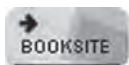


# MANUALE PER LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

di Paolo Tonalini



Formule, esempi e schemi riportati in questo testo sono disponibili online e sono personalizzabili. Le istruzioni per scaricare i file relativi sono a pag. 267.

EDIZIONI  
**FAG**  
MILANO

*A Francesca e Alice*

# Indice sistematico

## Capitolo 1 - Gli accordi preliminari

1.1	I primi passi.....	11
1.2	Quando andare dal notaio.....	12
1.3	L'agenzia immobiliare.....	13
1.4	Gli annunci immobiliari .....	15
1.5	Il contratto preliminare di compravendita.....	16
1.6	Verificare la regolarità edilizia.....	18
1.7	Acconto e caparra.....	19
1.8	La proposta d'acquisto .....	20
1.9	Le tasse sul contratto preliminare .....	21
1.10	La trascrizione del contratto preliminare .....	22

## Capitolo 2 - I controlli prima del rogito

2.1	I controlli del notaio .....	25
2.2	La verifica della proprietà.....	27
2.3	Il regime patrimoniale dei coniugi.....	28
2.4	La provenienza per donazione .....	30
2.5	La cancellazione delle ipoteche.....	33
2.6	La cancellazione del pignoramento.....	34
2.7	La regolarità edilizia dei fabbricati.....	35
2.8	Il certificato di agibilità dei fabbricati.....	37
2.9	La certificazione urbanistica dei terreni .....	38
2.10	La regolarità catastale dei fabbricati.....	39
2.11	Tabella delle categorie catastali .....	44
2.12	La prestazione energetica degli edifici.....	46
2.12.1	Le eccezioni .....	49

2.12.2	Le norme regionali.....	51
<b>2.13</b>	La conformità degli impianti.....	51
<b>2.14</b>	Le spese condominiali.....	52

### **Capitolo 3 - La prelazione**

<b>3.1</b>	La prelazione legale.....	55
<b>3.2</b>	La prelazione per gli esercizi commerciali.....	55
<b>3.3</b>	La prelazione per le abitazioni.....	56
<b>3.4</b>	La prelazione per i beni culturali.....	57
<b>3.5</b>	La prelazione agraria.....	59
<b>3.6</b>	La prelazione agraria dell'affittuario.....	61
<b>3.7</b>	La prelazione agraria del confinante.....	62
<b>3.8</b>	La villa con il giardino.....	67

### **Capitolo 4 - I diritti di servitù**

<b>4.1</b>	Immobili e servitù.....	69
<b>4.2</b>	Cos'è la servitù.....	69
<b>4.3</b>	Come nasce la servitù.....	70
<b>4.4</b>	L'estinzione e la modifica della servitù.....	71
<b>4.5</b>	La servitù di passaggio.....	72

### **Capitolo 5 - L'atto di compravendita**

<b>5.1</b>	Cosa portare al notaio.....	75
<b>5.2</b>	Il rogito notarile.....	76
<b>5.3</b>	Il pagamento del prezzo.....	77
<b>5.4</b>	Il deposito del prezzo al notaio.....	79
<b>5.5</b>	Il prezzo pagato dai genitori.....	81
<b>5.6</b>	La consegna dell'immobile.....	84
<b>5.7</b>	L'azione revocatoria.....	84

### **Capitolo 6 - Acquistare sulla carta**

<b>6.1</b>	L'acquisto di immobili in costruzione.....	87
<b>6.2</b>	Quando si applicano le norme di tutela.....	87
<b>6.3</b>	La fideiussione.....	90
<b>6.4</b>	Il contratto preliminare "sulla carta".....	93
<b>6.5</b>	La cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca.....	95
<b>6.6</b>	La polizza assicurativa indennitaria.....	96
<b>6.7</b>	L'esclusione della revocatoria fallimentare.....	98
<b>6.8</b>	Il diritto di prelazione dell'acquirente.....	99

