

# GUIDA ALL'ACQUISTO

# GUIDA ALL'ACQUISTO



la tua agenzia  
per il tuo **IMMOBILE**

[www.immobiliareimmobilnova.it](http://www.immobiliareimmobilnova.it)

## Indice

*Pag. 3 – La Fase Precontrattuale ed il Compromesso*

*Pag. 4 – La Caparra ( Confirmatoria o Penitenziale)*

*Pag. 5 – Il Rogito o Contratto definitivo di Compravendita*

*Pag. 6 – Le Imposte (ed il suo calcolo)*

*Pag. 7 – Terreno Edificabile o Agricolo*

*Pag. 9 – Agevolazioni per l'acquisto della Prima Casa*

*Pag. 10 – La perdita delle agevolazioni*

*Pag. 11 – Cenni sulla tassazione delle plusvalenze immobiliari*

*Pag. 12 – Il mutuo*

*Pag. 13 – Tasso Fisso o variabile*

*Pag. 15 – Acquisto di un immobile ipotecato*

## **LA FASE PRECONTRATTUALE**

Le parti, non sempre arrivano subito a stipulare un contratto. Spesso il momento della stipula è preceduto da una fase in cui ciascuno valuta le possibili alternative esistenti nel mercato e cerca di ottenere le condizioni migliori, pertanto l'offerta e la domanda sono rivolte a raggiungere un punto d'incontro. In questa fase, detta precontrattuale, perché precede la vera e propria stipula del contratto, si svolgono le trattative che hanno carattere strumentale rispetto all'atto definitivo. Durante le trattative, anche se non nascono veri e propri diritti ed obblighi, le parti sono comunque tenute, ai sensi dell'art. 1337 c.c., a comportarsi secondo buona fede. Non bisogna però credere che questo dovere generico limiti la libertà delle parti: queste, infatti, nella fase precontrattuale sono libere di decidere la convenienza o meno del futuro contratto e possono anche non arrivare alla conclusione dello stesso. Devono però astenersi dall'agire in malafede ed evitare comportamenti che traggano in inganno la controparte. (art. 1338 c.c.).

## **IL COMPROMESSO**

Il compromesso o "contratto preliminare" è quell'atto con cui le parti interessate si obbligano a concludere in seguito un altro contratto (rogito notarile) del quale tuttavia anticipano le modalità, i tempi, l'entità, ecc. Può essere stipulato per scrittura privata non autenticata o autenticata dal notaio; in tal caso è obbligatoria la trascrizione dell'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Dalla stipula del compromesso nascono diritti ed obblighi tra le parti, che trovano il loro riconoscimento nell'art. 2932 c.c. In base a tale disposizione, qualora una delle parti obbligate a concludere il futuro contratto non adempia a questo obbligo, la controparte può ottenere dal giudice una sentenza che produca gli effetti del contratto definitivo non concluso. Nel compromesso vanno indicate chiaramente tutte le clausole che saranno poi contenute nell'atto del trasferimento vero e proprio (rogito notarile): le generalità complete delle parti, il prezzo di vendita dell'immobile, la descrizione dell'immobile quanto più accurata possibile, con i relativi dati catastali aggiornati, prezzo e modalità di pagamento, la somma ricevuta a titolo di caparra confirmatoria, la conformità dell'immobile alle disposizioni di legge e ai regolamenti urbanistici ed edilizi (condono edilizio compreso), tempi di consegna dell'immobile e la data entro la quale dovrà essere stipulato il rogito e il notaio incaricato a redigerlo (non sempre il momento di passaggio del possesso e quello della proprietà coincidono). L'acquirente deve inoltre ottenere dal venditore la garanzia che l'immobile

sia libero da vincoli, pesi, oneri, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche o che lo sarà prima del rogito notarile.

