



De Dominicis edilizia

L'ATTO DI COMPRAVENDITA (ROGITO)

Nel rogito vengono, in sostanza, ripetuti gli accordi già trascritti nel compromesso, con le eventuali variazioni od aggiunte che si siano rese necessarie nel frattempo e che -comunque- scaturiscano da accordi tra ambedue le parti.

Normalmente viene redatto da un notaio come atto pubblico (come già detto la cosa è consigliabile vista la complessità del tipo di transazione). In tal caso il notaio dà all'atto efficacia pubblica, garantendo non solo l'identità delle parti ma la legalità dell'atto stesso e la veridicità di quanto in esso viene dichiarato. A tal fine al notaio spettano tutti i controlli formali riguardo l'eventuale esistenza di ipoteche o altri vincoli (pignoramenti, sequestri, servitù, etc.), nonché riguardo il rispetto delle norme edilizie e la conformità del rogito con gli atti precedenti (compromesso). A tal proposito è bene sapere che il fatto di aver concluso gli atti precedenti senza l'intervento -o comunque la consulenza- del notaio (promesse di acquisto, compromesso, etc.), potrebbe costituire un grosso ostacolo in tal senso. In questi casi, infatti, il notaio è praticamente costretto in fase di rogito a ratificare quanto dichiarato in tali documenti senza ovviamente assumersene la responsabilità.

All'atto del rogito, normalmente, viene pagato il saldo del prezzo concordato, quindi l'acquirente dovrà essere pronto con i contanti (ovvero gli assegni circolari o le cambiali, a seconda degli accordi) e aver già sbrigato tutte le necessarie pratiche di mutuo. In genere, per armonizzare i tempi, quando è stipulato un mutuo viene utilizzato un notaio consigliato dalla banca, che redige sia l'atto di rogito che l'ipoteca.

È questo, di solito, il momento in cui vengono anche pagate le tasse (di registro, Iva, etc.), la parcella del notaio e la provvigione al mediatore (anche se il diritto ad essa, come già detto, matura al compromesso).

L'atto deve contenere:

- * dati anagrafici dei contraenti;
- * dati riguardanti l'immobile e delle eventuali pertinenze (descrizione, situazione catastale, titolo di possesso del venditore e sue eventuali limitazioni);
- * indicazione dei confini con altri immobili;



De Dominicis edilizia

* indicazione del prezzo e dei tempi e modalita' di pagamento;

* accordi circa la consegna dell'immobile e sul subentro dell'acquirente negli oneri attivi e passivi (quando questi non siano contestuali al rogito).

Trascrizione e registrazione

L'atto definitivo di compravendita deve sempre essere registrato presso lo specifico ufficio (del registro) all'Agenzia delle entrate e trascritto nella locale conservatoria dei registri immobiliari, calcolando e pagando nel contempo tutte le imposte dovute (per conoscerne l'entita' si veda la scheda riportata tra i link utili).

Di solito e' il notaio che si occupa di queste formalita' (anche perche' ne ha la responsabilita'), e il suo intervento e' particolarmente importante per la registrazione in conservatoria, poiche' in questa fase egli provvede a iscrivere le ipoteche relative a un eventuale mutuo nonche' tutti gli altri eventuali diritti "reali" che sorgono dal rogito: servitu', usufrutto, diritto di abitazione, enfiteusi etc.etc. Le parti, a livello cautelativo, possono poi controllare che tutto sia stato fatto regolarmente, chiedendo in conservatoria una visura.

Note importanti

- il venditore, nel rispetto della legge, deve comunicare alla Questura -o al Comune, se questa non c'e'- la consegna dell'immobile all'acquirente, entro 48 ore dalla stessa. Cio', volendo, su modulo prestampato disponibile nella Questura, in cartoleria, o presso lo stesso notaio (che spesso si prende carico anche di tale adempimento).

- determinare i costi relativi all'intervento del notaio e' praticamente impossibile, visto che quest'ultimo si rifa' a tariffe, stabilite dall'ordine, variabili per ogni singola attivita' da un minimo ad un massimo, con ampie facolta' di variazione nel caso in cui la pratica sia particolarmente complessa.

In casi estremi una valutazione puo' essere solo affidata allo stesso ordine dei notai ([clicca qui](#)).

- al rogito va allegata la certificazione energetica dell'edificio, ad oggi APE (al posto dell'ex ACE).

Per le cessioni soggette ad Iva (ovvero dove una delle parti e' un'impresa o una societa'), le imposte sono calcolate sul valore di cessione (il prezzo pattuito) che deve corrispondere a quello cosiddetto "normale", ovvero di mercato. La legge, in pratica, introduce un nuovo criterio di determinazione, o meglio di "presunzione", di tale valore normale, precisando che esso, nel caso venga acceso un mutuo o un finanziamento, deve coincidere col valore finanziato. Il cambiamento e' importante,



De Dominicis edilizia

perche' di fatto rende impossibile dichiarare sugli atti di vendita un valore inferiore a quello del mutuo, il nuovo valore "di mercato" a cui riferirsi. Se lo si fa, da oggi l'ufficio accertatore puo' procedere in modo diretto ad una rettifica in termini d'IVA, senza dover per forza dimostrare la falsita' o l'incompletezza dei dati. C'e' da dire in ogni caso che con piu' pronunce (risoluzione 122/2007 e 248 del 17/6/08) l'Agenzia delle entrate ha specificato che nel caso in cui il finanziamento non sia destinato solo all'acquisto dell'immobile, e quindi sia di valore superiore al costo dello stesso, il contribuente puo' fornire prova inerente tale "discrepanza", rilevando quale sia la parte del finanziamento destinata all'acquisto dell'immobile (e' bene, in questi casi, che il contratto di mutuo sia dettagliato in tal senso).

Al momento del rogito devono essere fornite alcune informazioni sottoforma di "dichiarazione sostitutiva di atto notorio" (in pratica un'autocertificazione, ovvero una dichiarazione fatta sotto la propria responsabilita').

Nel dettaglio:

- dev'essere fornita, in modo analitico, l'indicazione delle modalita' di pagamento, con descrizione dei mezzi utilizzati (per l'assegno, per esempio, va indicato il soggetto emittente, la banca trattaria, il numero e la data di emissione, l'importo, il soggetto beneficiario e l'eventuale presenza della clausola di non trasferibilita'). Ricordiamo, in proposito, che l'attuale normativa antiriciclaggio consente il pagamento in contanti solo per un massimo di 1.000 euro (dal 6/12/2011), considerando tutti i pagamenti (acconti, caparre e saldo) avvenuti nel corso delle varie fasi. Nell'atto di notorieta', infatti, andranno specificati tutti i pagamenti effettuati, anche quelli precedenti al rogito vero e proprio.

- ciascuna delle parti deve indicare l'eventuale utilizzo di un mediatore immobiliare, dichiarando in caso positivo:

- i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa societa';
- il codice fiscale o la partita IVA;



De Dominicis edilizia

- il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società';
- l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

Le sanzioni amministrative, in caso di dichiarazioni omesse, incomplete o mendaci, variano da 500 a 10.000 euro (sanzioni penali a parte, che ai sensi dell'art.483 del c.p. prevedono la reclusione fino a due anni). In merito di imposta di registro, inoltre, è prevista la possibilità che i beni oggetto di compravendita subiscano accertamenti di valore.