kasaSicura

Con il protocollo di qualità **KasaSicura**
sei **sicuro** e **sereno** ancor più che con il tuo Notaio.

BANKASA®
Servizi immobiliari

kasaSicura

Protocollo di qualità
per la sicura commerciabilità
del tuo immobile

Il fascicolo **KASASICURA** è un tangibile segno della professionalità e competenza **Bankasa**. Ti offriamo gratuitamente questo completo e dettagliato dossier che fotografa lo stato dell'arte dell'immobile e ne garantisce la piena e sicura commerciabilità.

- *Posso acquistare la casa in serenità?*
- *Quali controlli dovrei effettuare per essere sicuro di evitare spiacevoli sorprese?*
- *Quali sono gli adempimenti, per me e per il venditore, da effettuare prima del rogito?*
- *Qual è la corretta procedura per acquistare casa?*
- *Quali sono i costi e le detrazioni fiscali a cui ho diritto?*
- *A quale tassazione sarò assoggettato per l'acquisto della casa?*
- *Quali sono le tasse che dovrò pagare dopo essere diventato proprietario?*
- *Quali sono le comunicazioni agli uffici competenti e come faccio per le volture delle utenze?*

Se ti sei posto alcune fra queste domande nel momento in cui hai deciso di acquistare casa e ti sei sentito disorientato, in questo fascicolo troverai tutte le risposte e i consigli per non perdere la bussola.

Un valore aggiunto che solo un consulente qualificato come **Bankasa** può offrirti e che ti garantirà serenità, tranquillità e la certezza di non avere sorprese o costi a cui non avevi pensato.

1. Controlli e verifiche

1.1 Titolo/i di provenienza

1.2 Urbanistica

1.3 Catasto

1.4 Controllo ipotecario

1.5 Condominio

1.6 Certificazioni

1.7 Passaggi per comprare in sicurezza

2. Procedura per comprare casa

3. Costi - Detrazioni fiscali - Imposte

3.1 Costi accessori per comprare casa

3.2 Agevolazioni e sgravi fiscali per acquisto casa

3.3 Tasse se diventi proprietario di casa

4. Comunicazioni uffici competenti e volture utenze

Milano, via Giulio Bellinzaghi n. 6, terzo piano

BANKASA®
Servizi immobiliari

1. Controlli e verifiche

- *Vuoi salvaguardare al meglio il tuo investimento?*
- *Stai pensando di risparmiare tempo?*
- *Desideri proteggere la tua serenità?*

Con Bankasa sei al sicuro!

Per ogni capitolo, trovi i risultati di tutti i controlli che i nostri consulenti hanno effettuato per questo immobile:

• Proprietà immobile •
• Urbanistica •
• Corretto Accatastamento •
• Controllo Ipotecario •
• Situazione condominiale •
• Certificazioni degli impianti •

Una semplice tabella, a fine capitolo, riepiloga i risultati, evidenziando le eventuali anomalie ed illustrando le eventuali procedure che il venditore dell'immobile ha attuato o dovrà attuare per risolverle entro il rogito.

1. CONTROLLI VERIFICHE

1.1 TITOLO/I DI PROVENIENZA

Proprietà : ☒ persona/e fisiche 100 % proprietà

ULTIMO TITOLO DI PROVENIENZA:

- **Atto di** compravendita in data 21/05/2014, Notaio Dott. Alan Urso, Repertorio 45319, Raccolta 15655, registrato a Milano 3 in data 21/05/2014, trascritto a Milano 1 in data 22/05/2014 per la quota del 100% dell'intera proprietà.

ALTRI TITOLI:

- **Presenza di Testamento:** ☐ sì ☒ no
- **Presenza di Donazioni nell'ultimo ventennio:** ☐ sì ☒ no
- **Verifica dei confini :**

- **Abitazione**	☒ corretta	☐ da valutare
- **Cantina**	☒ corretta	☐ da valutare
- **Solaio**	☒ corretta	☐ da valutare

- **Aspetti riscontrati dalla lettura dell'atto da approfondire:**
  Nessun aspetto da approfondire riscontrato alla lettura dell'atto.
- **Cosa e come fare per un acquisto in SICUREZZA:**
  Nessuna azione da fare rispetto alla provenienza.

Bankasa si è occupa dell'approfondimento delle eventuali anomalie riscontrate e di guidare la proprietà nei passaggi necessari per risolverle, assicurandoti serenità nell'acquisto dell'immobile.

1.2 URBANISTICA

- **Dichiarazione urbanistica nell'ultimo atto/rogito della casa:**
  L'immobile in contratto fa parte di fabbricato edificato anteriormente al 1° Settembre 1967.