## **LA CAPARRA**

### **Confirmatoria**

La caparra confirmatoria è un anticipo sul prezzo d'acquisto dell'immobile che viene versato dall'acquirente all'atto del compromesso. Come tale impegna entrambe le parti alla conclusione dell'affare. Questo vuol dire che se l'acquirente si ritira dall'affare, il venditore può recedere dal contratto trattenendo la caparra. Se invece è il venditore a ritirare l'impegno, l'acquirente può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Chi non si ritira dall'affare può anche scegliere una via diversa e cioè chiedere al giudice l'esecuzione in forma specifica del contratto (art. 2932 c.c.), oppure la risoluzione di quest'ultimo per inadempimento della controparte ed il risarcimento del danno, con la conseguenza che, in quest'ultimo caso, la caparra avrà la funzione di garantire il credito per il risarcimento del danno.

Qualora nel compromesso si parli semplicemente di caparra, si intende con questo termine quella confirmatoria.

### **Penitenziale**

La caparra penitenziale è definita dal codice civile "il corrispettivo del recesso di ciascuna delle parti" (art. 1386 c.c.). Con questa formula le parti concordano il diritto di recedere dal contratto qualora lo ritenessero opportuno, pagando appunto una caparra penitenziale. Quindi se chi recede è l'acquirente perde la somma versata; se invece è il venditore a ritirare l'impegno deve restituire il doppio della somma ricevuta. Null'altro potrà pretendere l'altra parte né sotto forma di esecuzione specifica del contratto né sotto forma di risarcimento del danno. Attenzione a non versare una caparra troppo bassa, in quanto il venditore potrebbe cambiare idea o addirittura vendere ad una terza persona che le offra una differenza di prezzo superiore alla caparra da restituire.

## **IL ROGITO O CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA**

Il rogito è l'atto finale della compravendita. Rappresenta il passaggio definitivo dell'immobile dal venditore al nuovo proprietario per atto pubblico, unica forma consentita dalla legge per il trasferimento di beni immobili. Il passaggio di proprietà può avvenire con atto pubblico o con scrittura privata autenticata. E' preferibile la prima soluzione perché implica una maggiore assunzione di responsabilità da parte del notaio. Il notaio dovrà garantire all'acquirente una serie di indagini: ad esempio dovrà verificare presso la Conservatoria dei registri immobiliari che l'immobile non sia gravato da ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli.

E' consuetudine che la scelta del notaio spetti all'acquirente.

## **LE IMPOSTE**

**Acquistando come PRIMA CASA si hanno due possibilità:**

<b>1) acquisto da soggetto privato</b> imposta di registro 3% (sulla rendita catastale) imposta ipotecaria 168,00 euro imposta catastale 168,00 euro	<b>2) acquisto da soggetto Iva</b> imposta di registro 4% (sulla rendita catastale) imposta di registro 168,00 euro imposta ipotecaria 168,00 euro imposta catastale 168,00 euro
---	--

**Acquistando come SECONDA CASA si hanno due possibilità:**

<b>1) acquisto da soggetto privato</b> imposta di registro 7% imposta ipotecaria 2% imposta catastale 1%	<b>2) acquisto da soggetto Iva</b> imposta di registro 10% imposta di registro 168,00 euro imposta ipotecaria 168,00 euro imposta catastale 168,00 euro
---	---

### **Le imposte di registro vengono calcolate sulla rendita catastale, come si calcola?**

Il valore catastale di un immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un moltiplicatore. Per tutti gli immobili che appartengono ai gruppi A C D ed E la rendita catastale deve essere rivalutata del 5% gli immobili che appartengono al gruppo B sono rivalutati del 40% come indicato nel Decreto legge 3 ottobre 2006 che ha fissato la nuova misura del moltiplicatore per il gruppo catastale B. I valori ottenuti vanno moltiplicati per i seguenti coefficienti :

- 110 per la prima casa;
- 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- 60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

Esempio di calcolo del valore catastale di un appartamento classe A/3 e rendita catastale 100:

