

---

# MANUALE PER LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

di Paolo Tonalini

## IMPORTANTE

→ PDF

Il volume è disponibile anche in versione pdf

→ BOOKSITE

Tutte le formule riportate nel Formulario sono disponibili on line e sono personalizzabili.

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. 287

**N.B.:** Nelle versioni elettroniche del volume tutti i rimandi (per es. da Sommario a Paragrafi) sono attivabili (link)

EDIZIONI  
**FAG**  
MILANO

---

|

|

# Indice sistematico

## Capitolo 1 - Gli accordi preliminari

1.1	I primi passi .....	13
1.2	Quando andare dal notaio.....	14
1.3	L'agenzia immobiliare.....	15
1.4	Gli annunci immobiliari .....	17
1.5	Il contratto preliminare di compravendita.....	18
1.6	Verificare la regolarità edilizia.....	20
1.7	Acconto e caparra.....	21
1.8	La proposta d'acquisto .....	22
1.9	Le tasse sul contratto preliminare .....	23
1.10	La trascrizione del contratto preliminare .....	24

## Capitolo 2 - I controlli prima del rogito

2.1	I controlli del notaio .....	27
2.2	La verifica della proprietà .....	29
2.3	Il regime patrimoniale dei coniugi.....	30
2.4	La provenienza per donazione .....	33
2.5	La cancellazione delle ipoteche.....	35
2.6	La cancellazione del pignoramento.....	36
2.7	La regolarità edilizia dei fabbricati.....	37
2.8	L'agibilità dei fabbricati.....	39
2.9	La certificazione urbanistica dei terreni .....	46
2.10	La regolarità catastale dei fabbricati.....	46
2.11	Tabella delle categorie catastali .....	52

## Indice sistematico

<b>2.12</b>	La prestazione energetica degli edifici.....	54
2.12.1	Le eccezioni.....	56
2.12.2	Le norme regionali.....	58
<b>2.13</b>	La conformità degli impianti.....	58
<b>2.14</b>	Le spese condominiali.....	59

### Capitolo 3 - La prelazione

<b>3.1</b>	La prelazione legale.....	61
<b>3.2</b>	La prelazione per gli esercizi commerciali.....	62
<b>3.3</b>	La prelazione per le abitazioni.....	62
<b>3.4</b>	La prelazione per i beni culturali.....	63
<b>3.5</b>	La prelazione agraria.....	65
<b>3.6</b>	La prelazione agraria dell'affittuario.....	67
<b>3.7</b>	La prelazione agraria del confinante.....	68
<b>3.8</b>	La villa con il giardino.....	74

### Capitolo 4 - I diritti di servitù

<b>4.1</b>	Immobili e servitù.....	77
<b>4.2</b>	Cos'è la servitù.....	78
<b>4.3</b>	Come nasce la servitù.....	78
<b>4.4</b>	L'estinzione e la modifica della servitù.....	79
<b>4.5</b>	La servitù di passaggio.....	80

### Capitolo 5 - L'atto di compravendita

<b>5.1</b>	Cosa portare al notaio.....	83
<b>5.2</b>	Il rogito notarile.....	85
<b>5.3</b>	Il pagamento del prezzo.....	85
<b>5.4</b>	Il deposito del prezzo al notaio.....	87
<b>5.5</b>	Il prezzo pagato dai genitori.....	90
<b>5.6</b>	La consegna dell'immobile.....	93
<b>5.7</b>	L'azione revocatoria.....	93

### Capitolo 6 - Acquistare sulla carta

<b>6.1</b>	L'acquisto di immobili in costruzione.....	97
<b>6.2</b>	Quando si applicano le norme di tutela.....	98
<b>6.3</b>	La fideiussione.....	100

6.4	Il contratto preliminare “sulla carta” .....	103
6.5	La cancellazione o il frazionamento dell’ipoteca .....	105
6.6	La polizza assicurativa indennitaria.....	106
6.7	L’esclusione della revocatoria fallimentare.....	108
6.8	Il diritto di prelazione dell’acquirente.....	109

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

7.1	Diritto di usufrutto e nuda proprietà .....	111
7.2	Il valore dell’usufrutto e della nuda proprietà .....	112
7.3	La vendita dell’usufrutto .....	113
7.4	La vendita della nuda proprietà .....	114
7.5	La ripartizione delle spese.....	114
7.6	Il diritto di abitazione e di uso .....	115

