

# GUIDA PRATICA ALL'ACQUISTO DI IMMOBILI IN ITALIA

2019



***Ambasciata d'Italia a Copenaghen***

***Tel +45/ 3962 6877***

**[www.ambcopenaghen.esteri.it](http://www.ambcopenaghen.esteri.it)**

**[@ItalvinDk](https://www.instagram.com/italyindk)**

Un messaggio dall'Ambasciatore



**Cari lettori,**

*sono lieto di presentarvi la “Guida Pratica all’acquisto di immobili in Italia” realizzata da questa Ambasciata in collaborazione con l’Avv. Sandra Moll, dello Studio legale Bredgade, Copenhagen K. Continuano infatti ad aumentare gli investimenti danesi in Italia nel settore immobiliare. La bellezza del territorio e l’ineguagliabile patrimonio artistico e culturale delle nostre città, uniti ad un apprezzato stile di vita, formano una perfetta combinazione di elementi unici che distinguono l’Italia da qualsiasi altro Paese.*

*Visitare il nostro Paese e le sue 20 Regioni rappresenta un’esperienza ogni volta diversa e indimenticabile, che sempre più spesso genera il desiderio di acquistare una proprietà immobiliare, che può rivelarsi anche un eccellente investimento. Ciò richiede ovviamente un’adeguata conoscenza del mercato ed un’assistenza legale, indispensabili al buon esito di ogni transazione immobiliare. La Guida che pubblichiamo si colloca nel quadro dei servizi offerti agli investitori danesi interessati al mercato immobiliare italiano; vogliamo così fornire una prima base informativa utile a valutare l’acquisizione di una proprietà immobiliare in Italia. La Guida, disponibile on-line nel sito [www.ambcopenaghen.esteri.it](http://www.ambcopenaghen.esteri.it) nella sezione “Cooperazione economica”, costituisce un agile strumento di facile consultazione e non intende sostituirsi né agli specifici pareri resi da professionisti esperti dei settori trattati, né ad altre guide specialistiche in materia.*

*Cordialmente, Luigi Ferrari*

*Copenaghen, Danimarca*



## **INDICE**

La ricerca dell'immobile da acquistare	4
L'Agente Immobiliare	5
La Proposta d'Acquisto	6
Il Contratto Preliminare	7
La Trascrizione del contratto preliminare	9
La destinazione d'uso dell'immobile	9
L'Atto di Compravendita (Rogito notarile)	10
Pagamento del prezzo	11
Antiriciclaggio	12
Adempimenti successivi al Rogito notarile	12
I costi relativi all'acquisto dell'immobile	12
Le tasse sull'immobile dopo l'acquisto	14
La locazione dell'immobile acquistato	14
La costruzione di un'abitazione	14
La ristrutturazione dell'immobile acquistato	15
I problemi di carattere familiare e successorio	15
Acquisto di coniugi in regime di comunione o di separazione dei beni	16
Sitografia	17



**DISCLAIMER:** avendo questa Guida carattere meramente introduttivo ed informativo, si esclude ogni tipo di responsabilità per fatti o atti che possano derivare dalle informazioni contenute nel presente testo. Le informazioni fornite non costituiscono un parere legale dell'Ambasciata d'Italia. Non se ne garantisce pertanto l'esaustività ed esse non sostituiscono il parere di un legale iscritto alla giurisdizione competente ed informato in merito alle diverse normative locali di riferimento.

*Per eventuali approfondimenti tecnici e normativi si prega di contattare l'Avv. Sandra Moll presso lo Studio legale Bredgade (<http://www.advokathusetbredgade.dk/>).*

### **La ricerca dell'immobile da acquistare**

Spesso accade che nel corso della vacanza si apprezzino in modo particolare alcuni luoghi e si vedano esposti cartelli che indicano la vendita di immobili, oppure che ci si soffermi davanti alle vetrine delle numerose Agenzie Immobiliari, disseminate ovunque sul territorio, che illustrano varie opportunità di investimento.

È senz'altro raccomandabile affidarsi agli Agenti Immobiliari di zona, dopo averne accertato l'iscrizione nell'apposito *Ruolo e dei Mediatori Immobiliari* tenuto dalla locale Camera di Commercio. L'Agente dovrà inoltre essere munito di un idoneo e specifico incarico di mediazione per la vendita dell'immobile da parte del proprietario dell'immobile.

