

30 settembre 2006 0:00

LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

di [Rita Sabelli](#)

Scheda revisionata il 19/6/2008; ultimi aggiornamenti 8/8/2013 e 12/9/2014

Gli atti di compravendita immobiliare, giuridicamente parlando, sono semplici scritture private che non necessiterebbero dell'intervento di terzi -oltre al compratore e al venditore- se non all'atto dell'autentica delle firme, da parte di un notaio o altro pubblico ufficiale, necessaria per dar loro riconoscimento ed efficacia giuridica (codice civile, artt. 1350 e 2702).

Considerando pero' la complessita' e la delicatezza del tipo di transazione, dove ogni errore od omissione puo' costare veramente caro, e' prassi -ed e' anche consigliabile- rivolgersi ad un notaio anche per la stesura dei vari atti (compromesso e rogito) nella forma di "atto pubblico", delegando a quest'ultimo i controlli di rito.

Discorso diverso riguarda l'agente immobiliare, tipico intermediario nell'attivita' di ricerca della controparte (acquirente o venditore che sia) e nella gestione dei primi contatti. Pur se utile e comoda, la sua intermediazione non e' pero' strettamente necessaria, ed anche qualora si decida di servirsene, e' sconsigliabile limitare la propria liberta' di scelta e di decisione impegnandosi per iscritto con "promesse irrevocabili" od "incarichi in esclusiva".

Di seguito approfondiamo le principali fasi della compravendita, soffermandoci su alcuni aspetti contrattuali e sulle novita' recentemente introdotte dal decreto Bersani. Trattiamo inoltre l'argomento "mediazione", con particolare attenzione alla provvigione.

Indice scheda

[L'INCARICO DI VENDITA](#)

[LA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO](#)

[IL CONTRATTO PRELIMINARE \(COMPROMESSO\)](#)

[L'ATTO DI COMPRAVENDITA \(ROGITO\)](#)

[IL CRITERIO DEL PREZZO VALORE](#)

[INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DA FORNIRE AL MOMENTO DEL ROGITO](#)

[L'AGENTE IMMOBILIARE: PROVVISORIO E RESPONSABILITA'](#)

[LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI](#)

[LINK UTILI](#)

[L'INCARICO DI VENDITA](#)

E', in primissima fase, l'accordo che l'aspirante venditore sottoscrive con l'agente immobiliare, impegnandosi per un determinato lasso di tempo ai fini di una futura vendita.

Come gia' detto tali accordi sono sconsigliati perche' limitativi, ma pur decidendo di sottoscriverne uno e' bene fare attenzione a cio' che si firma, in particolare:

* **alla durata:** viene di solito specificata dettagliatamente e potrebbe rinnovarsi automaticamente in mancanza di una disdetta scritta inviata con un determinato anticipo. Al di fuori di tale ipotesi la disdetta non e' generalmente possibile, a meno che non si paghino delle penali, poiche' si tratta di impegni irrevocabili.

* **alla clausola di esclusiva:** se viene precisato che l'accordo e' in esclusiva, il venditore non potra' concludere l'affare con l'aiuto di altre agenzie o privatamente, pena il pagamento di forti penali (vedi sotto). Diversamente, quando l'esclusiva non c'e', generalmente basta la comunicazione -per raccomandata a/r- di aver venduto tramite altri canali per far si' che l'incarico si risolva senza penalizzazioni ne' oneri.

* **alle penali:** solitamente sono previste nei casi in cui l'incarico e' revocato prima della scadenza, quando il venditore si rifiuta di far visitare l'immobile o -nel caso di esclusiva- quando lo vende privatamente o con l'aiuto di altre agenzie nel periodo di validita' dell'accordo. Il loro importo e' generalmente inferiore alla provvigione, ma in alcuni casi potrebbe anche coincidere con essa, soprattutto se l'agenzia dimostra, di fronte ad una revoca, di aver gia' trovato un'acquirente che corrisponde alle esigenze del venditore. Stessa conseguenza, il dover comunque pagare la provvigione, potrebbe essere prevista nei casi in cui si rifiuti una proposta d'acquisto conforme alle condizioni poste sull'accordo, o qualora la vendita avvenga a soggetti che hanno visitato l'immobile tramite l'intervento dell'agenzia, anche se essa avviene dopo che l'accordo e' scaduto. Consigliamo la lettura, in merito, del successivo settore dedicato agli intermediari immobiliari.

