

GUIDA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN ITALIA



AUSTRIA BELGIUM BULGARIA CHINA CZECHREPUBLIC FRANCE GERMANY
HUNGARY ITALY POLAND ROMANIA SLOVAKIA SPAIN TURKEY

SCHINDELM.COM



L'ACQUISTO DI UNA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Che sia la vostra abitazione principale o una casa per le vacanze, è sempre una delle decisioni più importanti che potrete mai prendere.

Il mercato immobiliare italiano, con le sue **diversità territoriali** e le **agevolazioni fiscali** disponibili, offre una vasta serie di opportunità che potrete sfruttare al meglio se **adeguatamente consigliati**.

Normalmente l'acquisto di una proprietà in Italia è un processo abbastanza standard ma a volte l'iter può risultare più complicato e questo non sempre è comprensibile per gli acquirenti stranieri. L'acquisto ha infatti delle particolarità che rendono la procedura molto diversa dagli altri paesi europei.

Pertanto, prima di sottoscrivere documenti e stipulare il contratto finale di compravendita, è opportuno effettuare una serie di passi preliminari volti a **proteggere l'acquirente** da spiacevoli sorprese.

IN UN'OPERAZIONE IMMOBILIARE ALCUNI ASPETTI VANNO PREVENTIVAMENTE CONSIDERATI:

- L'analisi del bene immobile da comprare: a seconda del tipo di utilizzo dell'immobile (abitazione principale o casa vacanze) e in funzione degli eventuali interventi di ristrutturazioni o efficientamento energetico.
- Il mercato immobiliare italiano si divide in zone "Premium" in cui sono i venditori a dettare i prezzi e in aree secondarie in cui il potere negoziale degli acquirenti aumenta notevolmente.
- La richiesta di un finanziamento: nonostante il mercato comune europeo, nella prassi si rivela più facile mutuare l'acquisto con un finanziamento da parte di una banca italiana.

LE FASI

La procedura di acquisto è più o meno sempre la stessa. Le principali differenze possono emergere in relazione allo stato dell'immobile (esistente o ancora in costruzione) o alla tipologia di venditore (persona fisica o società). Al di là di queste differenze, un acquirente straniero dovrà necessariamente affrontare le seguenti cinque fasi:

FASE 1



Real Estate - Due Diligence: verifiche da svolgere prima di sottoscrivere il contratto

Una volta che sarà individuato l'immobile di cui si intende acquisire la proprietà è necessario effettuare diverse verifiche preliminari per evitare spiacevoli sorprese.

Queste verifiche possono avere ad oggetto diversi ambiti ossia quello di carattere giuridico circa la sua effettiva acquisibilità senza subire quindi rischi di eventuali azioni da parte di terzi e/o di altri condomini, e quello più strettamente tecnico legato alla verifica della conformità dell'immobile, alla normativa e all'assenza di abusi o vincoli che ne limitino la sua trasferibilità o l'accesso agli incentivi fiscali (vedasi paragrafo *"I bonus edilizi: il Superbonus 110% e la cessione del credito"*).

| La verifica della provenienza dell'immobile

E' opportuno verificare il contenuto dell'ultimo atto di acquisto dell'immobile al fine di verificare il modo in cui è giunto nella disponibilità dell'attuale venditore ed escludere quindi l'esistenza di precedenti atti che possano legittimare terzi ad avanzare diritti sul bene o a esercitare azioni di rivendica della proprietà. Ad esempio nel caso vi sia la trascrizione di una donazione, le relative azioni legali di restituzione dell'immobile da parte degli eredi sono esperibili anche a distanza di 20 anni dalla donazione stessa. Per tutelarsi è consigliabile quindi ottenere dal venditore una specifica polizza a garanzia del valore del bene. Certamente, in tali ipotesi, l'acquisto risulta non lineare e si consiglia di affidarsi ai professionisti dello Studio Dike Schindhelm per valutare la miglior soluzione.

| La verifica dell'esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.

Anche la verifica che il bene sia libero da gravami a favore di terzi è un'attività necessaria. In

**E' SEMPRE MEGLIO AFFIDARSI AD UN
CONSULENTE ESPERTO PER EVITARE
SPIACEVOLI SORPRESE**





particolare, la trascrizione di una domanda giudiziale (ovvero di una causa con oggetto l'immobile ex art. 2656 c.c.) può limitare la libera circolazione del bene e comportare dei rischi successivi. Questo potrebbe anche essere privo di conseguenze pratiche, ma la cancellazione della trascrizione impone delle procedure (avanti un Notaio o un Tribunale) non sempre semplici. Le medesime considerazioni possono essere svolte pure nel caso di una eventuale trascrizione di un precedente contratto preliminare di vendita.