I mediatori devono inoltre essere in possesso di un tesserino che abilita alla professione.

Una buona Agenzia Immobiliare deve essere in grado di fornire una valida consulenza fiscale, legale e amministrativa sia prima che dopo l'acquisto, nonché di agevolare la ricerca di mutui e finanziamenti, e di avere professionisti che possano assistere l'acquirente nella ristrutturazione o nella locazione dell'immobile acquistato.

Sono attivi in Italia diversi gruppi immobiliari che operano attraverso estese reti in franchising e possono offrire una vasta gamma di servizi "su misura" a seconda delle diverse esigenze sia abitative che di investimento.

E' spesso possibile visionare alcune proprietà immobiliari on-line collegandosi agli appositi siti internet facilmente rintracciabili tramite motori di ricerca. Particolarmente efficaci sono le borse immobiliari istituite presso le Camere di Commercio, che consentono un servizio di consultazione gratuito della loro banca dati ed, a pagamento, servizi di orientamento, oltre alla necessaria assistenza professionale (es.: perizie, stime, informazioni su finanziamenti, visure catastali e ipotecarie). Potrebbe anche risultare utile, oltre che piacevole, visitare i luoghi attraverso i vari tour virtuali disponibili collegandosi al sito del *Dipartimento per lo sviluppo e la competitività del turismo* ([www.italia.it/en/discover-italy.html](http://www.italia.it/en/discover-italy.html)).



## L'Agente Immobiliare

L'agente immobiliare in Italia può essere un *Mediatore* oppure un *Mandatario*.

Nel primo caso la sua provvigione viene normalmente pagata da entrambe le Parti contraenti (di seguito denominate "Parti"). L'**Agente Mediatore** ha il compito di facilitare i contatti tra le Parti, informandole degli elementi utili alla conclusione del contratto.

Nel caso invece di un **Agente Mandatario**, soltanto il compratore pagherà la commissione, e l'Agente agirà negli esclusivi interessi del suo cliente.

Al compratore viene in genere richiesto di firmare un **contratto** che regola i rapporti ed i servizi: tale contratto deve essere attentamente letto ed analizzato in ogni parte prima di essere firmato. Particolare attenzione dovrà essere prestata all'importo ed alle modalità di pagamento della provvigione, la cui percentuale può variare da Agenzia ad Agenzia (in genere compresa tra il 2 ed il 4% del prezzo finale + IVA attualmente al 22,9%).

In questa fase sarà importante decidere se la proprietà dovrà essere acquisita personalmente oppure a nome di una società e se dovrà essere registrata come "abitazione principale" oppure come "seconda casa", per le conseguenze di natura legale e fiscale che ne derivano (illustrate più avanti). Sarà infine utile consultare la *Convenzione Italia-Danimarca per evitare le doppie imposizioni fiscali* (<http://www.skm.dk/public/billeder/dbo/italien.pdf>).

Tutti i compratori/investitori stranieri dovranno dotarsi di **Codice Fiscale** italiano, facilmente ottenibile facendone richiesta alla Cancelleria Consolare dell'Ambasciata d'Italia in Copenaghen, fornendo una copia di un documento d'identità in corso di validità e di un documento attestante la residenza in Danimarca, come il CPR.

Per quanto riguarda le Società, il Codice Fiscale deve essere richiesto direttamente all'Agenzia delle Entrate in Italia (<http://www.agenziaentrate.gov.it/>).

**N.B. Si raccomanda di consultare il proprio avvocato prima di firmare qualsiasi documento, al fine di essere certi di aver compreso perfettamente il significato e le conseguenze giuridiche di quanto in esso riportato.**

In generale l'acquisizione d'immobili in Italia può avvenire per *Via Diretta*:

la proprietà sarà intestata a nome del compratore Persona Fisica, congiuntamente al coniuge in caso di comunione legale dei beni. È possibile intestare l'immobile anche a figli o a terzi;

oppure per *Via Indiretta*:

la proprietà verrà acquistata da una nuova Società di diritto italiano oppure da una Società straniera nuova o già esistente. Nel secondo caso la società straniera dovrà dotarsi di codice fiscale italiano ed eventualmente di una rappresentanza fiscale in Italia.