### **Capitolo 8 - Il diritto di superficie**

8.1	Costruire sul suolo altrui.....	117
8.2	La proprietà superficaria.....	118

### **Capitolo 9 - Edilizia residenziale pubblica**

9.1	La rivendita degli alloggi .....	119
9.2	Edilizia agevolata.....	120
9.3	Edilizia convenzionata in proprietà .....	120
9.4	Edilizia convenzionata in diritto di superficie .....	121
9.5	Rimuovere i limiti alla vendita .....	122

### **Capitolo 10 - I parcheggi pertinenziali**

10.1	I cosiddetti “parcheggi ponte” .....	125
10.2	I cosiddetti “parcheggi Tognoli” .....	127

### **Capitolo 11 - Divorzio e separazione**

11.1	Divorzio e trasferimenti immobiliari .....	129
11.2	La separazione personale dei coniugi .....	130
11.3	Il trasferimento di immobili ai figli .....	131
11.4	Mancata decadenza dall’agevolazione prima casa .....	131

## Capitolo 12 - Gli incapaci

12.1	I minori di età.....	133
12.2	Interdizione e amministrazione di sostegno .....	134

## Capitolo 13 - Il *rent to buy*

13.1	I contratti di <i>rent to buy</i> .....	137
13.2	La disciplina normativa del <i>rent to buy</i> .....	138
13.3	La trascrizione del <i>rent to buy</i> .....	140
13.4	Soggetti e oggetto del <i>rent to buy</i> .....	140
13.5	La vendita dal costruttore.....	141
13.6	La regolamentazione del godimento.....	142
13.7	Il mancato acquisto dell'immobile.....	143
13.8	La risoluzione per inadempimento .....	143
13.9	Il fallimento di una delle parti.....	143
13.10	Le imposte sul <i>rent to buy</i> .....	144
	13.10.1 Concedente impresa .....	144
	13.10.2 Concedente diverso da impresa.....	146
13.11	Le alternative al <i>rent to buy</i> .....	147
	13.11.1 Il contratto di <i>help to buy</i> .....	148
	13.11.2 I contratti di <i>buy to rent</i> .....	149

## Capitolo 14 - Ipotesi particolari di vendita

14.1	La vendita con riserva della proprietà .....	151
14.2	La multiproprietà.....	153

## Capitolo 15 - Le imposte per chi acquista

15.1	Le imposte di registro.....	155
15.2	La misura minima delle imposte .....	156
15.3	Le abitazioni .....	157
15.4	Il valore imponibile per le abitazioni .....	160
15.5	Comprare da un privato.....	162
15.6	Comprare dal costruttore .....	163
15.7	Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa.....	166
15.8	Le pertinenze della prima casa.....	171
15.9	La decadenza dalle agevolazioni prima casa .....	173
15.10	A agevolazioni per il riacquisto della prima casa .....	178

15.11	Cambiare casa .....	180
15.12	I fabbricati strumentali.....	181
15.13	Le agevolazioni per il riscatto dal leasing .....	182
15.14	Il valore imponibile per i fabbricati strumentali.....	182
15.15	I terreni edificabili.....	184
15.16	I terreni agricoli .....	184
15.17	Il valore imponibile per i terreni.....	185
15.18	Il “reverse charge” .....	185

### Capitolo 16 - L'accertamento delle imposte

16.1	Il “valore normale” degli immobili .....	187
16.2	Mutuo, prezzo e spese accessorie .....	188

### Capitolo 17 - Il mutuo

17.1	Come chiedere un mutuo .....	191
17.2	Il contratto di mutuo .....	192
17.3	L'ipoteca.....	196
17.4	Il terzo datore di ipoteca .....	197
17.5	La fideiussione .....	198
17.6	L'accollo del mutuo.....	198
17.7	Le tasse sul mutuo.....	199
17.8	La detrazione fiscale degli interessi .....	201
17.9	Il mutuo per costruzione o ristrutturazione .....	202
17.10	Il leasing per l'acquisto della “prima casa” .....	204

### Capitolo 18 - Gli adempimenti del venditore

18.1	L'accettazione tacita dell'eredità.....	207
18.2	La comunicazione all'amministratore del condominio.....	209
18.3	Il trasferimento delle detrazioni Irpef .....	209
18.4	La comunicazione alla Questura.....	211

