

Manuale per la compravendita immobiliare

di Paolo Tonalini

IMPORTANTE



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

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. **301**

EDIZIONI
FAG
MILANO

|

|

Indice sistematico

Capitolo 1 - Gli accordi preliminari

1.1	I primi passi	15
1.2	Quando andare dal notaio.....	16
1.3	L'agenzia immobiliare	17
1.4	Gli annunci immobiliari	19
1.5	Il contratto preliminare di compravendita.....	20
1.6	Verificare la regolarità edilizia.....	22
1.7	Acconto e caparra.....	23
1.8	La proposta d'acquisto	24
1.9	Le tasse sul contratto preliminare	25
1.10	La trascrizione del contratto preliminare	26

Capitolo 2 - I controlli prima del rogito

2.1	I controlli del notaio	29
2.2	La verifica della proprietà	31
2.3	Il regime patrimoniale dei coniugi.....	32
2.4	La provenienza per donazione	35
2.5	La cancellazione delle ipoteche.....	38
2.6	La cancellazione del pignoramento.....	38

2.7	La regolarità edilizia dei fabbricati.....	39
2.8	L'agibilità dei fabbricati.....	43
2.9	La certificazione urbanistica dei terreni	50
2.10	La regolarità catastale dei fabbricati.....	51
2.11	Tabella delle categorie catastali	56
2.12	La prestazione energetica degli edifici.....	58
	2.12.1 Le eccezioni	60
	2.12.2 Le norme regionali.....	62
2.13	La conformità degli impianti.....	62
2.14	Le spese condominiali	63

Capitolo 3 - La prelazione

3.1	La prelazione legale	65
3.2	La prelazione per gli esercizi commerciali	66
3.3	La prelazione per le abitazioni	66
3.4	La prelazione per i beni culturali	67
3.5	La prelazione agraria	69
3.6	La prelazione agraria dell'affittuario.....	71
3.7	La prelazione agraria del confinante	72
3.8	La villa con il giardino	78

Capitolo 4 - I diritti di servitù

4.1	Immobili e servitù.....	81
4.2	Cos'è la servitù.....	82
4.3	Come nasce la servitù.....	82
4.4	L'estinzione e la modifica della servitù.....	83
4.5	La servitù di passaggio.....	84

Capitolo 5 - L'atto di compravendita

5.1	Cosa portare al notaio	87
-----	------------------------------	----

5.2	Il rogito notarile.....	89
5.3	Il pagamento del prezzo	89
5.4	Il deposito del prezzo al notaio.....	91
5.5	Il prezzo pagato dai genitori.....	93
5.6	La consegna dell'immobile.....	96
5.7	L'azione revocatoria.....	96

Capitolo 6 - Acquistare sulla carta

6.1	L'acquisto di immobili in costruzione.....	99
6.2	Quando si applicano le norme di tutela.....	100
6.3	L'irrinunciabilità della tutela.....	102
6.4	Il contratto preliminare "sulla carta"	102
6.5	La trascrizione del contratto preliminare	104
6.6	La prevalenza della trascrizione del contratto preliminare sull'iscrizione dell'ipoteca	105
6.7	La fideiussione	107
6.8	Chi rilascia la fideiussione	107
6.9	Le garanzie della fideiussione.....	108
6.10	L'escussione della fideiussione.....	109
6.11	Il contenuto della fideiussione.....	109
6.12	Il modello standard della fideiussione.....	110
6.13	La mancanza della fideiussione.....	110
6.14	La polizza assicurativa indennitaria decennale	111
6.15	I danni coperti dalla polizza assicurativa.....	111
6.16	Il modello standard della polizza assicurativa.....	112
6.17	La mancata consegna della polizza assicurativa	114
6.18	I dubbi sulla ristrutturazione.....	114
6.19	La cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca	115
6.20	L'esclusione della revocatoria fallimentare.....	117
6.21	Il diritto di prelazione dell'acquirente.....	118

Capitolo 7 - Usufrutto, uso e abitazione

7.1	Diritto di usufrutto e nuda proprietà	119
7.2	Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà	121
7.3	La vendita dell'usufrutto	121
7.4	La vendita della nuda proprietà.....	122
7.5	La ripartizione delle spese.....	123
7.6	Il diritto di abitazione e di uso	123
7.7	Il diritto di uso esclusivo su parti comuni condominiali	124