In ogni caso, una volta individuato l'immobile d'interesse, la redazione dell'Atto di Compravendita correlato all'acquisto dovrà essere effettuata a cura del **Notaio** al quale il compratore conferisce una parcella il cui ammontare varia (in genere dall'1 al 3% + l'IVA del 22% se dovuta), a seconda del prezzo finale dell'immobile, delle spese relative agli accertamenti che lo stesso svolge presso i competenti Uffici.

Il compratore dovrà accertarsi, tramite l'Agente immobiliare, che l'immobile di suo interesse sia regolarmente accatastato presso i preposti Uffici e verificare che l'incarico a vendere conferito dal venditore all'Agente immobiliare preveda l'*esclusiva*, poiché se così non fosse lo stesso immobile potrebbe essere stato posto in vendita anche da altri Agenti immobiliari. In questo caso sarebbe consigliabile tutelarsi formulando una **Proposta d'Acquisto**, che impegna l'Acquirente ma non il venditore, che avrà la facoltà o meno di accettarla con le modalità più avanti descritte.

### **La Proposta d'Acquisto**

Normalmente la Proposta d'Acquisto è irrevocabile ed ha la durata massima di 15 giorni. E' consuetudine (ma non costituisce obbligo) corrispondere al mediatore/venditore un assegno per opzionare l'affare. Si consiglia di prestare particolare attenzione prima di procedere alla firma della Proposta d'Acquisto e al rilascio dell'assegno, che dovrà essere datato, intestato al venditore e mai all'agente immobiliare, non trasferibile e qualificato esplicitamente come **deposito fiduciario a garanzia** del reale interesse all'acquisto. Tale deposito fiduciario diverrà **Caparra Confirmatoria** in caso d'accettazione scritta dell'offerta da parte del venditore.

Nel caso in cui, invece, il venditore non accetti la proposta, l'acquirente avrà diritto alla restituzione dell'assegno rilasciato a deposito.

Lo stesso accadrà nel caso in cui sia l'acquirente a non procedere all'acquisto per motivi ostativi legati all'immobile.

E' assolutamente sconsigliabile lasciare all'agente immobiliare qualsiasi somma di denaro in contanti o effettuare bonifici sul conto corrente dell'agente o di persona da lui indicata e diversa dal venditore.

Il periodo di tempo stabilito nella Proposta d'Acquisto che intercorre fino alla sottoscrizione del contratto preliminare è opportuno sia utilizzato:

- per effettuare tutti gli accertamenti sull'immobile e verificare tutte le documentazioni comprovanti la proprietà e gli eventuali gravami in essere sull'immobile, compresa la presenza di



mutui bancari da estinguere ed eventuali pregiudizievoli in genere ed ipoteche in particolare da cancellare, indagine da affidare preferibilmente al notaio rogante;

- per verificare la conformità catastale oggettiva e soggettiva, la regolarità urbanistica ed edilizia, l'agibilità e la conformità degli impianti elettrico, idraulico, termico, del gas, condizionamento e quant'altro, indagine da affidare ad un tecnico, Geometra, Architetto e/ o ingegnere che la stessa Agenzia Immobiliare alla quale ci si è rivolti è in grado di consigliare e che predisporrà una relazione tecnica, eventualmente anche giurata, da conservare scrupolosamente.

Il costo della relazione tecnica è di norma a carico dell'acquirente, salvo diverso accordo tra le parti.

Dopo l'accettazione della proposta da parte del venditore, il compratore deve ricevere dal venditore, eventualmente tramite l'Agenzia immobiliare, una serie di documenti che dovrebbero essere attentamente esaminati da un Avvocato di fiducia per una completa comprensione delle informazioni ivi contenute. In particolare:

- il titolo di Proprietà e/o di Provenienza (atto di acquisto o dichiarazione di successione);
- documentazione catastale: visura e planimetria catastale aggiornati;
- il certificato di destinazione urbanistica (solo in presenza di terreni);
- documentazione urbanistica (titoli abilitativi edilizi, eventuali condoni edilizi e sanatorie);
- il permesso di agibilità;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti;
- la documentazione relativa al diritto di prelazione (nel caso di immobili storici e/o di valore artistico o di confinanti coltivatori diretti);
- Regolamento di Condominio, se esiste;
- l'attestato di prestazione energetica (per verificare il consumo energetico).

