



## **Guida per chi vende**

**Tutti i passi da seguire dalla decisione di vendere alla cessione**

- 1. Il Venditore**
- 2. L'Agente Immobiliare**
- 3. L'Incarico di Mediazione alla Vendita**
- 4. Requisiti del Contratto di Compravendita**
- 5. Il Contratto Preliminare**
- 6. Il Rogito Notarile**
- 7. La Caparra e l'Acconto Prezzo**
- 8. Il Fisco**
- 9. La Denuncia Alla Pubblica Sicurezza**
- 10. La Denuncia Al Comune Ai Fini Dell'ICI**

## **IL VENDITORE**

Colui che vuole vendere un immobile deve innanzitutto fornire all'acquirente tutte le informazioni utili e necessarie per valutare la convivenza e la sicurezza dell'affare. La prima operazione consiste nel redigere un annuncio immobiliare nel quale vanno indicate con chiarezza le caratteristiche dell'immobile quali l'ubicazione, la descrizione degli ambienti, il livello del piano, la destinazione d'uso, la presenza di pertinenza o accessori come cantina, soffitta o box, il suo stato, se libero o locato, l'eventuale installazione del riscaldamento autonomo ed il prezzo. E' opportuno attribuire all'immobile un'equa valutazione per non rischiare di sottovalutarlo o peggio di sopravvalutarlo, con conseguente e sconsigliabile revisione del prezzo. Se ci si vuole avvalere dell'intervento di un agente immobiliare, il primo passo da compiere è quello di contattare più agenzie e di far valutare il proprio immobile così da poter scegliere quella che, oltre ad offrire, dai colloqui intercorsi e dalle informazioni assunte presso conoscenti o direttamente presso la segreteria del ruolo professionisti tenuto dalla Camera di Commercio, indispensabili requisiti di serietà, professionali ed affidabili, effettui un'equa valutazione tenendo conto dell'effettiva esigenza del venditore.

Reperito l'acquirente, si entra nel vivo delle trattative di vendita che si concretizza mediante l'accettazione di una proposta d'acquisto, qualora l'affare sia stato mediato da un agente immobiliare, la sottoscrizione di un contratto preliminare e la stipula dell'atto definitivo di compravendita.

## **L'AGENTE IMMOBILIARE**

La legge 3 febbraio 1989, n. 39, che regola l'attività di mediazione, definisce colui che tratta la vendita o la locazione di un'immobile, l'affitto o la cessione di un'azienda, anche su mandato a titolo oneroso, come "agente immobiliare", obbligandolo, anche se l'attività viene esercitata in modo discontinuo o occasionale, ad un'iscrizione nell'apposito ruolo tenuto dalle Camere di Commercio, condizioni che gli consente il legittimo esercizio professionale e quindi il pagamento della provvigione allo stesso dovuta alla conclusione del contratto. E' mediatore colui che mette in relazione, mediante un'attività prettamente materiale, due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza; è mandatario colui che agisce nell'interesse di una sola delle parti contraenti dalla quale riceve formale incarico di svolgere uno o più atti giuridici per suo conto. Eventuali attività abusive svolte da soggetti non iscritti nel detto ruolo, ovvero irregolarità commessa da un agente immobiliare, devono essere denunciate alla Commissione provinciale di Vigilanza presso la Camera di Commercio.

## **L'INCARICO DI MEDIAZIONE ALLA VENDITA**

L'incarico di mediazione deve, per legge, essere chiaro, facilmente comprensibile ed ispirato ai principi della correttezza commerciale e della buona fede contrattuale e non può essere utilizzato se non reca gli estremi di iscrizione nel ruolo dell'agente immobiliare o, nel caso trattasi di società, del legale o dei legali rappresentanti ovvero del preposto, nominato da atto formale ( istitore e procuratore ), nonché degli estremi dell'iscrizione della società stessa. L'obbligo di apporre sul modulo il numero dell'iscrizione della società stessa. L'obbligo di apporre sul modulo il numero dell'iscrizione al ruolo si prefigge anche la finalità sociale di smascherare gli abusivi e di evitare, pertanto, che l'utente in buona fede si avvalga della collaborazione di un soggetto privo di requisiti di legge. Qualora si