$100 + \text{coefficiente di rivalutazione } 5\% = 105 \times 110$

valore catastale = 11.550 (100 + 5% x 110)

In pratica e con una sola operazione è possibile calcolare il valore catastale di un immobile conoscendo la rendita catastale e la categoria (se non si posseggono questi dati è possibile recuperarli sull'atto di acquisto o richiederli in catasto) moltiplicando la rendita catastale non rivalutata o il reddito dominicale non rivalutato per i coefficienti riportati nella tabella sottostante

1)	Per la prima casa	rendita catastale non rivalutata x	115,50
2)	Per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse A/10 e C/1)	rendita catastale non rivalutata x	126
3)	Per i fabbricati A/10 e D	rendita catastale non rivalutata x	63
4)	Per i fabbricati C/1 ed E	rendita catastale non rivalutata x	42,84
5)	Terreni non edificabili	reddito dominicale non rivalutato x	112,50

Il valore ottenuto serve come base imponibile su cui calcolare le imposte negli atti non soggetti ad IVA e limitatamente agli immobili (casi 1 e 2) appartenenti al gruppo A con esclusione della categoria A/10 (negozi-uffici). E' necessario ricordare che anche se le imposte vengono calcolate sul valore catastale la nuova legge impone l'obbligo di indicare nell'atto di compravendita il prezzo realmente pagato.

## **TERRENO EDIFICABILE O AGRICOLO**

Abbiamo trattato le varie ipotesi riguardanti immobili ad uso abitativo, etc., ora vediamo l'aspetto che concerne i terreni di diversa natura. La legge Bersani-Visco ha chiarito ogni dubbio sulla definizione di terreno edificabile ai fini dell'applicazione delle imposte sulla vendita. La possibilità di edificare su un terreno dipende dalla destinazione prevista per tale area nel piano regolatore generale del Comune in cui è situato, pertanto le nuove norme hanno stabilito espressamente che un terreno si considera edificabile quando è definito tale dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi. La qualifica di terreno edificabile ha grande rilevanza ai fini fiscali. Premesso che il valore di mercato è completamente diverso se il terreno è edificabile o agricolo, e che sul valore del terreno si applicano le imposte sulla vendita tassata con aliquote diverse in base alla sua destinazione agricola o edificabile.

Si applica l'imposta pari al 18% del prezzo alla vendita di terreni agricoli, l'imposta si riduce all' 11% per gli imprenditori agricoli e si riduce ulteriormente all' 1% per i

coltivatori diretti. Per i terreni edificabili l'imposta è dell'11%, se a vendere è un'impresa si applica l'Iva nella misura del 20%.

E' dunque importante sapere se un terreno è edificabile o agricolo e stabilire con certezza in quale momento un terreno agricolo diventa edificabile, o viceversa. Come detto in precedenza è necessario fare riferimento alla data di adozione del piano regolatore, e la legge Bersani-Visco ha chiarito che ai fini dell'applicazione delle imposte, un terreno si considera edificabile quando è definito tale dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune con delibera del consiglio comunale, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi (art. 36 comma 2 del d.l. 223/2006) in quanto si ritiene che il cambiamento introdotto dal piano regolatore venga percepito come qualcosa di esistente e tendenzialmente definitivo, e quindi incide immediatamente sul valore dei terreni, dando per scontata l'approvazione della Regione. Va inoltre detto che l'adozione del piano regolatore assume rilevanza anche ai fini dell'Ici (imposta comunale sugli immobili), perché dal momento in cui un terreno diventa edificabile il Comune può richiedere il pagamento dell'ICI sulla base del valore di mercato, e non della rendita.