Capitolo 8 - Il diritto di superficie

8.1	Costruire sul suolo altrui.....	127
8.2	La proprietà superficaria.....	128

Capitolo 9 - Edilizia residenziale pubblica

9.1	L'edilizia residenziale pubblica.....	129
9.2	I limiti originari della legge 22 ottobre 1971, n. 865	130
9.3	L'abrogazione dei limiti della legge 22 ottobre 1971, n. 865... ..	131
9.4	La nuova interpretazione della Corte di Cassazione.....	132
9.5	La legge 17 dicembre 2018, n. 136	132
9.6	La rimozione dei vincoli.....	133

Capitolo 10 - I parcheggi pertinenziali

10.1	I cosiddetti "parcheggi ponte"	135
10.2	I cosiddetti "parcheggi Tognoli"	137

Capitolo 11 - Divorzio e separazione

11.1	Divorzio e trasferimenti immobiliari.....	139
11.2	La separazione personale dei coniugi	140
11.3	Il trasferimento di immobili ai figli	141

11.4	Mancata decadenza dall'agevolazione prima casa.....	141
------	---	-----

Capitolo 12 - Gli incapaci

12.1	I minori di età.....	143
12.2	Interdizione e amministrazione di sostegno.....	144

Capitolo 13 - Il *rent to buy*

13.1	I contratti di <i>rent to buy</i>	147
13.2	La disciplina normativa del <i>rent to buy</i>	148
13.3	La trascrizione del <i>rent to buy</i>	150
13.4	Soggetti e oggetto del <i>rent to buy</i>	150
13.5	La vendita dal costruttore.....	151
13.6	La regolamentazione del godimento.....	152
13.7	Il mancato acquisto dell'immobile.....	153
13.8	La risoluzione per inadempimento.....	153
13.9	Il fallimento di una delle parti.....	153
13.10	Le imposte sul <i>rent to buy</i>	154
	13.10.1 Concedente impresa.....	154
	13.10.2 Concedente diverso da impresa.....	156
13.11	Le alternative al <i>rent to buy</i>	157
	13.11.1 Il contratto di <i>help to buy</i>	158
	13.11.2 I contratti di <i>buy to rent</i>	159

Capitolo 14 - Ipotesi particolari di vendita

14.1	La vendita con riserva della proprietà.....	161
14.2	La multiproprietà.....	163

Capitolo 15 - Le imposte per chi acquista

15.1	Le imposte di registro.....	165
15.2	La misura minima delle imposte.....	166

15.3	Le abitazioni	167
15.4	Il valore imponibile per le abitazioni	170
15.5	Comprare da un privato.....	171
15.6	Comprare dal costruttore	173
15.7	Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa	176
15.8	Acquisto di abitazioni contigue	181
15.9	Le pertinenze della prima casa.....	182
15.10	La decadenza dalle agevolazioni prima casa	184
15.11	Agevolazioni per il riacquisto della prima casa.....	189
15.12	Cambiare casa.....	191
15.13	Sospensione termini relativi alle agevolazioni prima casa durante la pandemia	192
15.14	I fabbricati strumentali.....	193
15.15	Le agevolazioni per il riscatto dal leasing	194
15.16	Il valore imponibile per i fabbricati strumentali.....	194
15.17	I terreni edificabili.....	196
15.18	I terreni agricoli	197
15.19	Il valore imponibile per i terreni.....	198
15.20	Il “reverse charge”	198
15.21	Incentivi per la ristrutturazione da parte di imprese.....	199

Capitolo 16 - L'accertamento delle imposte

16.1	Il “valore normale” degli immobili	201
16.2	Mutuo, prezzo e spese accessorie	202

Capitolo 17 - Il mutuo

17.1	Come chiedere un mutuo	205
17.2	Il contratto di mutuo	206
17.3	L'ipoteca	210
17.4	Il terzo datore di ipoteca	211

17.5	La fideiussione	212
17.6	L'accollo del mutuo.....	212
17.7	Le tasse sul mutuo.....	213
17.8	La detrazione fiscale degli interessi	215
17.9	Il mutuo per costruzione o ristrutturazione.....	216
17.10	Il leasing per l'acquisto della "prima casa"	218