tratta di un modulo prestampato , lo stesso dovrà riportare la data del suo deposito presso la Camera di Commercio nella cui circoscrizione opera l'agente immobiliare. L'incarico va compilato anche con l'inserimento, di ogni riferimento all'immobile e di ogni notizia utile e relativa alla valutazione dell'affare che l'agente immobiliare andrà a proporre, dichiarando preventivamente l'esistenza di elementi che, conosciuti successivamente alla conclusione del contratto, potrebbero pregiudicare la regolare esecuzione, e ciò non solo nel rispetto del principio della buona fede, su cui si basa qualsiasi rapporto contrattuale, ma per evitare il rischio di rispondere dei danni nei confronti dell'acquirente o compensare comunque il mediatore per l'attività svolta ( rif. art. 1755 cod. civ. ) L'incarico deve, inoltre, essere redatto tenendo conto di quanto disposto dalla legge 52/1996 sulle "clausole abusive" inserite nei contratti conclusi tra un consumatore ed un professionista.

### **REQUISITI DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

Il contratto sia esso preliminare o definitivo di compravendita ha forza di legge tra le parti e non può essere sciolto che per mutuo consenso o per cause ammesse dalla legge; deve possedere determinati requisiti essenziali quali l'accordo tra le parti, l'oggetto, la causa e la forma, quando richiesta a pena di nullità. L'accordo tra le parti determina la conclusione del contratto che può avvenire anche in luoghi e tempi diversi. Il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dall'altra parte. L'accettazione può essere apposta dal proprietario, o da un suo procuratore, in calce alla proposta o risultare tramite un atto separato, purché sia dallo stesso trasmesso al proponente direttamente o a mezzo dell'agente immobiliare , se a ciò espressamente indicato, e deve giungere all'ufficio del proponente medesimo nel termine da lui stabilito. Il proponente può ritenere efficace l'accettazione tardiva, purché ne dia preventivamente l'avviso all'altra parte. Qualora il proponente richieda per l'accettazione una forma determinata, l'accettazione non ha effetto se è in data in forma diversa. Un'accettazione non conforme alla proposta equivale a nuova proposta. Nella compravendita immobiliare sia la proposta sia l'accettazione devono avere la forma scritta, a pena di nullità: un proposta o un' accettazione verbale non producono pertanto alcun effetto ai fini della conclusione del contratto. Le parti contraenti devono comportarsi secondo buona fede sia nelle fasi precontrattuali sia nella forma del contratto.

### **IL CONTRATTO PRELIMINARE**

Il contratto preliminare di compravendita, o "compromesso", come erroneamente ma comunemente definito, è l'atto, anch'esso obbligatoriamente redatto in forma scritta, con il quale le parti, assumono precisi obblighi ordinati e tutelati dal diritto, si impegnano alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita. Per la funzione che esso assume, il preliminare di vendita è definito come "contatto ad effetti obbligatori". Con la sottoscrizione del contratto, il promettente venditore dovrà consegnare al promissorio acquirente: copia dei documenti e degli atti di proprietà ed uso dell'immobile oggetto del contratto, della nota di trascrizione e dell'eventuale denuncia di successione con le ricevute delle relative imposte pagate, copia della concessione edilizia o dell'eventuale domanda di sanatoria edilizia e relativi bollettini di versamento , in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concesso, se dovuto, o meglio la concessione in sanatoria se già rilasciato dall'Ufficio Edilizio del Comune; il certificato di abitabilità o di agibilità, ove occorrente; la scheda e la planimetria catastale; la copia del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali, nonché il rendimento ed il preventivo delle spese condominiali e copia delle ultime delibere assembleari. In caso di acollo del residuo mutuo gravante sul bene, copia dell'atto di mutuo e dell'ultima ricevuta di pagamento e nel caso di immobile locato, copia del contratto di locazione e dell'eventuale documentazione relativa alla procedura di rilascio.