### **Imposte sulla vendita di terreni edificabili compresi in piani di lottizzazione**

L'aliquota agevolata dell'1% dell'imposta di registro fino a oggi prevista per la vendita di aree edificabili comprese in piani di lottizzazione o particolareggiati, quando l'acquirente si obbliga a costruire entro cinque anni, si applica solo alle aree comprese in un piano particolareggiato destinato prevalentemente a edilizia residenziale convenzionata realizzato in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione. In tutti gli altri casi, dunque, si paga ora l'aliquota ordinaria dell'11% (8%+2%+1%).

## **AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA**

Per ottenere le agevolazione per l'acquisto della prima casa l'immobile deve possedere i seguenti requisiti:

- Innanzitutto l'immobile non deve appartenere alle categorie di lusso, deve essere ubicato nel comune dove l'acquirente ha la residenza o la propria attività lavorativa oppure nel comune dove l'acquirente entro 18 mesi stabilirà la propria residenza o inizierà la propria attività lavorativa (il termine è stato elevato da 12 a 18 mesi dal 1° gennaio 2001, sono da documentare e comunque comprese tutte le attività anche quelle non retribuite volontariato, attività sportive, studio, ecc.)

- Nel caso in cui l'acquirente si sia trasferito all'estero per lavoro occorre che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano (la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile deve essere resa, a pena di decadenza dalle agevolazioni, nell'atto di acquisto)

- Le agevolazioni possono essere richieste per una sola unità immobiliare nel caso di acquisto di due appartamenti contigui allo scopo di riunirli in un'unica abitazione, anche se acquistati contemporaneamente e con un unico atto notarile le agevolazioni prima casa spettano solo ad uno degli appartamenti, (al momento dell'acquisto risultano infatti due distinte unità abitative e corrispondenti a due unità catastali, per ottenere le agevolazioni sull'intero acquisto è quindi conveniente procedere alla fusione in un'unica unità e poi procedere all'acquisto).

- Tutti i richiedenti devono possedere i requisiti al momento della richiesta delle agevolazioni, nel caso di acquisto da parte di coniugi in regime di comunione legale, se uno dei coniugi non possiede i requisiti perchè ad esempio è proprietario di una abitazione acquistata prima del matrimonio, nel comune dove si trova la nuova casa da acquistare, il beneficio fiscale spetta solo al 50% e cioè solo per la quota del coniuge in possesso dei requisiti richiesti.

- Alla registrazione del contratto preliminare (la registrazione è obbligatoria) si verseranno le imposte di registro in misura fissa (168,00 euro) e l'imposta di registro sugli acconti versati del 3% se il venditore è un privato, si verserà l'aliquota ridotta del 4% se il venditore è soggetto Iva.

- E' possibile richiedere le agevolazioni per l'acquisto della prima casa sia per immobili già costruiti sia per immobili in corso di costruzione o allo stato rustico sia per immobili in ristrutturazione (a condizione che una volta ultimati non siano da considerare 'di lusso') e non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o dei familiari, è possibile richiedere le agevolazioni per la prima casa anche per l'acquisto di un'abitazione affittata o da affittare dopo l'acquisto.

- Le agevolazioni per la prima casa sono estese anche alle pertinenze dell'immobile principale, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria anche se non ubicate nel medesimo edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale e anche se acquistate con atto separato.

### **Dichiarazioni dell'acquirente**

L'acquirente dovrà dichiarare in atto:

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa idonea ad abitazione nel territorio del comune dove si trova l'immobile da acquistare, (la mancanza di idoneità condizioni di inabitabilità o sovraffollamento ecc. devono essere dimostrata dal richiedente)

- di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

### **La perdita delle agevolazioni**

L'Ufficio delle Entrate può verificare la sussistenza dei requisiti entro il termine di tre anni dall'acquisto.

**L'acquirente decade dalle agevolazioni** se le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false, se non ha trasferito entro 18 mesi la residenza nel comune in cui è situato l'immobile acquistato, se vende o dona l'abitazione nei primi 5 anni dalla data di acquisto, ***a meno che non riacquisti entro un anno un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.***

La decadenza dall'agevolazione comporta il recupero dell'imposta (ovvero l'imposta ordinaria meno l'imposta già pagata) nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30 % dell'imposta, oltre agli interessi di mora.