LA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

E' l'atto emesso dai potenziali acquirenti di un'immobile (su modulo proposto dall'agenzia, se viene usato un intermediario), contenente precise promesse fatte al venditore sia riguardo alle condizioni di acquisto che al prezzo. I dati che devono necessariamente essere presenti sull'atto sono, oltre a quelli identificativi del venditore, del compratore e dell'immobile (indirizzo e descrizione della casa), il prezzo, le modalita' e i termini di pagamento, la data e il luogo dell'atto successivo (compromesso o rogito), la scadenza entro la quale il venditore deve dare accettazione e le eventuali penali previste in caso di inadempienza. Il documento, che dev'essere inoltrato al venditore tramite raccomandata a/r, **impegna solo il compratore** almeno fino all'eventuale accettazione scritta del venditore, da inoltrarsi sempre con raccomandata a/r entro il termine gia' detto.

Tre importanti osservazioni:

- * se il venditore non accetta nei modi e nei tempi prefissati, il compratore puo' ritenersi libero dagli impegni firmati, poiche' la promessa perde di efficacia. In tal caso, se l'acquirente avesse versato somme a titolo di caparra o di acconto, queste devono essere restituite.
- * se il venditore accetta la proposta, invece, l'acquirente e' obbligato ad acquistare alle condizioni concordate e la promessa diventa un contratto valido per ambedue le parti (art.1326 c.c.). In tal caso, quindi, il rifiuto dell'acquirente di concludere l'accordo comportera' il pagamento di una penale coincidente, se prevista, con la caparra (e idealmente non superiore al 30% circa del prezzo totale).
- * non di rado la proposta irrevocabile di acquisto viene redatta in modo da poterla ritenere -una volta accettata dal venditore- sostitutiva dell'atto che invece dovrebbe seguirle, il compromesso (quando, per esempio, l'atto successivo a cui viene fatto riferimento e' il rogito). Cio', combinato al fatto che e' stata versata una caparra confirmatoria, ha effetti determinanti sulle conseguenze della rescissione di una delle parti. In tal caso, infatti, la parte inadempiente non rischia semplicemente la perdita della caparra, ma -in alternativa- puo' essere costretta ad adempiere. Il concetto viene approfondito piu' avanti, nella parte dedicata, appunto, alle penali tipiche del compromesso.

Nota importante

La proposta di acquisto non e' sottoposta a registrazione e al pagamento dell'imposta di registro in quanto non ha natura negoziale e soprattutto -nel momento in cui viene redatta- e' un atto unilaterale. Se pero' essa contiene la clausola che prevede che l'atto, una volta accettato dal venditore, abbia gli stessi effetti di un accordo preliminare, la registrazione e il pagamento dell'imposta di registro diventano obbligatorie. Cio' indipendentemente dalla successiva stipula dell'accordo preliminare classico, il compromesso.

Fonte: Risoluzione Agenzia delle entrate n.63 del 25/2/08

IL CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO)

E' l'atto che precede il rogito, chiamato anche promessa di vendita. In questa fase tutti i dettagli devono essere gia' definiti e gli accordi presi, poiche' questo documento e' quello che per primo impegna ambedue le parti, con precise conseguenze in caso di mancato rispetto degli accordi. Il rogito e' di solito una mera ripetizione degli impegni preliminari, ed e' bene sapere che pur essendo teoricamente possibile apportare ogni sorta di variazione tra un atto e l'altro, nella pratica cio' puo' diventare molto difficile perche' occorre che ambedue le parti siano pienamente d'accordo.