Anche l'iscrizione di ipoteche va verificata e, in caso positivo, la cancellazione va ottenuta mediante la partecipazione avanti al Notaio delle parti interessate, come è ordinaria prassi per le ipoteche iscritte a garanzia di mutui dagli istituti di credito. In caso di trascrizione di pignoramenti immobiliari sarà necessario avviare un procedimento di cancellazione davanti al Tribunale. E' quindi opportuno

che tali verifiche siano svolte con la massima cautela.

| Le verifiche tecnico costruttive: “la Dichiarazione di Conformità”

L'accertamento della conformità dell'immobile viene solitamente demandata ad un tecnico (Architetto / Geometra) che provvede a:

- Verificare la regolarità urbanistica del bene;
- Verificare eventuali vincoli paesaggistici o storici;
- Verificare eventuali delibere condominiali di natura straordinaria;
- Verificare la conformità impiantistica.

| La regolarità delle spese condominiali

In caso di acquisto di un immobile all'interno di un condominio, è necessario accertarsi che il venditore sia in regola con i pagamenti relativi alle spese ordinarie e straordinarie dell'anno in corso e a quello precedente la vendita (art. 63 c. 4 disp. att. c.c.), essendo il compratore responsabile in solido per tali somme.

Dovrà quindi essere richiesta apposita liberatoria da parte dell'amministratore di condominio in merito a tali versamenti o comunque specifica garanzia da parte del venditore.

| Il regime fiscale applicabile all'acquisto

Tale aspetto assume una rilevanza primaria nell'acquisto: molti fattori possono influenzare il regime fiscale applicabile e quindi il costo dell'operazione. È quindi opportuno valutare preventivamente ogni possibilità con un consulente. In generale ogni compravendita è soggetta a un diverso regime fiscale. Le imposte sono spesso basate sul valore catastale e non di acquisto oppure in misura fissa. Le imposte possono essere divise in due categorie:

- Imposte legate al trasferimento della proprietà il cui importo varia a seconda della possibilità o meno di godere dei benefici “prima casa” (vedasi paragrafo “Il beneficio prima casa per stranieri”)

Imposta di registro	9% (min. € 1.000)
(o, in alternativa) IVA 10%	22% per immobili di lusso
Ipotecaria	€ 50,00 / 200,00 in misura fissa
Catastale	€ 50,00 / 200,00 in misura fissa

- Imposte legate al mantenimento dell’immobile, ovvero legate al suo possesso o ai servizi pubblici da esso connessi (es. rifiuti):

IMU • TASI • TARI

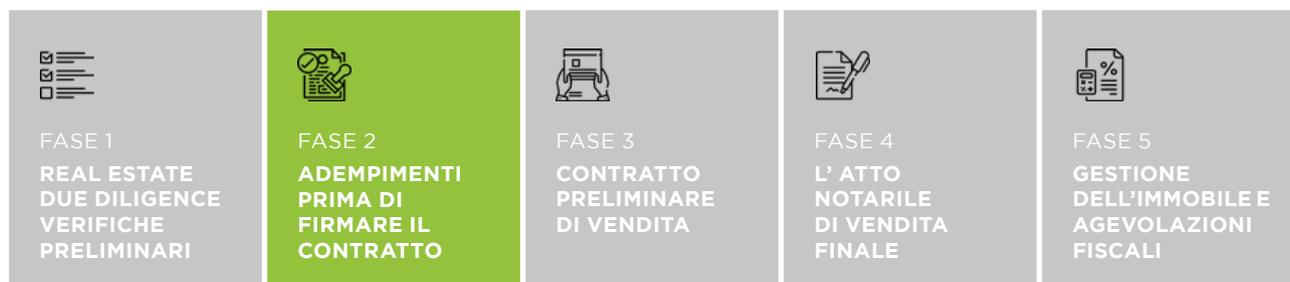
Essendo l’aliquota dipendente anche dall’uso che si intende fare dell’immobile (locazione, turismo ecc.), si consiglia di valutare anche questi aspetti in sede di negoziazione per evitare spiacevoli sorprese.

| Il beneficio “prima casa” per gli stranieri

L’acquisto di un immobile, se destinato ad essere l’abitazione principale dell’acquirente, può essere assoggettato ad un regime fiscale agevolato molto conveniente.