### **Cenni sulla Tassazione delle plusvalenze immobiliari**

Dopo l'abolizione dell'invim (dal 1° gennaio 2002) la vendita di un bene immobile da parte di un privato non è più soggetta al pagamento di alcuna tassa, questo anche quando ottiene un guadagno grazie all'incremento di valore avvenuto tra l'acquisto e la rivendita dell'immobile. Questo guadagno, chiamato plusvalenza, è infatti tassato solo nelle ipotesi previste tassativamente dalla legge che sono:

- la vendita di terreni edificabili (sempre tassata)
- la vendita di beni immobili acquistati (o costruiti) da meno di cinque anni, con l'esclusione delle abitazioni adibite a prima casa per la maggior parte del tempo.

Prima del 2006 erano escluse dalla tassazione le vendite di immobili pervenuti per successione o donazione. Dal 4 luglio 2006, è stata reintrodotta la tassazione della plusvalenza in caso di vendita di un immobile ricevuto in donazione, se rivenduto entro cinque anni dal precedente acquisto da parte del donante (resta l'esenzione per gli immobili pervenuti in eredità anche se venduti nei cinque anni). Il valore iniziale da considerare ai fini dell'imposta è il prezzo a cui il donante aveva in precedenza acquistato l'immobile.

La possibilità di pagare un'imposta sostitutiva al momento della vendita, invece delle imposte ordinarie dovute nella successiva dichiarazione dei redditi, è stata limitata all'ipotesi di vendita di beni immobili acquistati (o costruiti) da meno di cinque anni, (l'imposta sostitutiva dal 3 ottobre 2006 è stata notevolmente aumentata portandola dal 12,50% al 20%)

E' stata invece esclusa la possibilità di avvalersene in caso di vendita di terreni edificabili, per i quali dunque la plusvalenza sarà sempre tassata nella dichiarazione annuale dei redditi.

## **IL MUTUO**

Tutti sappiamo cos'è un mutuo, purtroppo quando ci troviamo nella necessità di richiederlo, soprattutto per l'acquisto della prima casa vengono a crearsi molti dubbi.

### **Scelta del Mutuo**

Innanzitutto, come per la casa, per scegliere il mutuo bisognerà partire dalle proprie esigenze e valutarle molto bene. Esiste, infatti, attualmente una tale offerta di diverse soluzioni che potremmo dire che sicuramente qualche Istituto di Credito avrà il prodotto che sembra confezionato su misura per le nostre richieste. Quindi, anche per il mutuo, sarà opportuno visitare il più alto numero di Banche al fine di scegliere l'offerta migliore per noi.

### **L'importo.**

Innanzitutto, il mutuo, salvo rare eccezioni, non sarà concesso che per un importo massimo del 75% del valore commerciale dell'immobile da ipotecare (cioè, nel caso di mutuo finalizzato all'acquisto, la casa da acquistare). L'importo delle rate, inoltre, non potrà mai superare un terzo del reddito del mutuatario (cioè di chi lo paga). Quest'ultimo limite, tuttavia, potrà essere superato con il generoso intervento di terzi (normalmente varia parentela, più o meno stretta) che garantiscano il pagamento delle rate (cioè prestino fidejussione).

### **La durata.**

Altro modo per superare il limite del reddito è quello di diluire molto nel tempo la restituzione del capitale mutuato (cioè dato in prestito). Cento migliaia di euro da pagare in dieci anni comporteranno una rata di rimborso più alta rispetto alla medesima somma da rimborsare in quindici o venti anni. E' ovvio, tuttavia, che in quest'ultimo caso gli interessi da versare alla Banca, sebbene nominalmente uguali (cioè, per esempio, in entrambi i casi del 4%), saranno molto più alti essendo più lungo il termine di restituzione. Minore sarà la durata del mutuo, minore sarà l'importo degli interessi da versare alla Banca.

