agevolazioni prima casa se saranno rispettati requisiti previsti.



Team Toscana One