Il compromesso contiene solitamente i seguenti dati:

- * dati identificativi delle parti e dell'immobile (risultanze catastali, vani, pertinenze);
- * prezzo dell'immobile nonche' modalita' e termini di pagamento (si vedano, in proposito, le recenti novita' introdotte dal decreto Bersani riportate piu' avanti. Esse riguardano specificatamente il rogito, ma -per riflesso- sono rilevanti anche in questa fase);
- * regolarita' dell'immobile rispetto alle norme edilizie ed esistenza di eventuali vincoli (ipoteche, servitu', etc.);
- * il titolo del possesso con la data in cui esso inizia e le eventuali limitazioni;
- * versamento dell'*acconto* o della *caparra* (di circa il 20-25% del prezzo totale) e le conseguenti penali. E' bene conoscere, in merito, la distinzione tra acconto e caparra. Il primo non limita in alcun modo l'entita' della penale richiedibile dalla controparte in caso di inadempienza (e pur se e' possibile contestare una penale eccessiva, cio' non e' facile e potrebbe comportare il dover affrontare una causa), mentre la caparra si'. Ulteriormente, si deve sapere che la *caparra penitenziale* limita i rischi alla perdita della stessa (o del suo doppio, se la parte

inadempiente e' chi l'ha ricevuta) senza soluzioni alternative, mentre la *caparra confirmatoria* offre la possibilita' alla controparte di forzare quella inadempiente al rispetto del contratto, in alternativa alla risoluzione. In cio' fa fede cio' che e' scritto sul contratto nonche' le disposizioni del codice civile (art.1382 e segg.).

* la data del rogito;

* la clausola dell'eventuale arbitrato (strumento che permette di tentare di risolvere le controversie senza adire all'autorita' giudiziaria, tramite modalita' diverse che devono essere specificate).

* data e firma dei contraenti.

Trascrizione e registrazione

Secondo quanto prevede il codice civile (art.2645 bis) il preliminare di compravendita di un immobile va trascritto nei pubblici registri (conservatoria) se redatto come atto pubblico o scrittura privata autenticata, anche se relativo ad edifici da costruire o in corso di costruzione.

Gli effetti della trascrizione decadono se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la redazione del rogito (contratto definitivo) o entro tre anni dalla trascrizione stessa, non venga effettuata la trascrizione del rogito.

Della trascrizione si occupa il notaio che si e' occupato di redigere o autenticare l'atto, pagando in conservatoria la relativa imposta ipotecaria nella misura fissa di 168 euro (D.lgs. 347/90 art.4 tariffa). L'operazione sara' successiva alla registrazione dell'atto con pagamento dell'imposta di registro.

Venendo invece alla registrazione (formalita' fiscale finalizzata al pagamento delle imposte) l'obbligo riguarda ugualmente gli atti pubblici e le scritture private autenticate.

Se l'atto e' redatto come scrittura privata NON autenticata esso deve essere registrato:

- se il venditore e' un privato (quindi l'operazione non e' soggetta ad IVA) oppure

- se stipulato, dal 2007 in poi, a seguito dell'intermediazione di un agente immobiliare: in questo caso l'agente e' responsabile solidalmente per il pagamento dell'imposta di registro (per approfondire si veda piu' avanti)

oppure

- se il preliminare prevede una caparra (non soggetta ad IVA).

L'imposta di registro da pagare e' di 168 euro in misura fissa, entro 20 giorni dalla stipula. Va anche pagato il bollo di 14,62 euro ogni 100 righe. Cio' presentando presso l'ufficio locale dell'Agenzia delle entrate il modello apposito.

Se nell'operazione e' coinvolto un notaio del pagamento si occupa lui stesso, telematicamente.

Se il preliminare prevede pagamento di una caparra confirmatoria va pagato anche lo 0,50% di questa, sempre a titolo di imposta di registro. Se invece prevede il pagamento di acconti sul prezzo non soggetti ad IVA, oppure una caparra penitenziale, deve essere pagato il 3% di questi. In ambedue i casi l'imposta pagata in sede di registrazione del preliminare e' considerata come acconto di quella dovuta per la successiva registrazione del rogito. Se il rogito non viene stipulato, queste imposte non saranno rimborsate a meno che la mancata stipula abbia cause non imputabili alle parti.