### **Il Contratto Preliminare**

Il contratto preliminare detto anche "compromesso" non determina ancora il trasferimento di proprietà, ma fa sorgere in capo alle Parti l'obbligo di vendere e di acquistare ossia di stipulare entro una certa data il contratto definitivo. Può essere preparato dall'Agente immobiliare, ma è assolutamente necessario sia controllato da un Avvocato e/o dal notaio incaricato dell'atto



definitivo per eliminare eventuali errori, omissioni o incongruenze che potrebbero causare conseguenze e ostacoli alla successiva conclusione delle trattative.

assolutamente consigliabile che anche il contratto preliminare sia predisposto dal notaio scelto dall'acquirente ed incaricato della stipula, affinché possa essere registrato e trascritto, in modo da garantirne autenticità, data certa ed opponibilità a tutti i terzi.

Il Contratto preliminare stabilisce infine le modalità di pagamento del prezzo convenuto e, in particolare il versamento di acconti o della **Caparra confirmatoria** pari al 10-30% del valore pattuito. È molto importante che la caparra sia qualificata come confirmatoria, perché la sua disciplina prevede che il compratore perderà tale somma se per qualsiasi motivo non rispetterà i termini del contratto; nel caso in cui invece sia il venditore a non adempiere alle sue obbligazioni, egli dovrà restituire al compratore il doppio della somma versata, salva la risarcibilità dei danni ulteriori.

La caparra si definisce invece **penitenziale** allorché entrambe le Parti possano recedere liberamente dal contratto preliminare. Qualora il recesso sia esercitato dal compratore lo stesso perderà detta Caparra, qualora invece sia il venditore a rescindere, questi sarà tenuto a restituire soltanto la somma versata.

Il contratto preliminare deve essere redatto in forma scritta anche mediante *Atto Pubblico* o di *Scrittura Privata Autenticata con intervento di un Notaio* ed in tutti i casi deve contenere le seguenti indicazioni:

- il nome, la data, il luogo di nascita e il codice fiscale di ciascuna delle Parti;
- Stato civile delle parti, se persone fisiche e nel caso siano coniugate se in regime di comunione o separazione dei beni;
- L'ubicazione e la descrizione dell'immobile e delle eventuali pertinenze oggetto dell'acquisto, almeno tre confini e l'indicazione dei dati catastali;
- Nel caso in cui l'immobile venga venduto arredato occorre predisporre una lista di mobili che vengono venduti assieme allo stesso ed allegarla al contratto;
- La dichiarazione del venditore che attesti che l'immobile è libero da persone, ipoteche, servitù, diritti di terzi oppure la dichiarazione di quali servitù, vincoli, ipoteche o pregiudizievoli gravano sull'immobile;
- La data prevista per la stipula del rogito e quella della consegna dell'immobile prevedendo eventuali penali;



- Una dichiarazione da parte del venditore che attesti che l'immobile è conforme alle norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica;
- L'esistenza o meno dell'agibilità;
- La regolarità nel versamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari e l'esistenza di eventuali liti pendenti o minacciate;
- I dati della mediazione immobiliare e, in particolare, la provvigione e le modalità del suo pagamento;
- La sottoscrizione delle Parti e la data.

### **La Trascrizione del contratto preliminare**

Il contratto preliminare può essere trascritto presso il competente Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate - Territorio, a cura del notaio che ne ha autenticato le sottoscrizioni o che ha ricevuto l'atto pubblico, con contestuale pagamento delle imposte relative.

La trascrizione del preliminare è assolutamente consigliabile per garantire l'opponibilità ai terzi, prevenire la possibile vendita dello stesso immobile a più soggetti contemporaneamente e, nel caso in cui il venditore sia un'impresa di costruzioni, di impedire l'esposizione del compratore a possibili rischi in caso di fallimento della società.

La trascrizione presuppone anche la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate, sempre a cura del notaio, previo pagamento dell'imposta di registro pari allo 0,5% della caparra confirmatoria versata o da versare prima del rogito definitivo e pari al 3% degli acconti versati o da versare prima del rogito definitivo. L'imposta di registro versata in sede di registrazione sarà imputata all'imposta di registro da versare al momento della registrazione dell'atto definitivo di acquisto.

### **La destinazione d'uso dell'immobile**

Al momento dell'acquisto di un immobile in Italia occorre assicurarsi che l'immobile sia destinato ad uso abitazione o residenziale. In particolare è opportuno chiedere al venditore o al tecnico da lui incaricato notizie sull'esistenza o meno dell'agibilità.

