

# I contratti "innovativi" Acquistare casa diventa più facile e conveniente

Ecco la mappa delle nuove formule d'acquisto introdotte con gli ultimi decreti del governo: compravendite con più appeal

COMO

**SMONE CASIRAGHI**

Il 2015 entra in casa carico di buone novità per... la casa. Mai finora, l'anno nuovo si era aperto con una concentrazione di misure, sconti, bonus e incentivi sul fronte fiscale a favore dell'abitazione. E mai come ora chi avesse intenzione di investire nel mattone ha mai trovato a propria disposizione una serie così alta di strumenti, contratti e formule d'acquisto "alternativi" a proprio vantaggio. E di grande appeal. Tutto questo, poi, a cornice dell'altro corposo pacchetto di agevolazioni e incentivi fiscali - dal 50 al 65% di detrazione Irpef - legati a interventi di ristrutturazione, di recupero, di riqualificazione energetica di immobili, case o appartamenti.

## Le scelte possibili

Insomma, dall'affitto con riscatto al rent to buy nelle sue diverse formulazioni, all'acquisto a rate, al patto di vendita con riserva, (il riservato dominio), fino ancora alla formula del prestito vitalizio, all'offerta della nuda proprietà, alla rottamazione energetica o al bonus del 20% per arrivare fino all'acquisto all'asta dell'immobile, quest'anno per chi vuole comprare casa con formule alternative alla compravendita tradizionale non ha che da scegliere lo strumento che meglio va incontro alle proprie esigenze, a cominciare dalla difficoltà di accesso al mercato, sia perché si è cerca del modo migliore per dilazionare i pagamenti o l'impegno dell'acquisto nel tempo, sia per spuntare il prezzo migliore per l'acquisto. Gli strumenti sono tutti differenti fra loro, molto poco conosciuti fra i piccoli

risparmiatori (spesso anche fragli operatori), e per alcuni di questi strumenti, a frenare il loro utilizzo, spesso pesa falsamente la cattiva informazione o i troppi pregiudizi.

## Le novità legislative

La formula del "rent to buy", l'affitto con riscatto, è lo strumento giuridico che ha trovato proprio nell'ultima parte del 2014 la copertura normativa di alcune lacune in particolare di tutela civilistica (in particolare sul fronte degli inadempimenti delle parti) e di carattere tributario. Ma accanto a questa formula (vedi box a lato), un secondo strumento ha trovato la sua definizione legislativa nel 2014: il prestito vitalizio ipotecario. Permette alle persone che hanno compiuto i 60 anni di età - prima della riforma la possibilità era dai 65 anni - e proprietari di un immobile di convertire parte del valore della casa in liquidità a fronte dell'iscrizione di un'ipoteca sull'abitazione come garanzia. La particolarità di questo mutuo è che si può entrare in possesso del contante senza dover rimborsare il capitale, spese e relativi interessi sino a che il contraente è in vita. L'importo erogabile varia in base all'età del richiedente (più si è avanti con gli anni, più alta la cifra che si può ottenere) e oscilla generalmente tra il 20% e il 50% del valore dell'immobile. A differenza di quanto avviene con la "nuda proprietà", altra formula interessante e a disposizione chi vuole acquistare casa, inoltre, a chi contrae il prestito resta il possesso dell'abitazione sino alla morte, senza però poterla vendere o affittare. Il rimborso delle spese, del capitale e degli interessi spetta agli

eredi, liberando l'immobile dall'ipoteca oppure vendere l'abitazione, o lasciando la casa alla banca mutuataria che provvederà a venderla.

## Il vitalizio per il venditore

Su questo modello sta prendendo sempre più piede anche la formula della nuda proprietà: l'acquisto consente di diventare proprietari dell'immobile, ma di lasciarne l'usufrutto, di solito vitalizio, al venditore. Consente di acquistare casa senza averne l'urgenza di abitarla e in compenso, di solito, consente anche un buon risparmio sul prezzo. In alternativa alla formula del vitalizio, c'è la versione a tempo determinato: il vantaggio dell'acquirente è di sapere in anticipo dopo quanti anni entrerà realmente in possesso dell'immobile. Per quanto riguarda il valore - per il quale si fa riferimento a una tabella redatta dall'Istat e che contempla una serie di indicatori come la vetustà - di regola varia fra il 50 e il 70% della piena proprietà.

## Il mutuo del nonno

Fra i contratti "alternativi" spicca anche la vendita con riserva di proprietà. È il patto di riservato dominio e prevede che chi acquista entri in possesso della casa al momento del rogito, ma diventi effettivo proprietario solo al paga-



mento avvenuto dell'ultimarata. Il modello è simile a quello del mutuo (sono compresi infatti gli interessi), ma quando l'acquirente smette di versare le rate, il contratto si risolve davanti a un giudice. E le somme finora riscosse devono essere restituite, salvo il diritto a un equo compenso e una somma come risarcimento danno.