Fonte: Dpr 131/86 art.5, 10 (come modificato dalla Finanziaria 2007), 38 e Tariffa Art.10

Note importanti:

- la trascrizione del compromesso, benché non sempre obbligatoria, e' decisamente consigliabile perche' costituisce una vera e propria "prenotazione" sul bene oggetto di compromesso, nonche' una garanzia di fronte a terzi riguardo ai diritti delle parti (nei casi estremi, ma possibili, di vendita a piu' soggetti, si salvano i diritti di coloro che registrano per primi).

- anche se puo' sembrare superfluo dirlo, e' bene -riguardo ai pagamenti- chiedere e conservare accuratamente le ricevute nonche' evitare di rilasciare assegni in bianco o senza data.

- e' bene sapere che dalla firma del compromesso scaturisce, tra gli altri, anche il diritto dell'eventuale mediatore immobiliare a riscuotere la provvigione. Cio' anche se non e' stato firmato un preciso accordo al riguardo, e comunque solo a condizione che le parti contraenti siano quelle alle quali il mediatore ha fatto conoscere l'affare. In proposito si legga la successiva parte dedicata, appunto, all'intermediazione immobiliare.

L'ATTO DI COMPRAVENDITA (ROGITO)

Nel rogito vengono, in sostanza, ripetuti gli accordi gia' trascritti nel compromesso, con le eventuali variazioni od aggiunte che si siano rese necessarie nel frattempo e che -comunque- scaturiscano da accordi tra ambedue le parti.

Normalmente viene redatto da un notaio come atto pubblico (come già detto la cosa è consigliabile vista la complessità del tipo di transazione). In tal caso il notaio dà all'atto efficacia pubblica, garantendo non solo l'identità delle parti ma la legalità dell'atto stesso e la veridicità di quanto in esso viene dichiarato. A tal fine al notaio spettano tutti i controlli formali riguardo l'eventuale esistenza di ipoteche o altri vincoli (pignoramenti, sequestri, servitù, etc.), nonché riguardo il rispetto delle norme edilizie e la conformità del rogito con gli atti precedenti (compromesso). A tal proposito è bene sapere che il fatto di aver concluso gli atti precedenti senza l'intervento -o comunque la consulenza- del notaio (promesse di acquisto, compromesso, etc.), potrebbe costituire un grosso ostacolo in tal senso. In questi casi, infatti, il notaio è praticamente costretto -in fase di rogito- a ratificare quanto dichiarato in tali documenti senza ovviamente assumersene la responsabilità.

All'atto del rogito, normalmente, viene pagato il saldo del prezzo concordato, quindi l'acquirente dovrà essere pronto con i contanti (ovvero gli assegni circolari o le cambiali, a seconda degli accordi) e aver già sbrigato tutte le necessarie pratiche di mutuo. In genere, per armonizzare i tempi, quando è stipulato un mutuo viene utilizzato un notaio consigliato dalla banca, che redige sia l'atto di rogito che l'ipoteca.

È questo, di solito, il momento in cui vengono anche pagate le tasse (di registro, Iva, etc.), la parcella del notaio e la provvigione al mediatore (anche se il diritto ad essa, come già detto, matura al compromesso).

L'atto deve contenere:

- * dati anagrafici dei contraenti;
- * dati riguardanti l'immobile e delle eventuali pertinenze (descrizione, situazione catastale, titolo di possesso del venditore e sue eventuali limitazioni);
- * indicazione dei confini con altri immobili;
- * indicazione del prezzo e dei tempi e modalità di pagamento;
- * accordi circa la consegna dell'immobile e sul subentro dell'acquirente negli oneri attivi e passivi (quando questi non siano contestuali al rogito).