**Capitolo 7 - Usufrutto, uso e abitazione**

7.1	Diritto di usufrutto e nuda proprietà .....	101
7.2	Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà .....	102
7.3	La vendita dell'usufrutto .....	103
7.4	La vendita della nuda proprietà.....	104
7.5	La ripartizione delle spese.....	104
7.6	Il diritto di abitazione e di uso .....	105

**Capitolo 8 - Il diritto di superficie**

8.1	Costruire sul suolo altrui.....	107
8.2	La proprietà superficaria.....	108

**Capitolo 9 - Edilizia residenziale pubblica**

9.1	La rivendita degli alloggi .....	109
9.2	Edilizia agevolata.....	109
9.3	Edilizia convenzionata in proprietà .....	110
9.4	Edilizia convenzionata in diritto di superficie.....	111
9.5	Rimuovere i limiti alla vendita .....	112

**Capitolo 10 - I parcheggi pertinenziali**

10.1	I cosiddetti "parcheggi ponte" .....	115
10.2	I cosiddetti "parcheggi Tognoli" .....	117

**Capitolo 11 - Divorzio e separazione**

11.1	Divorzio e trasferimenti immobiliari .....	119
11.2	La separazione personale dei coniugi .....	120
11.3	Il trasferimento di immobili ai figli .....	121
11.4	Mancata decadenza dall'agevolazione prima casa.....	121

**Capitolo 12 - Gli incapaci**

12.1	I minori di età.....	123
12.2	Interdizione e amministrazione di sostegno .....	124

**Capitolo 13 - Ipotesi particolari di vendita**

13.1	L'affitto con riscatto .....	127
13.2	La vendita con riserva della proprietà .....	128
13.3	La multiproprietà.....	130

**Capitolo 14 - Le imposte per chi acquista**

14.1	Nuove regole per le imposte di registro.....	133
------	--	-----

14.2	La misura minima delle imposte .....	134
14.3	Le abitazioni .....	135
14.4	Il valore imponibile per le abitazioni .....	138
14.5	Comprare da un privato.....	140
14.6	Comprare dal costruttore .....	141
14.7	Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa.....	145
14.8	Le pertinenze della prima casa.....	150
14.9	La decadenza dalle agevolazioni prima casa .....	153
14.10	Agevolazioni per il riacquisto della prima casa.....	157
14.11	Cambiare casa.....	160
14.12	I fabbricati strumentali.....	161
14.13	Le agevolazioni per il riscatto dal leasing .....	162
14.14	Il valore imponibile per i fabbricati strumentali.....	162
14.15	I terreni edificabili.....	164
14.16	I terreni agricoli .....	165
14.17	Il valore imponibile per i terreni.....	166
14.18	Il "reverse charge" .....	166

## Capitolo 15 - L'accertamento delle imposte

15.1	Il "valore normale" degli immobili .....	169
15.2	Mutuo, prezzo e spese accessorie .....	170

## Capitolo 16 - Il mutuo

16.1	Come chiedere un mutuo .....	173
16.2	Il contratto di mutuo .....	174
16.3	L'ipoteca.....	178
16.4	Il terzo datore di ipoteca .....	179
16.5	La fideiussione .....	180
16.6	L'accollo del mutuo.....	181
16.7	Le tasse sul mutuo.....	182
16.8	La detrazione fiscale degli interessi .....	183
16.9	Il mutuo per costruzione o ristrutturazione.....	185

## Capitolo 17 - Gli adempimenti del venditore

17.1	L'accettazione tacita dell'eredità.....	187
17.2	La comunicazione all'amministratore del condominio .....	189
17.3	Il trasferimento delle detrazioni Irpef .....	189
17.4	La comunicazione alla Questura.....	191

**Capitolo 18 - Le imposte per chi vende**

<b>18.1</b>	La tassazione della plusvalenza .....	193
<b>18.2</b>	Vendita di fabbricati.....	194
<b>18.3</b>	Vendita di fabbricati da demolire .....	195
<b>18.4</b>	Vendita di terreni agricoli (o non edificabili) .....	195
<b>18.5</b>	Vendita di terreni edificabili .....	196
<b>18.6</b>	Vendita di fabbricati in corso di costruzione.....	197
<b>18.7</b>	Vendita di terreni oggetto di lottizzazione o fabbricati ivi costruiti .....	198
<b>18.8</b>	L'imposta sostitutiva del 20%.....	200
<b>18.9</b>	La rivalutazione dei terreni.....	200