## **IL ROGITO NOTARILE**

Il contratto definitivo di compravendita può essere stipulato per scrittura privata autenticata nelle firme o per atto pubblico redatto dal notaio ( rogito notarile ); consente il trasferimento della proprietà di un bene determinato, la costituzione o il trasferimento di un diritto di godimento ( usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie e servitù ) che si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato; per tale motivo è detto anche "contratto ad effetti reali o traslativi". In sede di stipula dell'atto notarile di compravendita, il venditore dovrà consegnare all'acquirente la dichiarazione dell'Amministratore del Condominio attestante l'insussistenza di debiti da parte del venditore relativamente agli oneri condominiali, sia di natura ordinaria che straordinaria, dallo stesso dovuto pro quota fino alla data di immissione nel possesso, anche se non ancora posti in riscossione ma deliberati alla detta data, sussistendo tra venditore e acquirente il principio della solidarietà per l'anno in corso e quello precedente al passaggio di proprietà.

## **LA CAPARRA E L'ACCONTO PREZZO**

Se al momento della conclusione del contratto una parte sa all'altra, a titolo di caparra, una somma di denaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimenti del contratto, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può pretendere l'adempimento o recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra, salvo in ogni caso chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo il risarcimento del danno, anziché accontentarsi di recedere trattenendo soltanto la caparra o esigendo il doppio della stessa. In tali casi la caparra è detta "confirmatoria". Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambi le parti, la caparra assume la definizione di "caparra penitenziale" e quindi ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso, il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella ricevuta, senza che l'altra parte possa chiedere il risarcimento del danno o l'adempimento del contratto. In sintesi: la caparra confirmatoria consente di poter prendere l'adempimento o l'esecuzione del contratto, costituendo così una garanzia contro l'inadempimento dell'altra parte, la caparra penitenziale è solo un corrispettivo in caso di recesso dal contratto. Per tale motivo, se le parti non prevedono diversamente, la caparra si intende sempre confirmatoria. La somma versata a titolo di acconto sul prezzo non può essere considerata come caparra se non quando le parti intendono espressamente attribuire alla stessa tale funzione, tant'è che in caso di recesso, la somma versata in acconto è restituita senza maggiorazioni o penalità.

## **IL FISCO**

La legge pone ad esclusivo carico del venditore - il pagamento dell' INVIM ( imposta sull'incremento del valore ). Il D. Lgs. N. 504/1992, che ha istituito l'ICI ( imposta comunale sugli immobili ), ha disposto, con effetto dal 1° Gennaio 1993. la soppressione dell'INVIM che pertanto non dovrà essere corrisposta per i trasferimenti a titolo oneroso relativi ad immobili acquistati dopo il 31 dicembre 1992. Tuttavia l'imposta continua ad essere dovuta, nel caso nel caso in cui il presupposto di applicazione della stessa si è verificato anteriormente alla predetta data, quindi per gli immobili acquistati prima del 1° gennaio 1993, fino al 1° gennaio 2003 limitatamente all'incremento di valore maturato fino al 31 dicembre 1992. Dopo il 1° gennaio 2003 non sarà dovuta in alcun caso. L'imposta colpisce, con aliquote progressive a scaglioni, l'incremento di valore ( differenza tra il valore iniziale e quello finale ) determinatosi a seguito del trasferimento del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento ( usufrutto, enfiteusi, uso, abitazione e superficie, ad esclusione delle servitù ) degli immobili ( fabbricati e aree edificabili ) siti nel