Trascrizione e registrazione

L'atto definitivo di compravendita deve sempre essere registrato presso lo specifico ufficio (del registro) all'Agenzia delle entrate e trascritto nella locale conservatoria dei registri immobiliari, calcolando e pagando nel contempo tutte le imposte dovute (per conoscerne l'entità si veda la scheda riportata tra i link utili).

Di solito è il notaio che si occupa di queste formalità (anche perché ne ha la responsabilità), e il suo intervento è particolarmente importante per la registrazione in conservatoria, poiché in questa fase egli provvede a iscrivere le ipoteche relative a un eventuale mutuo nonché tutti gli altri eventuali diritti "reali" che sorgono dal rogito: servitù, usufrutto, diritto di abitazione, enfiteusi etc.etc. Le parti, a livello cautelativo, possono poi controllare che tutto sia stato fatto regolarmente, chiedendo in conservatoria una visura.

Note importanti

- il venditore, nel rispetto della legge, deve comunicare alla Questura -o al Comune, se questa non c'è- la consegna dell'immobile all'acquirente, entro 48 ore dalla stessa. Ciò, volendo, su modulo prestampato disponibile nella Questura, in cartoleria, o presso lo stesso notaio (che spesso si prende carico anche di tale adempimento).
- determinare i costi relativi all'intervento del notaio è praticamente impossibile, visto che quest'ultimo si rifa a tariffe, stabilite dall'ordine, variabili per ogni singola attività da un minimo ad un massimo, con ampie facoltà di variazione nel caso in cui la pratica sia particolarmente complessa. In casi estremi una valutazione può essere solo affidata allo stesso ordine dei notai (clicca qui (<http://www.notariato.it/cnn/home.aspx>)).
- al rogito va allegata la certificazione energetica dell'edificio, ad oggi APE (al posto dell'ex ACE). Per tutti i dettagli si veda più avanti.

[IL CRITERIO DEL "PREZZO VALORE"](#)

Il decreto Bersani (d.l.223/06, diventato legge 248/2006) e la legge finanziaria 2007 (296/06) hanno introdotto diverse novità. Ci limitiamo a riportare quelle che coinvolgono le cessioni di immobili ad uso abitativo, riguardanti essenzialmente l'atto definitivo di compravendita (il rogito). Le nuove disposizioni si applicano per gli atti formati (o le scritture private autenticate) a decorrere dal 6/7/06 (secondo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta ufficiale del decreto).

Riguardo, nella fattispecie, le **cessioni di immobili ad uso abitativo intercorse tra privati**, la legge precisa che sul rogito deve essere riportato *l'effettivo corrispettivo pattuito*. Merita ricordare, al riguardo, che la finanziaria 2006

ha introdotto per questo tipo di cessioni la possibilita' dell'acquirente di chiedere al notaio che la base imponibile ai fini dell'applicazione delle imposte (registro, ipotecaria e catastale) sia costituita dal valore catastale dell'immobile, indipendentemente dal corrispettivo indicato nell'atto, ovvero indipendentemente dal prezzo dichiarato dalle parti (in precedenza le imposte si pagavano sul prezzo pattuito, cosa che determinava la prassi di dichiararne uno inferiore, solitamente corrispondente al valore catastale rivalutato, evadendo in parte le tasse).

Il "Bersani" ha integrato questa disciplina, detta del "prezzo-valore", prevedendo che sull'atto dev'essere comunque riportato l'effettivo prezzo pattuito e precisando che se tale dato viene occultato oppure dichiarato in misura inferiore, il suddetto "criterio agevolato" di determinazione della base imponibile viene meno. In tal caso, le parti dovranno corrispondere le imposte calcolate sull'intero corrispettivo effettivamente pattuito, con applicazione della sanzione amministrativa dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella gia' applicata.

In pratica, la conseguenza e' che sul rogito, quando le parti decidono di tassare la compravendita in base al valore catastale, devono apparire due valori, quello catastale e quello reale di compravendita (il prezzo pattuito).

Il decreto ha anche precisato che, in tali circostanze, le tariffe notarili devono ridursi del 30%.