### **Tasso fisso e tasso variabile.**

L'eterno dilemma non sembra trovare soluzione se non nelle attitudini del singolo debitore.

Nel caso di tasso fisso, infatti, a fronte di una percentuale più alta di interessi, avremo la certezza che per nessun motivo questi potranno cambiare, anche nel caso di inflazione vertiginosa (anche se, per quest'ultimo caso, almeno normalmente, le Banche si tutelano prevedendo dei limiti minimi di interessi: controllate bene le condizioni).

Nel caso di tasso variabile, a fronte di un interesse iniziale molto basso, dovremo correre il rischio di un aumento del tasso di inflazione e, conseguentemente, del tasso di interesse applicato.

Molto interessanti (e ormai diffusissime) sono le soluzioni intermedie: un periodo a tasso fisso (di diversa durata a seconda delle Banche) e poi la possibilità di scegliere se continuare o optare per un tasso variabile (o per altre condizioni). E viceversa.

Considerate, poi, che spesso i mutui prevedono un periodo cd. di "preammortamento". Cioè il mutuo non entra a "regime" subito, alla data della stipula del contratto, ma in un secondo momento (all'inizio, appunto, dell'"ammortamento", cioè della scadenza delle rate pattuite e indicate nell'apposito prospetto normalmente allegato all'atto). In questo periodo, il tasso sarà diverso rispetto a quello previsto a "regime". Inoltre, alcune Banche prevedono un tasso più favorevole per il primo periodo, per poi modificarlo dopo un certo periodo di tempo. Per avere un metro di riscontro, valutate sempre le condizioni del mutuo a regime.

Bisogna ammettere che qualche volta è estremamente difficile capire il metodo di calcolo degli interessi praticati dalla Banca in caso di tasso variabile. Tenete presente che gli Istituti di Credito, per il calcolo degli interessi, hanno un parametro di riferimento (EURIBOR; IRS; TASSO UFFICIALE DI SCONTO; PRIME RATE ABI; RENDISTATO), che si desume da dati oggettivi (normalmente il quotidiano "Il Sole 24Ore" o pubblicazioni equipollenti) e aggiungono a questo una certa percentuale detta "SPREAD".

Più complesso è il calcolo (per esempio nel caso di utilizzo di due o più parametri di riferimento), più difficile è il controllo negli anni che il tasso applicato sia quello effettivamente dovuto.

### **Oneri accessori.**

Data l'enorme offerta di prodotti da parte delle Banche e dato il notevole abbassamento degli interessi, anche questi oneri assumono una certa rilevanza nella scelta del mutuo.

E' necessario, pertanto, controllare con attenzione le seguenti voci:

- istruzione pratica (per alcune Banche è gratuita, per altre raggiunge circa i 50 euro);
- perizia (per i mutui per l'acquisto della prima abitazione normalmente non è richiesta; può arrivare a costare anche qualche centinaia di euro);
- penalità per rimborso anticipato (potrebbe anche non essere richiesta; se troppo alta, valutatene le conseguenze nel caso vogliate vendere la casa prima di aver estinto il mutuo e l'acquirente non voglia accollarselo);
- versamento rate (alcune Banche richiedono qualche euro per il versamento di ciascuna rata) ;
- assicurazione incendio e scoppio (obbligatoria).

### **Imposte ed onorari notarili.**

Il mutuo ipotecario concesso da Istituti Bancari è esente da ogni imposta, essendo per esso prevista un'unica imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo del mutuo (che si pagherà alla Banca mutuante direttamente mediante addebito sulla somma mutuata).

L'iscrizione ipotecaria costa circa 25,82 euro.