Capitolo 18 - Gli adempimenti del venditore

18.1	L'accettazione tacita dell'eredità.....	221
18.2	La comunicazione all'amministratore del condominio.....	223
18.3	Il trasferimento delle detrazioni Irpef	223
18.4	La comunicazione alla Questura.....	224

Capitolo 19 - Le imposte per chi vende

19.1	La tassazione della plusvalenza	227
19.2	Vendita di fabbricati.....	228
19.3	Vendita di fabbricati da demolire	229
19.4	Vendita di terreni agricoli (o non edificabili)	229
19.5	Vendita di terreni edificabili	230
19.6	Vendita di fabbricati in corso di costruzione.....	231
19.7	Vendita di terreni oggetto di lottizzazione o fabbricati ivi costruiti	232
19.8	L'imposta sostitutiva del 26%.....	233
19.9	La rivalutazione dei terreni.....	234

Capitolo 20 - Dopo l'acquisto

20.1	Gli adempimenti del notaio	237
20.2	Imposta unica comunale (Iuc).....	238
20.3	Imposta Municipale Unica (Imu).....	239
20.4	Tassa sui rifiuti (Tari)	239

20.5	Tassa sui servizi indivisibili (Tasi)	240
20.6	Imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef)	240
20.7	Allacciamento delle principali utenze	241
20.8	Trasferimento della residenza	242
20.9	Le spese condominiali	243
20.10	L'amministratore del condominio	245

Capitolo 21 - Le detrazioni Irpef

21.1	Il credito per il riacquisto della prima casa.....	247
21.2	La detrazione degli interessi passivi del mutuo	250
21.3	La detrazione delle rate del leasing abitativo	251
21.4	La detrazione della provvigione dell'agenzia immobiliare	251
21.5	L'acquisto di abitazioni in fabbricati ristrutturati.....	252
21.6	L'acquisto di autorimesse pertinenziali di nuova costruzione ..	253
21.7	Il trasferimento delle detrazioni per la ristrutturazione	255

Capitolo 22 - Difendere gli immobili

22.1	Il fondo patrimoniale	257
22.2	Cosa mettere nel fondo patrimoniale	258
22.3	Come funziona il fondo patrimoniale	259

Capitolo 23 - Formulario

01_	Modello di contratto preliminare di compravendita (tra privati).....	262
02_	Modello di contratto preliminare di compravendita (fabbricato in costruzione).....	266
03_	Esempio di atto di compravendita immobiliare	273
04_	Clausola per fabbricato costruito ante 1967	279
05_	Clausola per compravendita di immobile in condominio	279
06_	Clausola per pagamento del prezzo con accollo del mutuo	279

07_ Clausola fiscale per richiesta agevolazione prima casa (imposta di registro)	280
08_ Clausola fiscale per compravendita soggetta a Iva	281
09_ Clausola fiscale per richiesta agevolazione prima casa (Iva)	281
10_ Clausola fiscale per compravendita terreni agricoli.....	282
11_ Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. coltivatore diretto	282
12_ Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. IAP.....	282
13_ Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. con impegno a diventare IAP	283
14_ Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. società agricola	284
15_ Clausola fiscale per agevolazioni p.p.c. società agricola con impegno a diventare IAP.....	284
16_ Clausola per agevolazioni p.p.c. da parte del coniuge o parente in linea retta dell'agricoltore	285
17_ Clausola fiscale per vendita della prima casa nei cinque anni	286
18_ Clausola fiscale per credito d'imposta da riacquisto prima casa...	286
19_ Clausola per detrazione Irpef da acquisto box ristrutturato	287
20_ Clausola per detrazione Irpef da acquisto abitazione in fabbricato interamente ristrutturato	287
21_ Clausola per mantenere la detrazione Irpef in capo al venditore..	288
22_ Clausola per vendita di immobile gravato da vincolo culturale ...	288
23_ Modello per rinuncia alla prelazione su fabbricato non abitativo	289
24_ Modello per rinuncia alla prelazione su fabbricato abitativo	289
25_ Modello per denuncia di vendita beni culturali	290
Indice analitico	291