

normative

Normative

GAZZETTA UFFICIALE

REPUBBLICA ITALIANA

Normative

Normative

Normative

Normative

Normative

normative

Normative

ULTIME NORMATIVE SULLA CASA

L'acquisto di una casa è un'operazione molto importante, con questa piccola guida, Casa RE Agency desidera informare i clienti relativamente alle ultime Normative sulla Casa e indicare alcuni Articoli di Legge collegati.

Il presente documento non è riproducibile, neanche parzialmente, senza previa autorizzazione scritta, in assenza della quale sono esclusivamente consentiti i link.

ULTIME NORMATIVE SULLA CASA

Credito d'imposta "prima casa" – Legge 448/1998

L'art. 7, commi 1 e 2, della Legge 448/1998 ha previsto l'attribuzione di un credito d'imposta a favore di coloro che entro un anno dalla vendita dell'immobile acquistato con i benefici della prima casa provvedano ad acquisire a qualsiasi titolo un'altra casa non di lusso.

L'importo del credito d'imposta è stabilito confrontando l'imposta di registro (o l'IVA) versata al momento del primo acquisto e l'imposta di registro (o IVA) da pagare per il riacquisto. Il credito d'imposta spettante è sempre il minore dei due importi

Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire – Legge 210/2004 – D.L. 122/2005

La tutela patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire è disciplinata nel D.L. 122/2005 in attuazione dei principi Generali già enunciati nella Legge 210/2004.

Il legislatore ha inteso assicurare protezione, attraverso il rilascio di idonea garanzia fideiussoria a cura (e spese) dell'impresa venditrice/costruttrice e/o della cooperativa edilizia, agli acquirenti (persone fisiche) che si apprestino a stipulare un contratto che preveda il trasferimento, non immediato, della proprietà o di altro diritto reale di godimento di un immobile.

Certificazione Energetica – D.L. 192/2005

Tutti gli edifici dovranno dotarsi, nel tempo, della certificazione energetica; questo certificato dichiara, in base alle caratteristiche costruttive dell'edificio e delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento, il consumo energetico, calcolato per il riscaldamento, raffrescamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Lo scopo del documento è fornire al proprietario, oltre alle citate indicazioni in merito al consumo energetico, anche i possibili interventi utili per un contenimento dei costi energetici.

Nel caso di annunci pubblicitari l'indicazione della classe energetica è obbligatoria per tutti, sia agenzie che privati. L'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) andrà allegato, in caso di vendita, all'atto notarile, mentre in caso di Locazione, consegnato al conduttore.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) – D. L. 102/2014

Il decreto di cui sopra ha aggiornato e modificato le metodologie di calcolo e definito una nomenclatura più appropriata.

Prezzo-Valore – Legge 266/2005 – D.L. 223/2006 – Legge 296/2006

Il comma 497 della legge 266/2005 consente alle sole persone fisiche, che agiscono in veste "privata", di poter dichiarare, negli atti di trasferimento a titolo oneroso di unità abitative e relative pertinenze, non solo il valore catastale rivalutato ma anche il corrispettivo effettivamente pagato, la cui indicazione in atto è stata resa obbligatoria dal decreto legge 223/2006. A partire dal 1° gennaio 2007, data di entrata in vigore della legge 296/2006 (Finanziaria 2007), la regola del prezzo-valore è stata estesa a tutte le cessioni di fabbricati a uso abitativo e relative pertinenze soggette all'imposta di registro, nelle quali la parte acquirente sia una persona fisica, che non agisca nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, chiunque sia il venditore (persona fisica o giuridica), purché l'acquirente eserciti l'opzione di volersi avvalere della suddetta regola.

Obbligo di registrazione di scritture private non autenticate – D.P.R. 131/1986 - Legge 296/2006

Il D.P.R. 131/1986 stabiliva che tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale dovevano essere registrate. La Legge 296/2006 ha inoltre previsto alcune novità rilevanti in proposito, fra le quali quella in cui l'agente immobiliare deve procedere alla registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della sua attività (come contratti preliminari, contratti di locazione, ecc)

Obbligo della Conformità Catastale – Legge 122/2010

Il punto 14 della Legge 122/2010 ha previsto che gli atti pubblici e le scritture private autenticate aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali su fabbricati già esistenti, devono contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione resa in atti degli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Prima della stipula dei predetti atti, il Notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Imposta di Registro per l'acquisto della casa – Legge 128/2013

La Legge su indicata prevede, per gli atti non soggetti ad IVA, l'applicazione dell'imposta di registro del 2% per l'acquisto della prima casa e del 9% per l'acquisto della seconda casa. Detta imposta, calcolata sulla rendita catastale moltiplicata per il relativo coefficiente, non può essere inferiore ai 1.000 euro. E' stato previsto, inoltre, applicare le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro per ciascuna imposta. Rimangono invariate le aliquote per l'acquisto di case soggette ad IVA, con aliquota del 4% come prima casa e del 10% come seconda casa oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale che in misura fissa vengono innalzate a 200 euro ciascuna.

