

Casa: acquisti atipici

In tempi difficili per le compravendite immobiliari, il mercato si inventa nuove forme contrattuali.

Ottenerne oggi un mutuo per comprare una casa è tutt'altro che facile. Le banche spesso applicano tassi molto alti e chiedono garanzie aggiuntive oltre alla tradizionale ipoteca. Proprio per questo, stanno prendendo sempre più piede forme contrattuali atipiche, che uniscono all'acquisto la locazione o che prevedono vendite di tipo particolare, con l'obiettivo di posticipare di qualche tempo l'esborso del grosso della somma necessaria a comprare la casa. Non sempre questi contratti sono previsti direttamente dal Codice civile, ma non per questo sono contrari alla legge. L'importante, prima di firmarli, è avere l'aiuto di un buon notaio, che eviti brutte sorprese.

Contratti per tutti i gusti

Le tipologie contrattuali possono essere molteplici, ma il nome non significa niente: al di sotto di una stessa etichetta si possono

infatti nascondere clausole e condizioni diverse. È una delle conseguenze della loro atipicità e della loro mancanza di uniformità. In modo molto schematico possiamo comunque generalmente dividerle in due grandi categorie: con locazione e senza. I primi prevedono che l'acquirente prenda subito possesso dell'abitazione pagando un canone di locazione leggermente superiore ai prezzi di mercato. Trascorso il tempo previsto dal contratto (di solito tre anni) potrà acquistare l'immobile al prezzo pattuito al tempo della firma. I canoni pagati fino ad allora saranno scontati sul prezzo finale.

Chi è interessato

I venditori in questo caso sono generalmente le imprese che, in attesa di vendere la casa che hanno costruito, riescono a coprire una parte dei costi con il canone di locazione. Più difficile trovare venditori privati interessati a questa formula: solitamente ▶



IMMOBILI

Nuovi contratti

▶ sono soltanto quelli che vogliono mettere in vendita la seconda casa, magari con l'obiettivo di comprarne un'altra.

Gli acquirenti sono invece persone che al momento della stipula non rientrano nei parametri richiesti dalle banche per i mutui: nello stesso tempo, però, si possono permettere di pagare una caparra, un canone di locazione più alto dei prezzi di mercato e sono ragionevolmente sicuri in capo a tre anni di ottenere il mutuo per pagare quanto rimane del prezzo di acquisto della casa, imposte comprese.

Come funzionano

➤ Le locazioni con opzione di acquisto prevedono la firma di due contratti. Il primo è di affitto con un canone e una durata stabilita. Il secondo è una opzione per l'acquisto della casa ad una data certa (quella di scadenza della locazione) e un prezzo già stabilito. L'opzione non vincola l'inquilino ad acquistare, ma obbliga il proprietario a tenere fermo il prezzo e a non vendere l'immobile fino a che l'opzione non si esaurisce.

➤ Le locazioni con patto di vendita futura prevedono invece un unico contratto

all'interno del quale, oltre alla locazione, c'è l'impegno da parte del proprietario a vendere la casa all'inquilino a una certa data. Sta all'inquilino decidere se accettare l'acquisto o continuare con la locazione e poi lasciare la casa. Rispetto all'altra ipotesi, c'è un forte svantaggio: le locazioni con patto di vendita futura sono considerate un contratto di vendita a fini fiscali e quindi le imposte sulla compravendita vanno pagate subito, indifferentemente da quello che si deciderà di fare successivamente.

Tutele necessarie

È buona norma per l'acquirente tutelarsi nei confronti dei creditori del proprietario: visto che la trascrizione (vedi riquadro a pag. 15) non vale per le opzioni, serve una fideiussione bancaria o assicurativa che permetta all'inquilino l'eventuale recupero delle somme pagate, nel caso in cui la casa venga pignorata.

Bisogna inoltre verificare che l'opzione di acquisto non sia un obbligo mascherato e che quindi ci sia la possibilità di rinunciare all'acquisto, cedendo a un terzo il contratto: in questo modo non si perde quanto versato.



**RISPETTO ALL'ANNO
PRECEDENTE, NEL 2012
LE COMPRAVENDITE
SONO CALATE DEL 26%**

LOCAZIONI CON FUTURO ACQUISTO

Prima affitto casa e poi la compro

■ La locazione con possibilità di acquisto futuro non significa che l'acquirente possa evitare i normali controlli previsti prima di una qualsiasi compravendita immobiliare. È meglio che questi accertamenti li faccia il notaio: nel contratto bisognerà poi indicare che il locatario acquisterà la casa solo se libera da ipoteche e al prezzo pattuito nel contratto. Si applicano le norme sulla locazione.

■ Se si acquista da un costruttore, bisogna fare attenzione alle ipoteche

iscritte dall'impresa per comprare il terreno edificabile. È fondamentale chiedere la cancellazione di quella iscritta per il terreno relativo alla propria casa o, quantomeno, il frazionamento della stessa in lotti corrispondenti alle singole abitazioni. Altrimenti, in caso di inadempienze dei proprietari degli altri lotti, il rischio è di farsi carico dell'intera ipoteca sul terreno.