  Successivamente a tale data è stata presentata al Comune di Milano - Settore concessioni e autorizzazioni edilizie - la denuncia di inizio attività in data 4 agosto 2003 PG 31.719.176/2003-0 RI 46.806/2003.

- **Pratiche edilizie per modifiche indicate nell'ultimo rogito di acquisto:** ☒ sì ☐ no

- **Pratiche edilizie presentate dall'attuale proprietà dopo l'acquisto** ☐ sì ☒ no

- **Certificato di abitabilità/agibilità**

  ☐ sì ☒ richiesto/da richiedere in Comune ☐ richiesto e non reperibile

- **Licenza/permesso di costruzione**

  ☐ sì ☒ richiesto/da richiedere in Comune ☐ richiesto e non reperibile

Verifica finale:

Conformità tra stato dei luoghi e ultima pratica edilizia presente in Comune

☐ conforme ☒ necessità accesso atti di fabbrica ☐ difforme

In caso di necessità accesso atti di fabbrica:
In questo caso è necessario ricevere dal comune, se presente presso gli archivi, la documentazione relativa agli atti di fabbrica.
I documenti in oggetto rappresentano l'ultimo progetto depositato ed approvato in comune per la casa.

Se nell'immobile non sono state mai apportate modifiche allora servono le piante di progetto di costruzione del fabbricato.
Se per l'immobile è stata presentata una pratica edilizia successiva alla costruzione del fabbricato sarà necessario disporre di questo titolo.
Chiedi specifiche al tuo consulente Bankasa

Bankasa si occupa, gratuitamente, dell'approfondimento di eventuali anomalie riscontrate e di guidare la proprietà nei passaggi necessari per risolverle, assicurandoti che l'immobile di tuo interesse possa essere acquistato senza problemi.

1.3 CATASTO

- **Dati catastali immobile**

  Comune: Milano

  Indirizzo: via Giulio Belinzaghi n° 6

  Categoria catastale A/4, foglio 188, mappale 131, subalterno 60, piano/i S1-3-5

  Rendita Catastale: € 340,86

- **Allineamento tra intestazione in Catasto e proprietà attuale:** ☒ sì ☐ no
- **Corrispondenza tra identificativi catastali e rogito/successione:** ☒ sì ☐ no
- **Corretto accatastamento delle pertinenze:** ☒ sì ☐ no
- **Conformità tra scheda catastale e stato dei luoghi:** ☒ sì ☐ no
- **Modifiche di accatastamento risultanti dalla visura storica catastale:**
  Variazione del 4/11/2013-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Soluzioni in corso e/o adeguamenti a spese della proprietà entro il rogito notarile:

Nessuna soluzione da adottare rispetto al catasto.

Bankasa si è occupata delle verifiche preventive comunicando i risultati alla proprietà.

Per la tua serenità, seguiamo anche lo svolgimento degli eventuali adeguamenti necessari.

1.4 CONTROLLO IPOTECARIO

Data di verifica ed ispezione ipotecaria: 21/10/2026

- **Presenza di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo:** ☒ sì ☐ no

1. **Estremi di iscrizione dell'ipoteca:** IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO- Iscrizione del 22/05/2014 Reg. Part. 3677 Reg. Gen. 25417+Surrogazione n. 9306 del 29/07/2020

2. **Soggetto creditore (chi ha iscritto ipoteca):** Banca che ha concesso il mutuo

3. **Modalità di estinzione mutuo e/o debito con ipoteca a garanzia:** Verrà estinto contestualmente al rogito notarile con i proventi della vendita.

4. **Soluzioni e quando avviare la procedura di cancellazione:** La cancellazione avverrà a carico della banca tramite decreto Bersani successivamente al Rogito Notarile.

- **Eventuali altre ipoteche o iscrizioni con garanzia la casa in oggetto:** ☐ sì ☒ no

Questa casa verrà acquistata libera da ogni ipoteca. In caso di presenza di ipoteca, Bankasa si occupa di seguire la proprietà nei passaggi necessari per estinguere l'eventuale mutuo, dall'iniziale richiesta dei conteggi di estinzione del mutuo fino alla procedura di ottenimento della cancellazione ipotecaria.