Guardando anche al prezzo, buone occasioni possono arrivare dalle aste. La crisi ha aumentato le esecuzioni immobiliari, e i prezzi sono sempre più bassi. A frenare questo canale di acquisto c'è la difficoltà ad accedere a un mutuo nonostante l'accordo fra Tribunale e banche: l'istruttoria in banca non viene quasi mai conclusa prima dell'aggiudicazione e quindi si partecipa all'asta senza avere la certezza del finanziamento. In ogni caso, resta una buona opportunità, affidandosi a professionisti specializzati partecipare a un'asta può essere comunque alla portata di tutti. ■

### Il numero fiscale

## 20%

#### Addio stock invenduto

Arriva il bonus Irpef del 20% per chi decide di acquistare casa o immobili direttamente dal costruttore.

La detrazione fiscale scatterà solo e a condizione che la casa sia acquistata per essere messa sul mercato degli affitti per almeno gli otto anni successivi dalla compravendita.

#### La rottamazione

Bonus fiscali se si riqualifica il vecchio immobile

Sembra strano, ma anche il Fisco scende in campo - e non è l'unica volta a farlo prevedendo un bonus quanto mai significativo - per dare una mano a chi vuole comprare casa. Una formula interessante fissata e regolamentata nel decreto di rilancio del settore edile, è la cosiddetta rottamazione e permuta di immobili a bassa prestazione energetica.

In sostanza, chi vende abitazioni (non di lusso) energivore - con un alto consumo di riscaldamento e con un'alta costo di bollette elettriche, a una società che abbia come attività esclusiva o prevalente la costruzione, il recupero e la rivendita di immobili, con l'impegno che poi le ristrutturino facendole diventare più virtuose (classe energetica A o B). Queste società, infatti, dovranno dichiarare all'atto del ritiro che intendono rivendere l'immobile, una volta riqualificato energeticamente, entro cinque anni dalla fine dei lavori. A quel punto il proprietario precedente pagherà imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Lo stesso beneficio vale in caso di permuta di case non di lusso per l'acquisto da imprese di costruzione di fabbricati nuovi o ristrutturati.

A chi acquista gli immobili oggetto dell'agevolazione per la rottamazione, spetta una detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute per l'acquisto, fino ad un massimo di 150.000 euro, da ripartire in dieci anni.

Se l'acquisto riguarda un immobile facente parte di nuova costruzione di classe energetica A, il risultato di un'operazione di demolizione e di recupero di un fabbricato preesistente, la detrazione sale al 65%, fino ad un tetto di spesa di 200.000 euro.

#### Acquistare l'invenduto

Sconto Irpef del 20%

## acquistando dall'impresa

Chi compra tra il 2014 e il 2017 un immobile invenduto da una società di costruzioni o da una cooperativa edilizia, potrà dedurre dal reddito imponibile il 20% del prezzo sborsato, pagando così meno tasse (cioè un'irpef inferiore). Per ottenere questa agevolazione, però, bisogna affittare lo stesso immobile con un canone di locazione concordato, cioè con una rata di affitto inferiore ai valori di mercato (l'importo esatto è stabilito in ogni città e provincia da specifici accordi siglati dalle associazioni di categoria). La deduzione dal reddito si calcola su un valore massimo di 300 mila euro ed è pari dunque a non più di 60 mila euro (il 20% di 300 mila), che vanno suddivisi in 8 tranches annuali di 7.500 euro ciascuna (60 mila diviso 8). Lo sconto fiscale effettivo dipende ovviamente dal reddito totale del contribuente e dall'aliquota Irpef a cui è soggetto. Chi guadagna più di 30-40 mila euro annui ed è soggetto a un'aliquota marginale dell'irpef del 38%, per esempio, avrà un beneficio fiscale fino a 2.850 euro all'anno (il 38% di 7.500 euro, cioè dell'importo massimo deducibile dal reddito). Se il proprietario di una casa accontenta un inquilino che chiede uno sconto sulle rate di affitto, non dovrà pagare sul nuovo contratto stipulato né l'imposta di registro (circa 70 euro) né l'imposta di bollo (16 euro ogni 100 righe di testo del contratto). Nuovo beneficio fiscale, quindi, ma con regole ben precise. A cominciare dall'identificare i destinatari dello sconto Irpef: la deduzione è infatti rivolta ad un ambito ristretto e coinvolge da un punto di vista soggettivo non solo soggetti Irpef ma anche soggetti Ires, non solo quindi persone fisiche, ma anche società o imprese.