Gli onorari notarili variano a seconda che si tratti di mutui stipulati contestualmente all'acquisto o meno, e a seconda che si tratti di mutui fondiari o semplicemente ipotecari. Per sapere l'importo preciso è opportuno rivolgersi al proprio Notaio di fiducia e chiedere un preventivo precisando l'importo dell'ipoteca che verrà iscritta sul bene, normalmente per un importo doppio rispetto a quello del mutuo.

### **L'erogazione.**

Non sempre la Banca mutuante vi verserà il giorno stesso della stipula la somma mutuata, e questo, in caso di acquisto contestuale della casa, potrà creare qualche problema col

venditore che dovrà attendere anche un mese per il pagamento del prezzo della vendita. Alcune Banche adottano per questo caso sistemi "indolori" per il mutuatario, come per esempio la concessione della valuta alla data della stipula. Ciò significa che, anche se la somma mutuata viene materialmente versata un mese dopo, la valuta, e quindi tutti gli effetti dell'accredito, saranno riferiti al giorno della stipula. Alcuni altri Istituti, al contrario, concedono al mutuatario un "prefinanziamento", cioè un prestito non garantito da ipoteca e a tassi molto più alti di quelli applicati al mutuo, per tutto il periodo che intercorre fino all'erogazione.

### **Acquisto di immobile ipotecato.**

Può accadere - e spesso accade - che l'immobile da acquistare sia gravato da ipoteca in quanto il proprietario ha usufruito di un mutuo per l'acquisto e non l'ha ancora saldato.

In questo caso, le alternative sono due:

- accollarsi il mutuo;
- pretendere l'estinzione del mutuo e la cancellazione dell'ipoteca.

Accollo del mutuo significa che chi acquista un immobile si accolla (cioè si obbliga egli stesso a pagare) il debito assunto dal precedente proprietario verso la Banca mutuante. Ovviamente, l'importo del residuo prestito (il cui ammontare si chiederà alla Banca mutuante) verrà detratto dal corrispettivo della vendita. Tra le due ipotesi, quella dell'accollo è attualmente meno consigliabile. Visto l'abbassamento dei tassi di interesse nell'ultimo periodo, è molto probabile (per non dire certo) che il mutuo esistente sia a tassi più elevati di quelli correnti. In ogni caso, qualora si decida di accollarsi un mutuo preesistente sarà necessario solo indicarlo nell'atto di compravendita e notificarlo alla Banca mutuante. I costi, pertanto, sono pressoché nulli. La seconda ipotesi è quella attualmente più frequente. Il venditore paga il debito residuo (magari con l'anticipo del corrispettivo versato dall'acquirente) e richiede all'Istituto Bancario la cancellazione dell'ipoteca. Quest'ultimo è un atto unilaterale (cioè è una dichiarazione di volontà della sola Banca), raccolto dal Notaio, col quale la Banca, a cui favore è stata costituita l'ipoteca, dà l'assenso alla cancellazione, una volta accertatasi dell'estinzione del debito a garanzia del quale era stata posta. Il perfezionamento di quest'atto è sufficiente perché si possa di nuovo stipulare un mutuo e iscrivere ipoteca su quel bene in primo grado (cioè senza anteriori aventi titolo).

Quest'ultima operazione costa circa 500 euro al venditore, e comporta l'accensione di un mutuo da parte dell'acquirente, con conseguenti spese ed onorari notarili.

Attualmente, dati i tassi correnti, quest'ultima sembra l'operazione più conveniente (anche perché, a differenza dell'accollo, l'acquirente potrà scegliere la Banca, le condizioni, i tassi e l'importo del finanziamento).

**Immobiliare Immobilnova Toscana**

“ Via Reisoli n. 2 “ 54027 Pontremoli (MS)

Tel. e Fax. 0187/830622 - Cell. 348/7683967 o 339/6853457

Sito web: [www.immobiliareimmobilnova.it](http://www.immobiliareimmobilnova.it) e-mail: [info@immobiliareimmobilnova.it](mailto:info@immobiliareimmobilnova.it)