■ Al momento di trattare il prezzo di acquisto, è opportuno fare i calcoli con attenzione: il valore

della casa viene fissato al momento della firma del contratto di locazione, ma in futuro potrebbe aumentare o diminuire.

■ Al momento non è chiaro se in caso di controversie si applichino le norme sulle locazioni o quelle sull'acquisto. Generalmente, se il contratto prevede l'acquisto obbligatorio, i giudici sembrano preferire quelle sulla compravendita; nel caso opposto quelle sulle locazioni (con conseguente rischio sfratto in caso di morosità).

Infine, va controllato che l'intero canone di locazione vada a scontare il prezzo dell'immobile. Può capitare che una parte sia da considerare come retribuzione per il proprietario e in questo caso è una somma che va persa e non può essere recuperata neanche cedendo il contratto.

Altri tipi di vendite

Le altre tipologie contrattuali non prevedono la locazione.

➤ Nella vendita con riserva di proprietà, l'acquirente ottiene immediatamente l'uso dell'immobile, a fronte di un pagamento a rate o in un secondo momento dell'intero importo. I dubbi maggiori riguardano gli aspetti fiscali: non è ben chiaro se le imposte sulla casa siano dovute dall'acquirente o dal proprietario. Teoricamente spettano a quest'ultimo fino al totale pagamento di quanto dovuto. Spesso però, nella prassi, ricadono sul primo.

➤ Nel contratto preliminare con facoltà di recesso, invece, ci si impegna al rogito entro due o tre anni dal contratto, a fronte dell'immediata disponibilità della casa all'acquirente. Quest'ultimo versa un acconto sull'acquisto



TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

Al riparo da terzi con i registri immobiliari

- Trascrivere il contratto preliminare nei registri immobiliari è tutt'altro che una pura e semplice formalità. Al contrario, la trascrizione è l'unico atto che mette al riparo l'acquirente da eventuali pretese avanzate da terzi.
- Il contratto preliminare, di per sé (non trascritto), regola solamente i rapporti tra venditore e compratore. Se il primo decidesse di vendere la casa a un altro oppure di iscriverci sopra un'ipoteca o, ancora, se fallisse e intervenissero sequestri, pignoramenti e ipoteche giudiziali, a valere sarebbe solamente l'atto trascritto per primo nei registri immobiliari.
- In caso di problemi, quindi, all'acquirente che non avesse provveduto alla trascrizione del preliminare non resterebbe che l'eventuale risarcimento del danno.
- La trascrizione viene materialmente eseguita da un notaio: perché avvenga, il preliminare deve essere un atto pubblico, cioè un atto redatto dal notaio oppure da altro pubblico ufficiale, secondo le formalità previste dal Codice civile.
- Se invece il preliminare è una semplice scrittura privata, deve avere le firme autenticate dal notaio stesso. Il professionista prevede poi a eseguire la trascrizione entro 30 giorni dalla stipula del contratto preliminare.
- La trascrizione, però, vale solamente se si firma l'atto definitivo entro un anno dalla data prevista dal preliminare oppure entro tre anni dalla trascrizione.

(che può avere indietro in caso di recesso) e una caparra (che invece perderà se l'affare non si conclude). I pagamenti sono generalmente scaglionati e si concludono alla data del rogito. Se invece a recedere è il venditore, questi restituisce all'acquirente il doppio della caparra ed anche gli anticipi ricevuti sul prezzo. Per questi contratti conviene stabilire molto chiaramente quali sono gli anticipi e quali le caparre e prevedere la possibilità di cedere il contratto a un terzo, in modo da non pagare penali per il recesso. In entrambi i casi è meglio chiedere la trascrizione dei contratti (vedi riquadro a pag. 15) per evitare che i creditori del venditore (e nel caso della vendita con riserva di proprietà, anche dell'acquirente) possano giocare brutti scherzi.

> Un'ultima opzione è il leasing, che solitamente interessa i professionisti e non i privati: l'acquirente sceglie l'immobile, che viene acquistato da una società di leasing e dato in uso a un canone stabilito con opzione di acquisto. Alla fine, l'acquirente può esercitare l'opzione, pagando un prezzo finale dal quale vengono scontati i canoni, rinunciare all'immobile (perdendo quanto pagato) o accendere un altro leasing. ■

Le nostre guide sulla casa

Le nostre due guide pratiche sulla casa. Potete chiederle sul sito: per i soci sono in regalo (c'è solo un contributo per spese amministrative di 1,95 euro per guida).

◆ AFFITTASI è un utile strumento sia per i proprietari sia per gli inquilini: illustra i diritti e i doveri di entrambe le parti, prendendoti per mano nel mondo delle locazioni.

◆ COMPRARE E VENDERE CASA affronta e spiega tutti i problemi connessi alla compravendita degli immobili, dagli aspetti burocratici a quelli fiscali a quelli concreti.