Nota: l'applicazione del suddetto criterio del "prezzo-valore" va richiesta al notaio al momento della stipula del rogito e non puo' essere fatta successivamente, con una dichiarazione integrativa. Cosi' si e' espressa l'Agenzia delle entrate con Risoluzione 145E del 9/6/2009.

Per **le cessioni soggette ad Iva** (ovvero dove una delle parti e' un'impresa o una societa'), le novita' sono altre. Le imposte, come avveniva precedentemente, continuano ad essere calcolate sul valore di cessione (il prezzo pattuito) che deve corrispondere -come minimo- a quello cosiddetto "normale", ovvero di mercato (*). La legge, in pratica, introduce un nuovo criterio di determinazione, o meglio di "presunzione", di tale valore normale, precisando che esso, nel caso venga acceso un mutuo o un finanziamento, deve coincidere col valore finanziato. Il cambiamento e' importante, perche' di fatto rende impossibile dichiarare sugli atti di vendita un valore inferiore a quello del mutuo, il nuovo valore "di mercato" a cui riferirsi. Se lo si fa, da oggi l'ufficio accertatore puo' procedere in modo diretto ad una rettifica in termini d'IVA, senza dover per forza dimostrare la falsita' o l'incompletezza dei dati. C'e' da dire in ogni caso che con piu' pronunce (risoluzione 122/2007 e 248 del 17/6/08) l'Agenzia delle entrate ha specificato che nel caso in cui il finanziamento non sia destinato solo all'acquisto dell'immobile, e quindi sia di valore superiore al costo dello stesso, il contribuente puo' fornire prova inerente tale "discrepanza", rilevando quale sia la parte del finanziamento destinata all'acquisto dell'immobile (e' bene, in questi casi, che il contratto di mutuo sia dettagliato in tal senso).

(*) **Nota:** il valore normale del bene, ovvero "il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione nel tempo e nel luogo in cui e' stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo piu' prossimi", e' diventato, con la legge Bersani, il **barometro** a cui l'amministrazione finanziaria puo' riferirsi per i suoi controlli, presumendolo come base per provare infedelta' o sottofatturazioni (salvo prova contraria, ovviamente). Per rendere piu' chiara e corretta l'applicazione della legge (la confusione e le interpretazioni sono tante), la finanziaria 2007 ha introdotto una disposizione secondo cui l'agenzia delle entrate dovra' individuare, periodicamente, i criteri utili per individuare tale "valore normale", regole a cui potranno riferirsi sia l'amministrazione finanziaria che i contribuenti. Per saperne di piu' si attendono i primi provvedimenti.

INFORMAZIONI AGGIUNTIVE DA FORNIRE AL MOMENTO DEL ROGITO

Sempre per effetto del decreto Bersani sono in vigore ulteriori disposizioni valide per tutti, ovvero sia le cessioni tra privati che quelle soggette ad IVA. Viene disposto che al momento del rogito debbano essere fornite alcune informazioni sottoforma di "dichiarazione sostitutiva di atto notorio" (in pratica un'autocertificazione, ovvero una dichiarazione fatta sotto la propria responsabilita'). Nel dettaglio:

- **dev'essere fornita, in modo analitico, l'indicazione delle modalita' di pagamento**, con descrizione dei mezzi utilizzati (per l'assegno, per esempio, va indicato il soggetto emittente, la banca trattaria, il numero e la data di emissione, l'importo, il soggetto beneficiario e l'eventuale presenza della clausola di non trasferibilita'). Ricordiamo, in proposito, che l'attuale normativa antiriciclaggio consente il pagamento in contanti solo per un massimo di 1.000 euro (dal 6/12/2011), considerando tutti i pagamenti (acconti, caparre e saldo) avvenuti nel corso delle varie fasi. Nell'atto di notorieta', infatti, andranno specificati tutti i pagamenti effettuati, anche quelli precedenti al rogito vero e proprio.

- **ciascuna delle parti deve indicare l'eventuale utilizzo di un mediatore immobiliare, dichiarando in caso positivo:**

* i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa societa';

* il codice fiscale o la partita IVA;

* il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa societa';

* l'ammontare della spesa sostenuta per tale attivita' e le analitiche modalita' di pagamento della stessa.