In caso di assenza o di irreperibilità del permesso di agibilità, è necessario accertarsi dell'inesistenza di dichiarazioni di inagibilità emesse dal Comune (si pensi purtroppo alle abitazioni colpite dai recenti terremoti che hanno interessato le regioni dell'Italia centrale) e della

sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa vigente per dichiarare agibile l'immobile oggetto di acquisto.

Anche in questo caso è assolutamente consigliabile affidarsi ad un tecnico per avere completa chiarezza sul punto e al notaio incaricato della stipula per regolare tra le parti sin dal contratto preliminare questo aspetto (ad esempio è possibile prevedere l'impegno del venditore a depositare presso il Comune competente la Segnalazione Certificata di Agibilità entro la data di stipula del rogito definitivo).

### **L'Atto di Compravendita (Rogito notarile)**

Il Contratto Preliminare d'Acquisto (*Compromesso*) dell'immobile deve essere seguito dall'Atto Pubblico di Compravendita (*Rogito Notarile*), sempre presso un Notaio, in modo che la proprietà dell'immobile sia definitivamente trasferita dal venditore al compratore e che il relativo acquisto sia trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate – Territorio.

E' l'Atto più importante, che determina il definitivo trasferimento della proprietà; viene predisposto da un Notaio il quale, in qualità di Pubblico Ufficiale, deve essere al di sopra delle parti, imparziale, attento a tutelare gli interessi di entrambe le parti nel rispetto della legge. In Italia tutti gli Atti che trasferiscono la proprietà di beni immobili devono essere fatti alla presenza del Notaio, pena la loro inopponibilità ai terzi, estranei al contratto.

Il Notaio in genere è scelto dal compratore, anche se le Agenzie Immobiliari sono normalmente in contatto con Notai di fiducia. Il Notaio deve in ogni caso godere della piena fiducia del compratore, per cui è bene sceglierlo personalmente magari avvalendosi dei suggerimenti di conoscenti o di avvocati danesi. Il Notaio è tenuto ad effettuare tutti gli accertamenti catastali e ipotecari per accertarsi che l'immobile sia effettivamente di proprietà del venditore e libero da pregiudizievoli, vincoli e di diritti da parte di terzi, come per esempio ipoteche e/o sequestri.

Il Notaio predispose l'Atto di Compravendita, che durante l'incontro tra le Parti nel suo Studio o in altro luogo scelto per la stipula viene letto ad alta voce dal notaio stesso. L'atto è redatto in lingua italiana e pertanto, se una o entrambe le Parti non conoscono la lingua italiana, occorre la presenza di un interprete scelto dalla parte e di due testimoni estranei alle parti di cui almeno uno conosca la lingua conosciuta dallo straniero.

Se il Notaio conosce la lingua straniera, e la stessa è conosciuta da entrambe le parti, l'atto può essere redatto in quella lingua, ma in ogni caso ad esso deve essere unita la traduzione in italiano.

Dopo la lettura dell'atto le Parti lo sottoscrivono in calce con il loro nome e cognome completo e nel margine di ciascun foglio e in ciascun allegato.

Di norma, con la sottoscrizione dell'atto e il saldo del prezzo, il venditore è tenuto a consegnare le chiavi dell'unità immobiliare, salvo diversi accordi che è assolutamente consigliabile siano scritti chiaramente nell'atto stesso.

Entro i termini previsti dalla legge il Notaio deve procedere a tutti gli adempimenti previsti: registrazione con il versamento delle relative imposte indirette, trascrizione presso i Registri Immobiliari, voltura in Catasto. Il compratore riceverà dal Notaio una copia autenticata dell'Atto di Compravendita completo degli estremi di registrazione e della nota di trascrizione e della eseguita voltura, oltre alla fattura corrispondente alle somme a lui versate.

### **Pagamento del prezzo**

Di norma, al momento della sottoscrizione del Rogito, il compratore deve versare il saldo del prezzo a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a ciascun venditore in proporzione ai diritti di cui è titolare. Nel caso in cui l'acquisto avvenga in parte mediante ricorso ad un Mutuo Ipotecario è la Banca stessa a procedere al saldo del prezzo mediante bonifico bancario direttamente al venditore.

Di recente, la legge 124/2007, entrata in vigore il 29 agosto 2017, ha previsto la facoltà per il compratore di richiedere il deposito del prezzo al notaio rogante fino ad avvenuta trascrizione dell'atto definitivo di compravendita, momento nel quale il compratore acquisisce la certezza che l'acquisto si è perfezionato senza alcun gravame pregiudizievole.