Anche la persona straniera potrà accedere a tali benefici qualora sia regolarmente residente in Italia. In particolare il vantaggio più evidente è l’abbattimento dell’aliquota dell’imposta di registro dal 9% al 2%! E’ necessario quindi valutare con l’assistenza di un professionista dello Studio Dike Schindhelm il possesso dei requisiti necessari al fine di poter usufruire di tale notevole risparmio.

FASE 2



Adempimenti prima di firmare il contratto

Una volta che tutte le verifiche siano state effettuate con esito positivo, si può procedere con i passaggi formali / burocratici necessari e propedeutici all’acquisto vero e proprio.

| La richiesta di un codice fiscale italiano

Per l’esecuzione di qualsiasi attività legata ad un immobile è necessario ottenere dall’Agenzia delle Entrate il c.d. Codice Fiscale, ovvero un codice alfanumerico che viene attribuito ad ogni contraente (persona fisica o giuridica) identificandolo in modo univoco per ogni attività di rilevanza fiscale. Tale Codice dovrà essere citato in ogni atto ufficiale.

A tal fine occorre presentare ad una qualsiasi sede dell’Agenzia delle Entrate in Italia l’apposita modulistica giustificando le ragioni per cui si richiede il suo rilascio (es. acquisto di un immobile) insieme ad una copia del documento di identità da cui risulti l’indirizzo di residenza. La sua

emissione avviene in tempi molto rapidi e lo Studio Dike Schindhelm potrà occuparsi di tutta la procedura.

| La richiesta di un mutuo e l'apertura di un conto corrente italiano

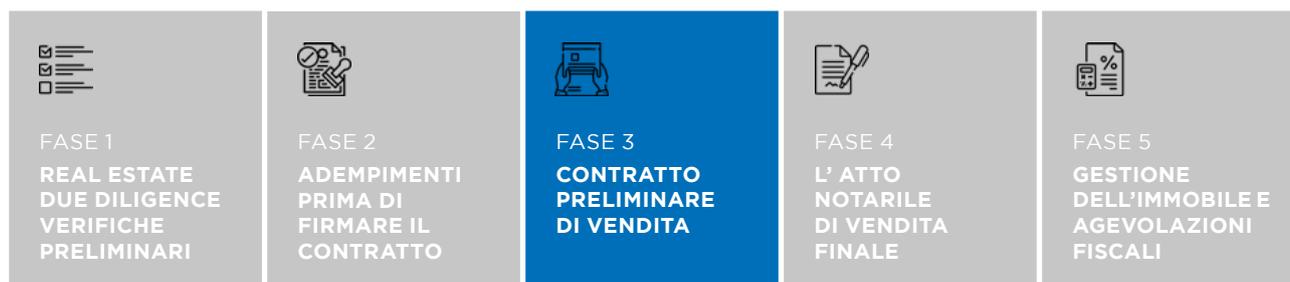
Per la gestione dell'immobile e per una più semplice gestione del suo mantenimento può risultare conveniente aprire un conto corrente presso una banca italiana.

Sarà così possibile eseguire i pagamenti di utenze e di imposte con l'utilizzo di strumenti di pagamento tipici del sistema bancario / fiscale italiano quali ad esempio, i modelli di pagamento MAV, F24, F23.

Anche per l'acquisto dell'immobile l'utilizzo di un conto corrente italiano, anche se non essenziale, semplifica notevolmente ogni adempimento.

Qualora poi l'acquirente necessiti di accedere al credito bancario in Italia stipulando un mutuo, va ricordato che i tempi per la sua approvazione e la necessità di firmare il contratto in forma notarile contestualmente all'atto di vendita e al relativo pagamento del prezzo di acquisto, richiedono la loro organizzazione: è quindi opportuno subordinare la vendita alla delibera della banca ed indicare nel contratto preliminare (cfr. infra) delle tempistiche congrue per la stipula del successivo rogito definitivo di vendita.