Le sanzioni amministrative, in caso di dichiarazioni omesse, incomplete o mendaci, variano da 500 a 10.000 euro (sanzioni penali a parte, che ai sensi dell'art.483 del c.p. prevedono la reclusione fino a due anni). In merito di imposta di registro, inoltre, e' prevista la possibilita' che i beni oggetto di compravendita subiscano accertamenti di valore.

Sull'argomento (indicazione modalita' di pagamento in caso di pagamenti successivi al rogito e applicazione del criterio del prezzo/valore) si veda anche la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n.53/E del 20/5/2014.

L'AGENTE IMMOBILIARE: PROVVISIOE E RESPONSABILITA'

L'intervento di un agente immobiliare, come gia' detto, non e' obbligatorio ma puo' essere d'aiuto sia per la ricerca del potenziale acquirente/venditore, sia per il disbrigo delle prime pratiche.

Alcune conseguenze dell'utilizzo di un mediatore -nella fattispecie della firma di determinati accordi- le abbiamo gia' trattate. Resta da approfondire l'argomento "provvigione", ovvero il compenso dovuto per la mediazione.

La provvigione, e' bene saperlo, non e' fissata da alcuna legge e puo' oscillare tra il 2 e il 3% del valore della transazione. E' dovuta da ambo le parti, venditore e acquirente, a garanzia della neutralita' del mediatore.

Una cosa che molti ignorano, inoltre, e' che il diritto del mediatore a ricevere il compenso scatta nel momento in cui "l'affare e' concluso per effetto del suo intervento", quindi nel momento in cui viene firmato il compromesso (o l'accettazione di una proposta irrevocabile di acquisto, quando questa possa considerarsi sostitutiva al compromesso) da due controparti che egli ha fatto incontrare mettendole a conoscenza del potenziale affare. Perche' il diritto esista e' sufficiente che le parti si servano consapevolmente dell'attivita' dell'intermediario, non e' strettamente necessario che esistano accordi scritti.

Tutto cio' scaturisce sia dal codice civile, nella parte dedicata alla mediazione (art. 1754 e segg.), sia da diverse sentenze "chiarificatrici", anche di Cassazione.

La questione del diritto alla provvigione, al di la' di questa regola generale, e' delicata e sfaccettata e va valutata caso per caso (magari con l'aiuto di un legale), considerando anche che la Cassazione ne ha trattato, di volta in volta, diversi aspetti.

Nuove responsabilita' del mediatore

Dal 1/1/2007, per effetto della nuova finanziaria (legge 296/06) l'agente immobiliare diventa co-responsabile, con i contraenti, della registrazione e del pagamento dell'imposta di registro per quanto riguarda tutti gli atti -redatti come scrittura privata non autenticata- stipulati a seguito della sua attivita'. Rientrano in questa categoria tutti gli atti privati le cui firme non vengono autenticate (generalmente il contratto d'affitto, il preliminare di vendita/compromesso e -in alcuni casi- addirittura la proposta di acquisto accettata). Per tutti quegli atti per la cui redazione -o anche solo per l'autentica delle firme- interviene un notaio o un pubblico ufficiale (tipicamente il rogito, ma talvolta anche il compromesso), la co-responsabilita' grava su questa figura.

Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate (risoluzione n.63 del 25/2/08): [clicca qui](#)

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/ilwcm/resources/file/ebd0e0051266ec8/Ris.%20n.63.pdf>)