### Capitolo 19 - Le imposte per chi vende

19.1	La tassazione della plusvalenza .....	213
19.2	Vendita di fabbricati.....	214
19.3	Vendita di fabbricati da demolire .....	215
19.4	Vendita di terreni agricoli (o non edificabili) .....	216

## Indice sistematico

19.5	Vendita di terreni edificabili .....	216
19.6	Vendita di fabbricati in corso di costruzione.....	217
19.7	Vendita di terreni oggetto di lottizzazione o fabbricati ivi costruiti .....	219
19.8	L'imposta sostitutiva del 20%.....	220
19.9	La rivalutazione dei terreni.....	220

### Capitolo 20 - Dopo l'acquisto

20.1	Gli adempimenti del notaio .....	223
20.2	Imposta unica comunale (Iuc).....	224
20.3	Imposta Municipale Unica (Imu).....	225
20.4	Tassa sui rifiuti (Tari) .....	225
20.5	Tassa sui servizi indivisibili (Tasi) .....	226
20.6	Imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) .....	226
20.7	Allacciamento delle principali utenze .....	227
20.8	Trasferimento della residenza .....	228
20.9	Le spese condominiali .....	229
20.10	L'amministratore del condominio.....	231

### Capitolo 21 - Le detrazioni Irpef

21.1	Il credito per il riacquisto della prima casa.....	233
21.2	La detrazione degli interessi passivi del mutuo.....	236
21.3	La detrazione delle rate del leasing abitativo .....	237
21.4	La detrazione della provvigione dell'agenzia immobiliare.....	237
21.5	L'acquisto di abitazioni in fabbricati ristrutturati .....	238
21.6	L'acquisto di autorimesse pertinenziali di nuova costruzione .	239
21.7	Il trasferimento delle detrazioni per la ristrutturazione .....	241

### Capitolo 22 - Difendere gli immobili

22.1	Il fondo patrimoniale .....	243
22.2	Cosa mettere nel fondo patrimoniale .....	244
22.3	Come funziona il fondo patrimoniale .....	245

### Capitolo 23 - Formulario

01	Modello di contratto preliminare di compravendita (tra privati).	248
----	--	-----

<b>02</b> _Modello di contratto preliminare di compravendita (fabbricato in costruzione) .....	252
<b>03</b> _Esempio di atto di compravendita immobiliare .....	259
<b>04</b> _Clausola per fabbricato costruito ante 1967 .....	265
<b>05</b> _Clausola per compravendita di immobile in condominio .....	265
<b>06</b> _Clausola per pagamento del prezzo con accollo del mutuo .....	265
<b>07</b> _Clausola fiscale per richiesta agevolazione prima casa (imposta di registro) .....	266
<b>08</b> _Clausola fiscale per compravendita soggetta a Iva .....	267
<b>09</b> _Clausola fiscale per richiesta agevolazione prima casa (Iva) .....	267
<b>10</b> _Clausola fiscale per compravendita terreni agricoli.....	268
<b>11</b> _Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. coltivatore diretto .....	268
<b>12</b> _Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. IAP.....	268
<b>13</b> _Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. con impegno a diventare IAP .....	269
<b>14</b> _Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. società agricola .....	270
<b>15</b> _Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. società agricola con impegno a diventare IAP.....	271
<b>16</b> _Clausola per agevolazioni p.p.c. da parte del coniuge o parente in linea retta dell'agricoltore .....	272
<b>17</b> _Clausola fiscale per vendita della prima casa nei cinque anni .....	272
<b>18</b> _Clausola fiscale per credito d'imposta da riacquisto prima casa ...	273
<b>19</b> _Clausola per detrazione Irpef da acquisto box ristrutturato.....	273
<b>20</b> _Clausola per detrazione Irpef da acquisto abitazione in fabbricato interamente ristrutturato .....	274
<b>21</b> _Clausola per mantenere la detrazione Irpef in capo al venditore..	274
<b>22</b> _Clausola per vendita di immobile gravato da vincolo culturale ...	274
<b>23</b> _Modello per rinuncia alla prelazione su fabbricato non abitativo	275
<b>24</b> _Modello per rinuncia alla prelazione su fabbricato abitativo .....	276
<b>25</b> _Modello per denuncia di vendita beni culturali .....	276
 Indice alfabetico .....	 279