territorio dello Stato, a titolo oneroso ( es. compravendita ). La consolidazione del diritto di usufrutto , la devoluzione o l'affrancazione del diritto di enfiteusi non sono soggetti a tassazione. L'imposta è dovuta dall'alienante a titolo oneroso al momento del trasferimento mediante presentazione dell'apposita dichiarazione che va consegnata al notaio rogante..In caso di acquisto per usucapione, la dichiarazione va presentata entro 60 giorni dal momento in cui la sentenza dichiarativa è passata in giudicato, si è resa pertanto definitiva. Il valore iniziale è quello dichiarato nell'atto di acquisto o nella denuncia di successione o successivamente accertato o definito dall'Amministrazione Finanziaria, maggiorato dalle spese di acquisto ( imposta di registro, I.V.A., imposte ipotecaria e catastale, imposta di successione corrisposte al momento dell'acquisto e successivamente allo stesso , parcella notarile ) e di quelle incrementative (spese di ristrutturazione, addizioni o migliorie effettuati sia nell'immobile sia nelle parti comuni del fabbricato) , da documentare mediante fattura se sostenute dal 1° Gennaio 1973. Per gli acquisti verificatosi prima del 1° Gennaio 1963, il valore iniziale è quello venale che l'immobile aveva a detta data. Il valore finale sul quale va calcolata l'imposta è quello che aveva al 31 dicembre 1992.Per la determinazione del valore si applica il criterio automatico di valutazione in base al quale il valore finale, su cui andrà corrisposta l'imposta, non deve essere inferiore al valore catastale quale risulta dalla rendita moltiplicata per 10, per le abitazioni censite o censibili nelle categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11, B e C ( ad eccezione di C/1 ); per 50, per gli uffici e gli studi professionali, censiti o censibili nella categoria A/10, e per i fabbricati censiti nella categoria E. Se la vendita riguarda l'acquisto di una "1° casa" non di lusso il venditore beneficia di una riduzione dell'INVIM del 50% da sommare alla riduzione del 25% disposta dalla legge finanziaria 2000, in vigore dal 1° gennaio 2000, per i trasferimenti che abbiano per oggetto un immobile ad uso abitativo. In sostanza, il venditore, nel caso in cui si verificano entrambi le dette circostanze, corrisponderà una INVIM pari al 37.5% del totale. Qualora il trasferimento dell'immobile avvenga entro 5 anni dall'acquisto, il venditore dovrà dichiarare quale reddito tassabile la plusvalenza risultante dalla differenza tra prezzo di vendita e quello di acquisto, in quanto la legge considera speculativamente tale operazione. Non sono comunque considerate speculative e, pertanto non concorrono alla formazione del reddito, le plusvalenze realizzate dalla rivendita nel quinquennio di un immobile pervenuto per successione o donazione o adibito, per la maggior parte del tempo intercorrente tra l'acquisto e la costruzione e la rivendita ad abitazione principale del cedente.Il collegato alla Legge Finanziaria 2000 ha soppresso l'INVIM sostitutiva, con aliquota dell'1% applicabile alle successioni per un valore superiore a £. 350.000.000, il cui termine di presentazione è scaduto successivamente al 31/12/2000 e l'INVIM sulle donazioni fatte dall'1/1/2000.

### **LA DENUNCIA ALLA PUBBLICA SICUREZZA**

Il venditore ha l'obbligo di denunciare al Commissario competente per territorio o, in assemblea dello stesso, al comune ove è ubicato l'immobile oggetto di trasferimento, ed entro 48 ore dalla data del relativo atto, l'avvenuto passaggio di proprietà mediante spedizione con lettera raccomandata A/R o consegna a mani del funzionario addetto dell'apposito modulo in duplice copia reperibile presso i rivenditori di articoli di cancelleria.

### **LA DENUNCIA AL COMUNE AI FINI DELL'ICI**

Il venditore deve comunicare al Comune a mezzo di apposito modulo l'avvenuto passaggio di proprietà così da non essere assoggettato al pagamento dell'I.C.I. per il periodo annuale di possesso , sarà corrisposta dall'acquirente mediante apposita similare denuncia.