Detraibilita' fiscale della provvigione

Il gia' citato decreto Bersani ha introdotto, al riguardo, una interessante novita'. Dal 1/1/2007 sara' possibile detrarre fiscalmente i compensi corrisposti agli intermediari immobiliari (nella misura del 19%) quando questi siano relativi all'acquisto dell'abitazione principale, per un importo non superiore ai 1.000 euro per anno. Se l'acquisto e' effettuato da piu' proprietari, la detrazione, sempre nel limite complessivo di 1000 euro, dovra' essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprieta'. Tale facolta' e' comunque subordinata al rispetto delle novita' che lo stesso decreto ha introdotto riguardo al rogito, ovvero all'obbligo di riportare sullo stesso l'entita' dei compensi pagati nonche' i dati fiscali del mediatore (vedi sopra, nella sezione dedicata al rogito).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Dal 6/6/2013, per effetto delle modifiche apportate al D.lgs.192/2005 da parte del DI 63/2013 diventato Legge 90/2013, ai contratti di compravendita immobiliare si deve allegare la certificazione di prestazione energetica dell'edificio. Lo stesso decreto ha introdotto, sempre dal 6/6/2013, la nuova certificazione APE al posto della "vecchia" ACE.

La disposizione e' perentoria e prevede, in caso di mancata allegazione, la nullita' dei contratti e la possibilita' di vedersi addebitare una sanzione variabile da 3.000 a 18.000 euro.

Ulteriormente, il proprietario e/o chi si occupa delle trattative deve fin dalle prime fasi delle stesse rendere disponibile la certificazione al potenziale acquirente.

Anche gli annunci di vendita che vengono pubblicati sui mezzi di comunicazione devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare e la corrispondente classe energetica.

Se la vendita o la locazione avvengono prima della costruzione dell'edificio, il venditore o locatario deve comunque fornire informazioni sulla futura prestazione energetica e produrre l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilita'.

Nel contratto deve essere riportata un'apposita clausola con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio, comprensiva dell'attestato APE.

Da precisare comunque che si puo' ovviare dal produrre la nuova certificazione APE se si e' gia' in possesso, per lo stesso immobile, della certificazione "ACE" in corso di validita'.

Per quanto riguarda i libretti degli impianti termici dell'edificio c'e' obbligo di consegna all'acquirente ma non di allegazione al contratto di compravendita (e quindi all'attestazione APE). Lo precisa una nota del Consiglio nazionale del Notariato del 9/9/2013.

Per approfondimenti su tutto quanto sopra si vedano queste schede:

IMMOBILI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): cos'e' e quando serve
(http://sosonline.aduc.it/scheda/immobili+attestazione+prestazione+energetica+ape_21535.php)

IMPIANTI TERMICI (CALDAIE, CLIMATIZZATORI): UTILIZZO E CONTROLLI PERIODICI
(http://sosonline.aduc.it/scheda/impianti+termici+caldaie+climatizzatori+utilizzo_21472.php)

Nota: le precedenti norme non prevedevano l'obbligo di allegazione (inserito in forma diversa all'attuale nel 2006 e poi abrogato nel 2008) ma solo disposizioni relative al contratto, nel quale doveva essere inclusa una specifica clausola relativa alla consegna della documentazione. Come deroga introdotta dalle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici era comunque possibile per il proprietario consegnare una semplice auto-dichiarazione relativa allo scarso rendimento energetico dell'edificio (classe "G"). Per approfondire si veda anche l'"evoluzione" dell'art.6 del D.lgs.192/2005, riscritto poi dal DI 63/2013.

LINK UTILI

- Guida dell'Agenzia delle entrate "Fisco e casa: acquisto e vendita" agg. Dicembre 2014: clicca qui
(http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Agenzia+informa/pdf+guide+agenzia+informa/Guida_Fisco_e_casa_Acquisto_e_vendita.pdf)

- Schede collegate:

L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE: LE VERIFICHE PREVENTIVE: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/acquisto+immobile+verifiche+preventive_15742.php)

IMMOBILI: CLAUSOLE VESSATORIE NELLA COMPRA-VENDITA TRAMITE AGENZIA : clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/immobili+clausole+vessatorie+nella+compra+vendita_1466.php)

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA: clicca qui (http://sosonline.aduc.it/scheda/agevolazioni+prima+casa_10498.php)

LE IMPOSTE SULLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/imposte+sulla+compravendita+immobiliare_10712.php)

Ha collaborato Katia Moscano