Il notaio che riceve le somme – con bonifico bancario e/o assegno circolare a lui intestato – le deposita su un conto **“dedicato”**, mettendole al sicuro; dette somme infatti sono separate dal patrimonio del notaio, non cadono nella sua successione in caso di premorienza, non vanno nella comunione legale con il coniuge, sono impignorabili dai suoi creditori e dai creditori del venditore. È quindi assai opportuno avvalersi sempre di questa nuova facoltà, tanto più nelle seguenti ipotesi:

- Presenza di una pregiudizievole pregressa (pignoramento o ipoteca);
- Prelazione legale (ad es. In caso di vincolo culturale);
- Immobile inagibile;
- Immobile non libero da persone e/o cose;
- Esistenza di debiti del venditore (oneri condominiali).

In tutti questi casi il Notaio potrà essere incaricato di pagare il saldo del prezzo, una volta che il problema sia stato risolto, eventualmente anche per il suo tramite.

Oltre al pagamento del prezzo, l'acquirente al momento del rogito deve versare:

- la Parcella del Notaio che rilascerà fattura;
- le imposte e le tasse relative alla compravendita, che saranno versate direttamente dal Notaio.
- Il rimborso delle anticipazioni e delle spese sostenute dal Notaio nell'interesse del compratore stesso.

È prassi che il Notaio fornisca un preventivo analitico di quanto dovrà essere pagato al momento del rogito nei giorni precedenti alla sottoscrizione.

#### **Antiriciclaggio:**

Il notaio (e l'agente immobiliare) è tenuto a provvedere all'identificazione della propria clientela, del titolare effettivo dell'operazione e a comunicare eventuali operazioni sospette con segnalazione all'Unità di Informazione Finanziaria presso Banca d'Italia.

A tal fine è necessario che le parti rispondano con attenzione e precisione alle domande che verranno fatte dal notaio in particolare in relazione all'origine dei fondi impiegati per il pagamento del prezzo, alle modalità di pagamento e ai titolari effettivi dell'operazione soprattutto in caso di acquisto con una società.

#### **Adempimenti successivi al Rogito notarile**

Immediatamente dopo l'acquisizione della proprietà, il compratore è tenuto ad effettuare:

- La comunicazione all'ufficio Tributi del Comune ove è ubicato l'immobile dei dati sul fabbricato per la determinazione della Tassa sui Rifiuti;
- la voltura delle utenze (acqua, elettricità, gas, telefono) presso le relative Aziende erogatrici;
- la comunicazione all'Amministratore del Condominio (nel caso in cui il fabbricato fosse in un condominio) del cambio di proprietà, per ricevere tutte le convocazioni di assemblee e gli avvisi di pagamento degli oneri condominiali e straordinari.

#### **I costi relativi all'acquisto dell'immobile**

Come detto, bisogna tener conto di diverse voci che concorrono alla formazione del costo complessivo finale per l'acquisto di una proprietà immobiliare e che di seguito si riassumono:

- spese per la mediazione dell'Agente Immobiliare;
- Diritti ed oneri notarili, tra cui la tassa archivio, il fondo di garanzia e i contributi Consiglio Nazionale del Notariato e Cassa Notariato;
- le imposte e le tasse relative all'Atto notarile che variano a seconda della qualifica del venditore (privato, società che effettua compravendita di immobili o impresa costruttrice o ristrutturatrice), della natura di immobile da acquistare (fabbricato uso abitativo - **Prima Casa** che consente agevolazioni fiscali, oppure **seconda Casa** quando l'acquirente ne ha già una o non intende trasferirvi la residenza anagrafica, uso **ufficio, commerciale o industriale** oppure **Terreno** agricolo, edificabile o altro).

Quando il venditore è un privato l'acquirente deve versare al Notaio:

- imposta ipotecaria: 50€;
- imposta catastale: 50€;
- imposta di registro pari al 2% se prima casa e al 9% negli altri casi su una base imponibile pari al valore catastale.

Quando il venditore è una società di costruzione, l'acquirente deve pagare:

a) al notaio:

- imposta di registro: 200€;
- imposta ipotecaria: 200€;
- imposta catastale: 200€;
- imposta di bollo: 230€;
- tassa ipotecaria: 35€;
- voltura catastale 55€.

alla società venditrice:

- IVA al 4% per la prima casa, al 10% negli altri casi, da calcolare sul prezzo convenuto.