**Capitolo 19 - Dopo l'acquisto**

<b>19.1</b>	Gli adempimenti del notaio .....	203
<b>19.2</b>	Imposta unica comunale (Iuc).....	204
<b>19.3</b>	Imposta Municipale Unica (Imu).....	205
<b>19.4</b>	Tassa sui rifiuti (Tari) .....	205
<b>19.5</b>	Tassa sui servizi indivisibili (Tasi) .....	206
<b>19.6</b>	Imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) .....	206
<b>19.7</b>	Allacciamento delle principali utenze .....	207
<b>19.8</b>	Trasferimento della residenza .....	208
<b>19.9</b>	Le spese condominiali.....	209
<b>19.10</b>	L'amministratore del condominio.....	211

**Capitolo 20 - Le detrazioni Irpef**

<b>20.1</b>	Il credito per il riacquisto della prima casa.....	213
<b>20.2</b>	La detrazione degli interessi passivi del mutuo.....	215
<b>20.3</b>	La detrazione della provvigione dell'agenzia immobiliare.....	216
<b>20.4</b>	L'acquisto di abitazioni in fabbricati ristrutturati.....	217
<b>20.5</b>	L'acquisto di autorimesse pertinenziali di nuova costruzione .	218
<b>20.6</b>	Il trasferimento delle detrazioni per la ristrutturazione .....	219

**Capitolo 21 - Difendere gli immobili**

<b>21.1</b>	Il fondo patrimoniale .....	223
<b>21.2</b>	Cosa mettere nel fondo patrimoniale .....	224
<b>21.3</b>	Come funziona il fondo patrimoniale .....	224

**Capitolo 22 - Formulario**

<b>01_</b>	Modello di contratto preliminare di compravendita (tra privati).	227
------------	--	-----

<b>02</b> _Modello di contratto preliminare di compravendita (fabbricato in costruzione) .....	232
<b>03</b> _Esempio di atto di compravendita immobiliare .....	240
<b>04</b> _Clausola per fabbricato costruito ante 1967 .....	246
<b>05</b> _Clausola per compravendita di immobile in condominio .....	246
<b>06</b> _Clausola per pagamento del prezzo con accollo del mutuo .....	246
<b>07</b> _Clausola fiscale per richiesta agevolazione prima casa (imposta di registro) .....	247
<b>08</b> _Clausola fiscale per compravendita soggetta a Iva .....	248
<b>09</b> _Clausola fiscale per richiesta agevolazione prima casa (Iva) .....	248
<b>10</b> _Clausola fiscale per compravendita terreni agricoli.....	249
<b>11</b> _Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. coltivatore diretto .....	249
<b>12</b> _Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. IAP.....	249
<b>13</b> _Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. con impegno a diventare IAP	250
<b>14</b> _Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. società agricola .....	251
<b>15</b> _Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. società agricola con impegno a diventare IAP.....	251
<b>16</b> _Clausola fiscale per vendita della prima casa nei cinque anni .....	252
<b>17</b> _Clausola fiscale per credito d'imposta da riacquisto prima casa ...	253
<b>18</b> _Clausola per detrazione Irpef da acquisto box ristrutturato.....	253
<b>19</b> _Clausola per detrazione Irpef da acquisto abitazione in fabbricato interamente ristrutturato.....	254
<b>20</b> _Clausola per mantenere la detrazione Irpef in capo al venditore..	254
<b>21</b> _Clausola per vendita di immobile gravato da vincolo culturale ...	254
<b>22</b> _Modello per rinuncia alla prelazione su fabbricato non abitativo	255
<b>23</b> _Modello per rinuncia alla prelazione su fabbricato abitativo .....	256
<b>24</b> _Modello per denuncia di vendita beni culturali .....	257
 Indice analitico.....	 259
 Booksite: istruzioni per l'uso .....	 267