

GUIDA ALLA COMPRAVENDITA

Comprare casa è un po' come realizzare un sogno, un'operazione economica e delicata che molte persone si ritrovano a compiere nella loro vita; una scelta non facile perché molti sono gli aspetti da tenere in considerazione: la zona, le dimensioni, le condizioni interne, l'iter burocratico da seguire per arrivare con serenità al rogito.

I consulenti immobiliari Grimaldi e Gabetti sono pronti ad accompagnare il cliente in ogni fase del processo di acquisto, dall'individuazione dell'immobile più adatto alle sue esigenze abitative ed economiche, all'analisi di tutta la documentazione.

Sappiamo bene quanto sia importante l'acquisto della casa, per questo siamo convinti che il primo passo da fare sia scegliere il consulente immobiliare ideale!

Riepiloghiamo la procedura da seguire per acquistare un immobile:

- 1) **Proposta d'acquisto:** è un documento scritto, redatto su apposita modulistica depositata in camera di commercio, nel quale vengono indicate, da parte dell'acquirente, le condizioni alle quali è disposto ad acquistare l'immobile (prezzo, tranches di pagamento, tempistiche per concludere la compravendita).
- 2) **Preliminare di compravendita:** è il principale strumento contrattuale con il quale le persone che intendono vendere o acquistare un immobile si impegnano, per iscritto a pena di nullità, a fare ciò. Le parti **si obbligano giuridicamente con efficacia vincolante tra di loro, ad alienare e ad acquistare l'immobile.** Ciò significa che si assumono l'impegno o l'obbligo, rispettivamente, di vendere e acquistare la casa, e quindi **si impegnano a stipulare un nuovo contratto, il contratto definitivo di compravendita,** con il quale unicamente avverrà il trasferimento di proprietà davanti al Notaio.
- 3) **Rogito notarile - contratto definitivo di compravendita:** è il contratto che trasferisce ufficialmente la proprietà dal venditore al compratore. L'atto di compravendita viene stipulato con l'intervento del Notaio, che nella sua qualità di Pubblico Ufficiale, garantisce la legalità della forma dell'atto e la veridicità di quanto in esso dichiarato.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro 20 giorni dalla sottoscrizione. Per la registrazione sono dovute:

- L'imposta di registro di € 200,00 indipendentemente dal prezzo della compravendita
 - L'imposta di bollo pari a € 16,00 ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe scritte di contratto
 - 0,5% sulle somme previste a titolo di caparra confirmatoria
 - 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita.
- Dette cifre verranno poi detratte dall'imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo di compravendita.

LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO

Le imposte da versare quando si acquista casa dipendono da alcuni fattori tra cui se si acquista da un privato o da un'impresa e se si acquista come "prima casa" o "seconda casa".

Acquisto senza agevolazioni "PRIMA CASA"

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	9%	50,00 €	50,00 €
Impresa con vendita esente da IVA	NO	9%	50,00 €	50,00 €
Impresa con vendita soggetta a IVA	10/22%	200,00 €	200,00 €	200,00 €

Acquisto con agevolazioni "PRIMA CASA"

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	2%	50,00 €	50,00 €
Impresa con vendita esente da IVA	NO	2%	50,00 €	50,00 €
Impresa con vendita soggetta a IVA	4%	200,00 €	200,00 €	200,00 €