### **Le tasse sull'immobile dopo l'acquisto:**

Mentre le imposte indirette sono pagate al notaio rogante che provvede a versarle all'Agenzia delle Entrate e ne è solidalmente responsabile, l'acquirente una volta acquistato l'immobile dovrà versare le seguenti imposte municipali: IMU e TASI (non dovute in caso l'immobile costituisca abitazione principale del proprietario e ciò risulti all'Anagrafe del Comune), tassa sui rifiuti.

Inoltre, in caso di locazione anche per brevi periodi, andranno versate le imposte relative alla rendita percepita e in caso di rivendita dell'immobile "Seconda casa" nei cinque anni successivi, l'imposta sulla plusvalenza eventualmente ottenuta (20% sulla differenza tra il prezzo di acquisto aumentato dei costi sostenuti e documentati e il prezzo di rivendita).

### **La locazione dell'immobile acquistato**

Nel caso in cui si decida di ricavare una rendita dall'immobile acquistato si potrà cederlo in locazione; in caso di locazione per un periodo superiore ai 30 giorni, il contratto di locazione dovrà essere registrato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate con imposta di norma a carico di entrambe le Parti nella misura del 50% ciascuna.

Nel caso in cui invece il proprietario desideri affittare l'immobile per uso commerciale, per esempio desideri svolgere un'attività di tipo alberghiero o di affittacamere, allora è necessaria una serie di permessi da parte delle Autorità competenti, per cui è opportuno rivolgersi ad un Avvocato o ad un consulente specifico presente sul territorio italiano.

In caso di locazione si dovrà presentare la Dichiarazione dei Redditi annuale in base alla quale andranno pagate delle imposte sulla rendita percepita a fronte della locazione della proprietà.

Esistono diverse tipologie contrattuali in base alle diverse esigenze di locazione; l'Agenzia Immobiliare alla quale l'acquirente può rivolgersi, saprà indicare il contratto più indicato e favorevole anche considerando le esigenze personali, nonché le ricadute fiscali.

### **La costruzione di un'abitazione**

Nel caso in cui si acquisti un terreno dove si desideri costruire una casa, occorre ottenere il titolo abilitativo edilizio da parte del Comune (c.d. Permesso di costruire). Tale autorizzazione può essere negata in casi particolari, come ad esempio nel caso in cui il terreno sia adibito a bosco o coltivazione, oppure in quanto sottoposto a vincoli pubblici. È importante pertanto, prima dell'acquisto di un terreno, accertarsi che non vi siano impedimenti alla costruzione edilizia

tramite la consultazione di un Tecnico che potrà preventivamente procedere a tutti gli accertamenti necessari presso gli uffici tecnici comunali.

Nel caso di ricostruzione di un fabbricato preesistente occorre, anche in questo caso, accertare che non vi siano vincoli edilizi nella zona. Per esempio nel caso in cui si desideri ricostruire una casa antica in un centro storico si potrà ristrutturare esclusivamente secondo criteri prestabiliti e utilizzando solo determinati materiali.

Nel caso in cui venga acquistato un immobile in corso di costruzione, occorre tutelarsi in quanto vi è il rischio che l'imprenditore/venditore fallisca prima che l'immobile sia ultimato. In caso di fallimento, infatti, il compratore perde la somma già versata al venditore, potendo solo insinuare nel passivo del fallimento un credito chirografario pari alla somma pagata. Un credito chirografario ha pochissime possibilità di essere pagato – per lo meno integralmente. Per evitare tale rischio è assolutamente consigliabile farsi assistere da un Avvocato o dal notaio rogante e pretendere una fidejussione bancaria che garantisca a prima richiesta la restituzione delle somme versate in acconto, ai sensi del D.lgs 122/2005. All'atto del rogito dovrà essere consegnata all'acquirente anche l'assicurazione decennale a garanzia dei vizi di costruzione dell'edificio.

### **La ristrutturazione dell'immobile acquistato**

In caso di ristrutturazione della proprietà immobiliare sono previste delle detrazioni fiscali a particolari condizioni e fino ad un certo importo come previsto dal Testo Unico Imposte sui Redditi. Anche in questo caso è bene chiedere informazioni dettagliate ad un fiscalista.