La **Legge di Stabilità del 2016** ha introdotto l'agevolazione per chi acquista la prima casa pur possedendone un'altra, a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro un anno dalla data dell'atto. In mancanza le agevolazioni ricevute decadono.



ARTICOLI DI LEGGE

Qui di seguito l'elenco di alcuni **Articoli di Legge** con riferimento alla casa e di interesse in materia.

Il presente documento non è riproducibile, neanche parzialmente, senza previa autorizzazione scritta, in assenza della quale sono esclusivamente consentiti i link.

Art. 1754 c.c. - MEDIATORE

E' mediatore colui che mette in relazione 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.

Art. 1755 c.c. - PROVVISORIO

Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità.

Art. 1326 c.c. - CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

Il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte. L'accettazione deve giungere al proponente nel termine da lui stabilito.

Art. 1321 c.c. – CONTRATTO

Il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale, ossia avente carattere economico.

Il contratto vincola le parti con la stessa forza di una legge, pertanto non può sciogliersi che per mutuo consenso o per comando della legge.

Art. 1325 c.c. – REQUISITI DEL CONTRATTO

I requisiti del contratto sono: l'accordo delle parti, la causa, l'oggetto e la forma.

Art. 1341 c.c. - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

Le condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti sono efficaci nei confronti dell'altro, se al momento della conclusione del contratto (art. 1326) questi le ha conosciute.

Art. 1342 c.c. - CONTRATTO CONCLUSO MEDIANTE MODULI O FORMULARI

Nei contratti conclusi mediante la sottoscrizione di moduli o formulari, predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, le clausole aggiunte al modulo o al formulario prevalgono su quelle del modulo o del formulario qualora siano incompatibili con esse, anche se queste ultime non sono state cancellate.

Art. 1385 c.c. - CAPARRA CONFIRMATORIA

se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di denaro o una quantità di altre cose fungibili la caparra, in caso di adempimento deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta .

Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra ; se inadempiente invece la parte che l' ha ricevuta , l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra.

Inoltre nella caparra confirmatoria la parte adempiente, può, chiedere l'adempimento forzoso del contratto, oppure oltre alla restituzione della caparra anche il diritto al risarcimento integrale del danno. In sostanza se la caparra non è sufficiente a coprire il danno subito, l'adempiente ha diritto alla differenza sino al risarcimento integrale.

Art. 1418 c.c. – CAUSE DI NULLITA' DEL CONTRATTO

Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente.

Producono nullità del contratto la mancanza di uno dei requisiti indicati dall'art 1325 e l'illiceità della causa.

Art. 1759 c.c. - RESPONSABILITA' DEL MEDIATORE

Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso. Il mediatore risponde della autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite.

Il mediatore è obbligato a svolgere indagini di natura tecnico-giuridica (visure catastali ed ipotecarie) al fine di individuare circostanze rilevanti ai fini della conclusione dell'affare a lui non note, è gravato inoltre all'obbligo di una corretta informazione.

Piuttosto che rivelare informazioni non veritiere il mediatore ha il dovere di non dare informazioni non controllate.

Art. 1764 c.c. - PARTI INSOLVENTI O IN STATO D'INCAPACITA'

Il mediatore ha l'obbligo di assicurarsi che le parti non siano insolventi o in stato d'incapacità. Nell'ipotesi contraria il mediatore incorre a un ammenda o anche alla sospensione della professione

Quando è possibile, il mediatore ha l'obbligo di assicurarsi che il cliente sia solvibile (che quindi abbia dei fondi e/o possibilità di averli) e che sia capace d'intendere e di volere.

Ferro Michele

Iscrizione Ruolo Albo Mediatori n. 1340 Varese

Casa RE Agency



Viale Valganna n. 48 - 21100 Varese

Tel. 0332.282107 - 0332.202884 - www.casareagency.com - va.ippodromo@casareagency.com

Il presente documento non è riproducibile, neanche parzialmente, senza previa autorizzazione scritta, in assenza della quale sono esclusivamente consentiti i link.