Fase 3



Il contratto preliminare di vendita

È frequente che un primo impegno scritto denominato "Proposta di Acquisto" (avente valore di contratto preliminare) - subordinato al buon esito delle verifiche di cui alle Fasi 1 e 2 - sia stato già sottoscritto per il tramite delle agenzie immobiliari.

| La proposta di acquisto

Consiste nella dichiarazione del compratore di interesse all'acquisto di una proprietà immobiliare per una determinata cifra: normalmente la proposta viene sottoscritta su moduli prestampati forniti dalle agenzie immobiliari ed è accompagnata dal pagamento di una somma di denaro a titolo di Deposito ovvero di Caparra Confirmatoria ex art. 1385 codice civile.

La proposta è irrevocabile sino alla scadenza, ovvero sino al termine entro cui il venditore è libero di valutare se accettarla o meno, esaminando anche altre offerte.

Una volta che il venditore accetta la proposta questa, di fatto, diventa un contratto preliminare di vendita ancorché privo di tutti gli elementi di tutela che un vero contratto può offrire.

Tuttavia per delle compravendite senza problematiche particolari, può essere sufficiente anche la mera proposta di acquisto.

NB: *l'offerta è vincolante, quindi il deposito sarà perso se gli acquirenti non riescono o vogliono procedere con il rogito finale!*



| Il contratto preliminare di compravendita

Il contratto preliminare – indipendentemente dalla sua forma (proposta di acquisto o redazione di un contratto autonomo) – è un accordo che obbliga le parti a sottoscrivere il contratto di vendita finale. Il suo contenuto deve essere del tutto simile al rogito finale riportando tutti i principali dati dell’immobile e gli accordi sul prezzo e sulla modalità di consegna.

Il preliminare può anche essere redatto in forma notarile (obbligatorio solo per gli immobili in costruzione (vedi infra): solo se redatto in questa forma il contratto può altresì essere trascritto presso i registri immobiliari per garantire una massima protezione. La trascrizione del contratto conferisce il c.d. “effetto prenotativo” per cui la sua validità è opponibile a tutti i terzi, impedendo o rendendo prive di effetto per l’acquirente eventuali successive trascrizioni di altri preliminari, ipoteche a favore di terzi e altri atti pregiudizievoli.

| L’acquisto di un immobile da costruire e i D. Lgs. N. 122/2005 e n. 14/2019

Se l’immobile da acquistare non è ancora terminato ovvero sia ancora “in costruzione” e il venditore è una società di costruzioni, la normativa italiana prevede una specifica tutela dell’acquirente a fronte dei principali rischi legati all’insolvenza del venditore e/o alla successiva rovina dell’edificio. Il D.lgs. n. 122/2005 impone a carico del venditore alcuni obblighi tra cui:

- La necessità di sottoscrivere un contratto preliminare obbligatoriamente in forma notarile;
- La necessità di ottenere una fideiussione bancaria pari a quanto versato dall’acquirente a titolo di caparra alla firma del contratto preliminare;
- La consegna, all’atto di acquisto, di una polizza a tutela contro la rovina dell’edificio di durata decennale.

Nonostante le cautele imposte dalla norma, in questi casi è necessario valutare attentamente ogni passaggio.

| La caparra confirmatoria

All'atto della sottoscrizione del contratto preliminare, ovvero della proposta di acquisto, l'acquirente straniero dovrà versare una somma avente una duplice funzione ossia: (i) un acconto sul prezzo in caso la vendita vada a buon fine, (ii) la garanzia per il venditore che l'acquirente adempia agli obblighi contrattuali. Tale somma è definita "Caparra confirmatoria" e verrà persa dall'acquirente nel caso non proceda con la vendita mentre, qualora l'inadempimento al contratto sia del venditore, questi dovrà restituire una somma pari al doppio della caparra ricevuta.

| Le spese di agenzia

L'intermediazione di un'agenzia immobiliare è l'ordinaria prassi. Il loro compenso è normalmente calcolato in una percentuale che varia dall'1 al 3% sul prezzo di vendita finale. Il diritto al pagamento del compenso sorge al momento dell'accettazione da parte del venditore della proposta e/o della sottoscrizione del contratto preliminare. Il mancato successivo perfezionamento della vendita non incide sul compenso del mediatore che sarà comunque dovuto.

| La rappresentazione dell'acquirente

La partecipazione dell'acquirente straniero agli atti di vendita non è di facile esecuzione per via delle barriere linguistiche. E' infatti obbligatorio che tutti gli atti ufficiali siano redatti in italiano e che chi partecipa all'atto sia a conoscenza della lingua italiana.