### **I problemi di carattere familiare e successorio**

Al momento dell'acquisto della casa è necessario valutare i rischi legati al diritto di famiglia e successorio italiano, che è, sotto diversi aspetti, diverso da quella danese. Si pensi in particolare alla tutela dei diritti dei cd. legittimari in caso di successione.

Non è possibile in questa sede affrontare nel dettaglio queste questioni per le quali occorre sentire il parere di esperti giuridici caso per caso, tuttavia si può chiedere la massima attenzione in caso di:

- Acquisto di immobile proveniente da una precedente donazione a favore del venditore;
- Acquisto di immobile proveniente da una successione testamentaria a favore di estranei;
- Acquisto di immobili da persone che dichiara di averlo acquistato per usucapione, vale a dire possesso continuato ventennale, senza alcun atto di acquisto.



Attenzione alla successione ereditaria che, in caso di immobile sito in Italia, è regolata dalla legge italiana. È consigliabile rivolgersi ad un Avvocato ed eventualmente fare un testamento che contenga la scelta della legge danese quale legge regolatrice della propria successione o comunque contenga precise disposizioni testamentarie sulla destinazione dell'immobile.

In Italia con la legge 76/2016 sono state introdotte le **unioni civili per le coppie dello stesso sesso** e la possibilità per le coppie conviventi, indipendentemente dal loro sesso, di regolare gli effetti patrimoniali della loro convivenza.

In particolare, la legge estende ai partner dell'unione civile la disciplina della successione legittima, c.d. necessaria e dell'indegnità e consente ai conviventi che abbiano registrato il loro stato di stabile convivenza nei registri anagrafici di sottoscrivere un contratto che regoli gli aspetti economici del loro menage.

Anche in questo caso è fondamentale avvalersi di un Avvocato che possa suggerire le soluzioni più adatte al caso concreto.

#### **Acquisto di coniugi in regime di comunione o di separazione dei beni**

È infine importante verificare se il venditore - persona fisica - sia coniugato e, in caso affermativo, quale sia il regime patrimoniale della sua famiglia.

In caso di regime di separazione dei beni, non vi è alcun problema, in quanto il venditore è l'unico proprietario del bene immobile ed ha la libera disponibilità dello stesso. L'unica accortezza è quella di chiedere comunque i documenti che dimostrino la separazione dei beni (per esempio l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio oppure la convenzione matrimoniale redatta dal notaio). A tali adempimenti provvede l'agenzia immobiliare o il notaio rogante, in ogni caso a spese esclusive del venditore.

In caso di comunione dei beni, è necessario che entrambi i coniugi sottoscrivano l'accettazione della proposta, il contratto preliminare e naturalmente il contratto definitivo. Infatti il contratto stipulato da uno solo dei coniugi è annullabile nell'anno successivo. In tal caso l'acquirente potrà solo chiedere la restituzione del prezzo già versato e/o, ove versata, la restituzione del doppio della caparra confirmatoria, ma nei confronti del solo coniuge firmatario dei predetti documenti.

Un ulteriore aspetto da evidenziare, è quello del venditore legalmente separato o divorziato. In questo caso occorre verificare se il Tribunale abbia assegnato o meno la casa coniugale di proprietà di un solo coniuge all'altro. Se l'immobile risulta assegnato al coniuge non proprietario, è bene cautelarsi e chiedere anche la sua sottoscrizione.



## **Sitografia**

CONVENZIONE TRA LA REPUBBLICA ITALIANA ED IL REGNO DI DANIMARCA PER EVIARE LE DOPPIE IMPOSIZIONI IN MATERIA D'IMPOSTE SUL REDDITO E PER PREVENIRE LE EVASIONI FISCALI -

[http://www.fiscooggi.it/files/immagini\\_articoli/fnmold/danimarca-it.pdf](http://www.fiscooggi.it/files/immagini_articoli/fnmold/danimarca-it.pdf)

ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONFEDILIZIA -

<http://www.confedilizia.it/mercatoimmobiliare.pdf>.

DIPARTIMENTO PER LO SVILUPPO E LA COMPETITIVITA' DEL TURISMO -

[www.italia.it/en/discover-italy.html](http://www.italia.it/en/discover-italy.html)

T.U. DELL'EDILIZIA D.P.R. n. 380/01 - <http://www3.unisi.it/did/dip-direcon/DPR%20380-2001.pdf>

AGENZIA DELLE ENTRATE –

<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