1.5 CONDOMINIO

- **Importo spese condominiali ordinarie annue da ultimo preventivo:** 1.336,74 €
- **Ripartizione di pagamento su base annua:** rate n° 5
- **Tipo di spese straordinarie in corso di pagamento:** Lavori di rimozione amianto.
- **Importo e scadenze delle rate straordinarie in corso:**
- **Soluzioni consigliate alla parte venditrice per le spese straordinarie in corso di pagamento:** Le spese deliberate prima dell'atto notarile sono a carico della parte venditrice.
- **Spese straordinarie deliberate e non ancora ripartite:** Nessuna.
- **Interventi di ristrutturazione straordinaria discussi, non approvati o rimandati, emersi negli ultimi 2 verbali di assemblea condominiale:** Nessuno. Al preventivo 2025 sono presenti delle offerte per intervento su bonifica tubazioni e rifacimento reti sfiati.
- **Presenza fondo cassa comune condominiale:** ☐ sì ☐ no
- **Importo totale del fondo cassa: , quota di spettanza del venditore:**
- **Modalità di gestione del fondo cassa in caso di acquisto di questa casa:**

Bankasa si occupa, gratuitamente, del recupero dell'ultimo consuntivo e del preventivo ordinario in corso a dimostrazione degli effettivi costi condominiali e, di ottenere la liberatoria condominiale per il rogito sul corretto pagamento delle spese condominiali, come convenuto negli accordi con il venditore, per garantirti serenità e trasparenza.

1.6 CERTIFICAZIONI

Certificazioni degli impianti a regola d'arte

- **Certificazione di conformità impianto elettrico:** ☒ sì ☐ no
- **Certificazione impianto linea gas:** ☒ sì ☐ no
- **Certificazione Energetica APE:** ☐ sì ☒ no
- **Classe Energetica ed indice di prestazione:** IN ATTESA KWh/m²a

Nota bene: la legge impone al venditore di mettere a conoscenza l'acquirente, già in fase di proposta di acquisto, se gli impianti sono a norma rispetto alla normativa vigente.

Il venditore è obbligato a comunicare se ci sono certificazioni di conformità degli impianti ma non di intervenire per mettere a norma gli impianti.

Dichiarazioni della proprietà in assenza di certificazione di conformità:

- **Impianto elettrico:** NON PRESENTE MA FUNZIONANTE
- **Impianto Linea Gas:** NON PRESENTE MA FUNZIONANTE

Se la proprietà ha eseguito lavori sugli impianti, ma non fossero certificati, potrai incaricare un tecnico abilitato per redigere il certificato di rispondenza dell'impianto che attesta lo stato di manutenzione dell'impianto.

Produzione acqua calda sanitaria:

☐ Acqua calda centralizzata ☐ Scaldabagno a gas

☐ Boiler elettrico ☐ Caldaia autonoma

Suggerimenti:

Bankasa è tua disposizione per ogni richiesta di approfondimento finalizzata a soddisfare le tue esigenze.

1.7 PASSAGGI ENTRO IL ROGITO PER COMPRARE CASA IN SICUREZZA

Dopo tutte le verifiche possiamo comunicarti quali sono gli elementi necessari per perfezionare l'acquisto di questa casa

salvaguardando il tuo INVESTIMENTO,
risparmiando il tuo TEMPO,
proteggendo la tua SERENITÀ e TRANQUILLITÀ.

Nella tabella sotto riportiamo l'esito di ogni controllo e ciò che il venditore, seguito da Bankasa, dovrà fare per il rogito notarile. **Per Noi comprare casa deve essere un'esperienza serena!**

Perfetto! **Procedi con serenità**	**Non preoccuparti** **la soluzione è semplice**	**Attenzione!** **Chiedi a Bankasa**

	Titolo/i di provenienza: Perfetto! Procedi con serenità
	Urbanistica: Perfetto! Procedi con serenità.
	Catasto: Perfetto! Procedi con serenità.
	Controllo Ipotecario: Perfetto! Procedi con serenità.
	Condominio: Perfetto! Procedi con serenità.
	Certificazioni e impianti: Non preoccuparti la soluzione è semplice. Incaricheremo un tecnico per redigere certificazione APE.

2. Procedura di acquisto

Bankasa ti semplifica la procedura per acquistare la casa

Bankasa ha suddiviso, per te, in 5 semplici passaggi il tuo acquisto:

- Comprensione delle tue esigenze
- Visita alle case in linea con la tua ricerca
- Trattativa di acquisto
- Assistenza fino al rogito
- Supporto dopo il rogito

5 step per renderti sicuro/a di proteggere il valore del tuo investimento, nella massima tranquillità e serenità che solo la consapevolezza data dal conoscere tutti i dettagli può garantirti.

2. PROCEDURA PER COMPRARE CASA

La procedura di acquisto di un immobile è una cosa seria, da affrontare con serenità e chiarezza.

Con una consulenza gratuita possiamo darti tutti gli approfondimenti che desideri sulla casa in modo che tu possa **essere sicuro/a di come investi i tuoi soldi**, **risparmiando tempo** con la dovuta **serenità** in ogni fase della compravendita.

FASE 1 - COMPRENSIONE DELLE TUE ESIGENZE E DEFINIZIONE DELLE CASA RICERCATA

1. Al primo contatto con Bankasa, ti faremo alcune domande per comprendere le tue esigenze: che tipo di immobile cerchi e quali importi vuoi investire. Ti aiutiamo per prima cosa, a definire l'effettiva fattibilità dell'acquisto che hai immaginato, con lo scopo di orientarti correttamente al mercato e non farti perdere tempo.