L'acquirente potrà comunque partecipare personalmente ad ogni atto ma, se non parla italiano, sarà necessario redigere ogni atto in doppia lingua e far partecipare alla sua sottoscrizione anche un traduttore. Tale circostanza, senza considerare che molti dettagli tecnici rimarrebbero nebulosi oltre a complicare la negoziazione, comporterebbe anche un aumento dei costi.

È però possibile procedere a tutte le operazioni di acquisto rilasciando ad un terzo (es. ad un professionista dello studio Dike Schindhelm) una speciale procura - per eseguire ogni formalità legata all'acquisto - che dovrà essere sottoscritta e autenticata avanti un Notaio del paese di origine dell'acquirente e munita della cosiddetta "apostille" a meno che non sia in vigore, tra l'Italia ed il paese d'origine del compratore, una convenzione bilaterale che esenti gli atti notarili dall'obbligo di legalizzazione/apposizione dell'apostille; successivamente dovrà essere effettuata in Italia una sua traduzione autenticata.

Quando l'acquisto viene effettuato per conto di una società, la persona che la rappresenta deve essere dotata degli specifici poteri che il Notaio dovrà verificare basandosi sulla documentazione societaria come per es. visure camerali, atti di nomina o procure speciali di conferimento di poteri. La procura dovrà essere redatta con la massima attenzione e sufficientemente "ampia" visto che sarà il documento necessario per tutte le formalità legate alla vendita.

DELEGARE LA SOTTOSCRIZIONE DEI
CONTRATTI AD UN PROFESSIONISTA DELLO
STUDIO DIKE SCHINDHELM PERMETTE UNA
MAGGIORE SICUREZZA NELL'ACQUISTO E UN
RISPARMIO NEI COSTI DI TRADUZIONI



Fase 4



L'atto notarile di vendita finale

Finalmente state per diventare proprietari della vostra nuova casa! Il rogito di compravendita del Notaio è l'atto con cui ufficialmente viene trasferita la proprietà dell'immobile che solitamente coincide con il trasferimento del possesso.

| Il rogito di compravendita

Il Notaio, che è solito essere scelto dal compratore, svolge le verifiche di legge per garantire la conformità dell'atto e in particolare:

- Accerta l'identità delle persone coinvolte nell'atto e la loro capacità di sottoscriverlo, verificando anche eventuali regimi patrimoniali tra i coniugi;
- Verifica la conformità dell'immobile alle prescrizioni in materia di diritto edile e dell'urbanistica;
- Verifica l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli quali ipoteche, domande giudiziali, altri contratti preliminari e la regolarità catastale dell'immobile;
- Identifica e accerta il corretto regime fiscale applicabile al caso concreto e l'esistenza dei requisiti in capo alle persone coinvolte per usufruirne (es: in caso di usufrutto dei benefici "prima casa");
- Verifica lo stato dell'efficienza energetica dell'edificio mediante la consegna dell'Attestazione di Prestazione Energetica;
- Verifica il rispetto delle normative antiriciclaggio sulla tracciabilità dei pagamenti e l'avvenuto versamento delle commissioni dell'agenzia immobiliare.

| Il pagamento del Prezzo, delle imposte e delle fee notarili

Al momento del rogito notarile il prezzo dovrà essere saldato. Se l'acquirente è in possesso di un conto corrente italiano il mezzo ordinario è l'assegno circolare. Diversamente, soprattutto in caso di acquirenti stranieri, il compratore potrà versare il prezzo su un conto fiduciario intestato al Notaio con qualche giorno di anticipo in modo tale da garantire l'accredito sul conto per la data prevista per il rogito, con l'obbligo in capo al Notaio di provvedere a girare la somma al venditore a compimento di tutti gli adempimenti. In ogni caso, tutte le imposte dovute in relazione alla compravendita (vedasi Paragrafo *Il regime fiscale applicabile all'acquisto*) dovranno essere versate al Notaio che provvederà a:

- Registrare l'atto di vendita presso l'Agenzia del Territorio e al pagamento delle imposte per conto del compratore;
- Trascrivere l'atto presso i pubblici registri per renderlo effettivo e vincolante verso terzi. La proprietà risulterà quindi da un registro che è di pubblico accesso e liberamente consultabile da chiunque.

