



di MEGALE GEOM. MATTEO

18012 Bordighera - Im - Italy
Via Vitt. Emanuele II, 302
tel/fax +39 0184 26 16 87
cell: +39 328 83 65 167

105005 Москва
Ул.Радио 24, БЦ Yauza Tower
Тел: +7 495 135 00 49

PROPOSTA D'ACQUISTO E CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

La *proposta d'acquisto* è il primo passaggio contrattuale nell'iter di compravendita di un immobile e deve essere formulata specificando il prezzo offerto e le modalità di pagamento.

Una volta accettata dalla parte venditrice, molto spesso, quando non è possibile sottoscrivere in breve tempo il rogito notarile, a questa segue il *contratto preliminare di vendita*. Si tratta, sostanzialmente, di un accordo tra venditore e compratore con il quale le parti si obbligano reciprocamente a stipulare il successivo e definitivo contratto di compravendita con il quale si avrà il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile.

Il contratto preliminare di compravendita o la proposta d'acquisto, in sua assenza, devono essere registrati entro venti giorni dalla sottoscrizione.

Per la registrazione sono dovute:

- l'imposta di bollo, pari a 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe (un bollo per ogni copia)
- l'imposta di registro di 200 euro, indipendentemente dal prezzo della compravendita
- 0,50% sulle somme previste a titolo di caparra confirmatoria
- 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

In questi casi, dall'imposta dovuta per la registrazione del contratto definitivo sarà poi detratta quella pagata al preliminare (ad eccezione dell'imposta di registro di 200 euro).

LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO

Le imposte da versare quando si acquista casa dipendono da vari fattori.

Se chi acquista ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", le imposte saranno più basse, e cioè:

Acquisto da privato (o da impresa, ma con vendita esente da I.V.A.)

- imposta di registro del 2%
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- imposta catastale fissa di 50 euro

Acquamarina SAS
P.Iva: 01559450083
Iscr. Ruolo Ag. Imm. CamCom Im n° 1600
skype: acquamarinaimmobiliare
www.acquamarinaimmobiliare.com
info@acquamarinaimmobiliare.com



di MEGALE GEOM. MATTEO

18012 Bordighera - Im - Italy
Via Vitt. Emanuele II, 302
tel/fax +39 0184 26 16 87
cell: +39 328 83 65 167

105005 Москва
Ул.Радио 24, БЦ Yauza Tower
Тел: +7 495 135 00 49

Acquisto da impresa, con vendita soggetta a I.V.A.

- I.V.A. al 4%
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro
- imposta di registro fissa di 200 euro

Per completare il quadro, bisogna aggiungere che l'imposta di registro proporzionale non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro e che i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Oltre all'imposta di registro, alle vendite assoggettate a Iva si applicano di regola, salvo casi particolari, l'imposta di bollo di 230 euro (considerando il caso del rogito notarile) e la tassa ipotecaria di 90 euro (di cui 55 per la voltura catastale).

Nelle tabelle seguenti, un riepilogo delle imposte dovute dal 1° gennaio 2014 al momento dell'acquisto.

ACQUISTO CON AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	2%	50 €	50 €
Impresa, con vendita esente da Iva	NO	2%	50 €	50 €
Impresa, con vendita soggetta a Iva	4%	200 €	200 €	200 €

ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato	NO	9%	50 €	50 €
Impresa, con vendita esente da Iva	NO	9%	50 €	50 €
Impresa, con vendita soggetta a Iva	10/22%	200 €	200 €	200 €

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto.

IL VALORE SU CUI CALCOLARE LE IMPOSTE

Quando la vendita della casa è soggetta a Iva la base imponibile è costituita dal prezzo della cessione.

Per le cessioni dei fabbricati a uso abitativo e delle relative pertinenze, effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, si calcola l'imposta di registro sul valore catastale del fabbricato, anziché sul corrispettivo pagato.