## La mappa dell'eco-bonus



Manutenzione ordinaria  
(per i condomini solo su parti comuni)



Manutenzione straordinaria



Restauro e risanamento conservativo



Ristrutturazione edilizia



Ricostruzione edifici post-calamità naturale



Interventi di prevenzione anti-sismica su edifici



Realizzazione di box auto pertinenziali



Risparmio energetico (opere edilizie e impianti)



Sicurezza contro terzi (opere edilizie e impianti di allarme)



Eliminazione delle barriere architettoniche



Mobili ed elettrodomestici in classe almeno A + bonus per l'acquisto



Bonifica da amianto su tetti e coperture orizzontali

centimetri

## Compro casa con il canone



APPARTAMENTO  
BILOCALE 60 MQ



Prezzo pattuito (bloccato per 3 anni)	150.000 Euro
Acconto iniziale (6%)	9.000 Euro eventualmente finanziabile senza ipoteca
Versamento mensile	750 Euro 375 in affitto + 375 "salvati" come acconto
Accantonamento dopo 3 anni (15%)	22.500 Euro 9.000 acconto iniziale + 13.500 "salvati" in 3 anni
Importo da saldare al rogito (85%)	127.500 Euro mutuo con Banca a scelta dell'acquirente



APPARTAMENTO  
TRILOCALE 80 MQ



Prezzo pattuito (bloccato per 3 anni)	200.000 Euro
Acconto iniziale (7,5%)	15.000 Euro eventualmente finanziabile senza ipoteca
Versamento mensile	833,34 Euro 416,67 in affitto + 416,67 "salvati" come acconto
Accantonamento dopo 3 anni (15%)	30.000 Euro 15.000 acconto iniziale + 15.000 "salvati" in 3 anni
Importo da saldare al rogito (85%)	170.000 Euro mutuo con Banca a scelta dell'acquirente



APPARTAMENTO/  
VILLETTA SCHIERA  
130 MQ

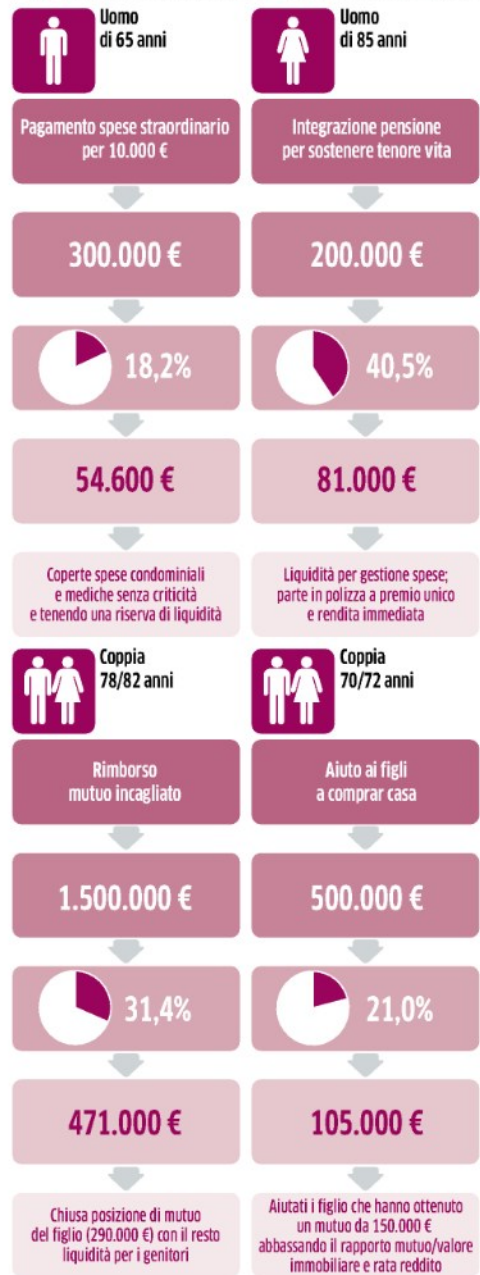


Prezzo pattuito (bloccato per 3 anni)	300.000 Euro
Acconto iniziale (9%)	27.000 Euro eventualmente finanziabile senza ipoteca
Versamento mensile	1.000 Euro 500 in affitto + 500 "salvati" come acconto
Accantonamento dopo 3 anni (15%)	45.000 Euro 27.000 in affitto + 27.000 "salvati" come acconto
Importo da saldare al rogito (85%)	255.000 Euro mutuo con Banca a scelta dell'acquirente

CONSENSUS.IT

## La casa per comprare casa

Motivazione Valore immobile  
Rapporto mutuo valore dell'immobile Massimo erogabile Risultato



carittemetri

# 300.000



### Un bonus del fisco. Ma è solo per tre anni

Bonus fiscale a tempo determinato per chi acquista o costruisce in appalto nuove case e le affitta a canone concordato per almeno 8 anni: la deduzione è del 20% ed è calcolata sul prezzo di acquisto dell'abitazione, fino ad un massimo di 300.000 euro.