In tale sede sono da saldare anche gli oneri relativi alle competenze notarili che sono di norma a carico dell'acquirente. Una volta sottoscritto l'atto, siete ufficialmente proprietari dell'immobile!

| La check-list per il rogito

Per poter procedere all'acquisto dell'immobile, all'acquirente vengono richiesti diversi documenti a seconda che il compratore sia una persona fisica o una persona giuridica (società).

Nel caso di persone fisiche verranno richiesti:

- ✓ Documento di identità (con indicazione dell'attuale residenza)
- ✓ Codice fiscale
- ✓ Documento che attesta lo stato civile ossia coniugato o meno

Nel caso di persone giuridiche verranno invece richiesti:

- ✓ Documento di riconoscimento del legale rappresentate della società
- ✓ Indicazione del nome, della sede e del Codice Fiscale/P.IVA della società, normalmente tramite produzione di una visura aggiornata
- ✓ Documento che prova i poteri di rappresentanza (ad es. verbale assembleare)

Inoltre, sarà necessario fornire i seguenti documenti al Notaio:

- ✓ Copia del preliminare di vendita
- ✓ Copia del pagamento effettuato in sede di sottoscrizione del contratto preliminare
- ✓ Estremi del mediatore immobiliare, se esistente, con l'indicazione della commissione concordata e prova del pagamento dell'importo eventualmente già pagato

Fase 5



Gestione dell'immobile e agevolazioni fiscali

| Consegna dell'immobile

Usualmente con la firma dell'atto di vendita, oltre alla proprietà, viene trasferito anche il possesso dell'immobile tramite la consegna delle chiavi: tuttavia nulla vieta che le parti possano concordare una consegna anticipata o successiva, avendo cura di regolamentare le rispettive responsabilità.

| Gli adempimenti successivi

A seguito della consegna il nuovo proprietario dovrà svolgere alcuni ulteriori adempimenti per la gestione dell'immobile e per la sua funzionalità e in particolare:

- Inviare la comunicazione all'amministratore del condominio dell'estratto della vendita per il conteggio delle spese condominiali e l'aggiornamento dell'anagrafe;
- Effettuare la volturazione delle principali utenze (luce, acqua, gas) e decidere le modalità di pagamento delle stesse;
- Procedere con il trasferimento della residenza all'interno dell'abitazione tramite il locale ufficio anagrafe qualora l'immobile sia adibito alla residenza personale.

Qualora si intenda affittare l'immobile anche per brevi periodi, dovranno essere valutati i profili fiscali e tenuta presente la necessità di applicare il regime di cui al D.L. 50/2017 che usualmente, prevede l'applicazione della c.d. "Cedolare Secca".

| I bonus edilizi: il Superbonus 110% e la cessione del credito

Complice anche la necessità del rilancio dell'economia dopo la crisi dovuta al Covid-19, lo stato italiano ha predisposto un piano di incentivi nel settore edilizio molto conveniente e di facile utilizzo rendendo il mercato in grande fermento.

Le principali agevolazioni consentono il riconoscimento di un credito di imposta che può essere recuperato in 10 anni a detrazione di eventuali imposte da saldare.

Tale credito, come previsto dall'art. 16 del D.L. "Rilancio", può anche essere oggetto di cessione (tutte le banche offrono questo servizio), consentendo quindi di monetizzare immediatamente quanto speso e, in certi casi, effettuare senza spese l'intervento edilizio.

Di seguito un elenco delle principali agevolazioni e il corrispondente credito d'imposta:

- Superbonus legato alla riqualificazione energetica degli edifici: Credito pari al 110%;
- Bonus facciate per la riqualificazione dell'aspetto esterno degli edifici: Credito pari al 60%;
- Bonus per il risparmio energetico mediante cambio di infissi o rifacimenti di impianti: Credito pari al 65%;
- Ristrutturazione straordinaria degli interni degli edifici / appartamenti: Credito pari al 50%.



I BONUS EDILIZI
PERMETTONO DI
RISTRUTTURARE
LA VOSTRA
CASA IN
MODO MOLTO
CONVENIENTE





Via Don Olinto Marella, 8 · IT - 40137 - Bologna · Tel: +39 051 0331955 · Fax: +39 051 0331946 · bologna@schindhelm.com

© Dike Associazione Professionale aderisce al network internazionale SCHINDHELM, alleanza di studi legali commerciali.