

La compravendita immobiliare, in che modo si registra il preliminare

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

Negli anni recenti a regolamentazione del settore delle vendite immobiliari sono state aggiunte diverse norme e non è un'azione semplice.

Oggi, senza l'aiuto di un professionista non è facile districarsi nel settore immobiliare.

Uno dei campi meno chiari è il contratto preliminare di compravendita.

Se si cercano informazioni è perché si deve stipulare un compromesso e si vogliono avere maggiori informazioni sull'argomento.

In particolare, si vuole sapere chi registra il preliminare di vendita.

Prima di entrare nel dettaglio è meglio fare un passo indietro per capire che cosa comporta un accordo di questo genere.

La trascrizione di un contratto preliminare

In relazione alla modulistica, prima di procedere alla trascrizione di un contratto preliminare ci sono determinate azioni da compiere.

Il proprietario deve esibire dei documenti fondamentali per fare in modo che la trattativa vada a buon fine.

Il primo tra questi è l'atto di acquisto o la successione.

Si deve capire di chi è l'immobile che si sta comprando e se si sta trattando con il reale proprietario. Altri documenti essenziali sono l'agibilità, la planimetria, la visura catastale e l'Ape, che sarebbe l'attestato di prestazione energetica (L. n. 63 del 4.06.2013).

È un documento che deve essere redatto da un tecnico specializzato e serve a indicare quanto consuma la casa in termini di energia in una fascia che va da A, la migliore, a G, la peggiore.

Una volta che si avranno questi documenti, ci si potrà recare dal notaio insieme al venditore.

La procedura della trascrizione del preliminare per atto pubblico ha le stesse fasi del contratto di compravendita.

Alla presenza delle parti che devono concludere l'affare il notaio scriverà un documento che dovrà contenere l'indicazione del bene oggetto del negozio.

Rientrano in questa categoria l'indirizzo, le notizie catastali, le caratteristiche tecniche, la planimetria e il prezzo di vendita.

In questo documento, come nel contratto di acquisto, deve essere riportata anche l'Ape e tra gli elementi essenziali del preliminare non possono mancare i dati anagrafici del compratore e del venditore.

Si potranno aggiungere anche altri elementi.

In relazione alle diverse clausole accessorie la più importante è il termine entro il quale le parti si vincolano a concludere il contratto di compravendita.

Si devono indicare l'importo della caparra versata dal venditore e la penale in caso di inadempimento totale o parziale.

Le imposte del preliminare di compravendita

Il preliminare di compravendita una volta redatto deve essere registrato entro un termine perentorio, precisamente venti giorni in caso di compromesso tra privati e di trenta se ci si avvale del notaio.

Si dovrà corrispondere l'imposta di registro, 200 euro indipendentemente dal valore della compravendita.

I contratti soggetti a Iva

Se un contratto è soggetto a Iva è previsto un diverso trattamento economico.

Si dovrà specificare se è un versamento di una somma a titolo di acconto o di caparra confirmatoria. Nel primo caso dovrà essere fatturato addebitando l'Iva, e l'imposta di registro sarà di 200 euro.

La caparra confirmatoria non è soggetta a Iva perché non si considera un corrispettivo di una prestazione

di servizi o di una cessione di beni, e andrà pagata l'imposta di registro proporzionale (0,50%).

Le differenze tra acconto e caparra

Se si paga un acconto su un prezzo più alto per l'acquisto di un immobile e alla fine l'accordo salta, si avrà diritto alla restituzione della somma versata senza tenere conto se la colpa della rottura sia del compratore o della controparte.

Se deve ottenere il risarcimento del danno, la parte danneggiata si rivolge ad un giudice.

In caso di caparra confirmatoria.

Se il venditore risulta inadempiente, si potrà ottenere il doppio di quanto era stato versato a titolo risarcitorio.

Se è il compratore che non ottempera agli obblighi, la controparte avrà diritto a trattenere quanto da lo stesso versato.

Secondo la legge per avere diritto al risarcimento, non si deve ricorrere a un giudice perché non si deve provare di avere subito un danno.

A giustificare il risarcimento è sufficiente la rottura del contratto.

La registrazione di un contratto preliminare

La registrazione dei contratti preliminari avviene presso l'Agenzia delle Entrate.

Il termine perentorio per il deposito è, come ho già anticipato, di venti giorni se viene redatto per scrittura privata.

Se nella compravendita della casa ci si affida a un agente immobiliare, l'onere della registrazione spetta a lui.

Se il compratore non adempiesse ai suoi doveri, potrebbe essere sanzionato.

Questa figura, in determinate circostanze, è obbligata a registrare l'accettazione della proposta. L'evento si verifica quando in quel contratto sono presenti clausole che lo assimilano ad un preliminare.

Chi non adempie incorre in sanzioni, multe in base al ritardo accumulato.

Se la registrazione avviene entro un ritardo di 90 giorni, la sanzione sarà pari al 15% dell'ammontare dovuto, e sale al 24% se la registrazione avviene entro un anno dalla scadenza.

Se il preliminare non viene registrato, la somma può variare dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. I vari casi dei quali si è scritto, prevedono che la responsabilità sia dovuta alla negligenza dell'agente, che dovrà rispondere delle sue inadempienze.

Non dovrà essere pagato niente dalle parti della compravendita.

Se il contratto viene redatto in atto pubblico o viene autenticata una scrittura privata, il compito di registrare il documento spetta al notaio.

Anche in simili circostanze le sanzioni previste per mancata registrazione sono le stesse alle quali viene sottoposto l'agente immobiliare.

Se il preliminare viene effettuato semplicemente tra una persona e il venditore, il primo dovrà avere l'obbligo di registrare il compromesso.

In simili casi anche se è legale, è di gran lunga sconsigliato.

Si può scaricare un modulo da internet, accordarsi e mettere nero su bianco l'accordo.

L'aspetto negativo di questa pratica è rappresentata da eventuali difficoltà che potrebbero sorgere in sede di trattativa, e per questo è sempre consigliabile affidarsi a un professionista.

In questo modo si può essere consigliati nel migliore dei modi.

Se si dovesse decidere di stipulare un compromesso, è bene circondarlo di più informazioni possibili in relazione agli accordi con il venditore.

In questo modo si eviteranno brutte sorprese alla data del rogito.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/la-compravendita-immobiliare-in-che-modo-si-registra-il-preliminare/>