FASE 2 - VISITA ALLE CASE IN LINEA CON LA TUA RICHIESTA

2. Potrai vedere case che sono in target con le sue esigenze primarie
3. Per ogni casa visionata puoi contare, gratuitamente, del fascicolo KasaSicura con la sicurezza sull'acquisto che, questo approfondito dossier, racchiude al suo interno.
4. Se interessato/a, puoi contare senza alcun costo, di una consulenza per il Mutuo e di un preventivo spese completo dei costi fiscali e notarili. In entrambe i casi puoi usufruire delle convenzioni che Bankasa ha definito con i propri partner.
5. Puoi avvalerti della consulenza, gratuita, per interventi di ristrutturazione al fine di stabilire l'investimento che dovresti sostenere anche prima di definire un'offerta per la casa.
6. Quando trovi la casa giusta per te, puoi disporre di una consulenza che approfondisce tutti i punti importanti dell'acquisto, cosi da avere totale consapevolezza e serenità.
7. Puoi, se necessario, vedere la casa più di una volta e solo quando sei sicuro/a passeremo alla sottoscrizione della proposta di acquisto.

FASE 3 - DEFINIZIONE DELLA PROPOSTA DI ACQUISTO CON LE CONDIZIONI A CUI VORRESTI COMPRARE

8. Nella proposta di acquisto inseriamo insieme il valore offerto, le modalità di pagamento, i tempi, con tutte le garanzie di legge dovute che ti vengono illustrate passo per passo.
9. Puoi contare su un Consulente Bankasa che risponde ad ogni tua domanda, aiutandoti a comprendere tutti gli aspetti di una proposta di acquisto.
10. In ogni proposta di acquisto viene allegato un assegno di deposito intestato al Venditore consegnato a Bankasa. (in alternativa bonifico bancario)

11. Solo se la tua proposta viene accettata, in forma scritta dal Venditore, consegnamo l'assegno al Venditore che è libero di incassarlo a titolo di caparra confirmatoria, fatto salvo che il contratto sia condizionato all'ottenimento del Mutuo o ad altre clausole "sospensive".
12. Se le tue credenziali per accedere ad un Mutuo non ci permettono di avere la totale sicurezza sul fatto che puoi ottenerlo, saremo noi a darti le indicazioni corrette, affinché tu non corra alcun rischio, tenendo conto anche delle esigenze del Venditore: avrai trasparenza per essere sereno/a.

FASE 4 - ASSISTENZA FINO AL ROGITO

13. Prepariamo noi il compromesso di vendita, facendolo sottoscrivere a te ed al Venditore, occupandoci di registrarlo agli uffici competenti come previsto per legge. Questo adempimento è senza costi ulteriori ed incluso nel servizio Bankasa, escludendo le imposte di legge dovute all'Agenzia delle Entrate.
14. Ti assistiamo fino alla stipula del rogito, interfacciandoci durante tutto il periodo con il Notaio incaricato, la Banca in caso di mutuo e tutte le parti in causa: seguiamo noi tutti i passaggi necessari in fase di istruttoria della pratica.
15. Un consulente Bankasa è presente al rogito per assicurarsi che tutto vada per il meglio.

FASE 5 – SUPPORTO ANCHE DOPO IL ROGITO

16. Il consulente Bankasa ti assiste e guida anche dopo il rogito, fornendoti supporto per la voltura delle utenze e le comunicazioni per l'occupazione della casa, che devi fare, agli uffici competenti.
17. Dopo il rogito potrai contare sempre, per qualunque esigenza, sulla consulenza del nostro Gruppo.

Vogliamo essere con te: un riferimento prima, durante e dopo l'acquisto della tua casa!

3. Costi accessori per comprare casa

Bankasa, grazie all'assoluta competenza in ambito legislativo e fiscale, è in grado di individuare tutti i costi e le possibili detrazioni fiscali.

Ti indichiamo le imposte a cui sei assoggettato per l'acquisto della tua nuova casa, individuiamo tutti i costi accessori con uno sguardo competente alle detrazioni fiscali di cui puoi beneficiare.

3.1 COSTI ACCESSORI PER COMPRARE CASA

I costi per l'acquisto di un immobile sono variabili, determinabili in relazione ad alcuni parametri che ti elenchiamo:

1. valore economico di acquisto della casa e sue pertinenze
2. costi notarili ed imposte per l'acquisto
3. spese di concessione del mutuo (in caso di acquisto con mutuo)
4. parcella per la mediazione dell'agenzia immobiliare
5. investimento per eventuali ristrutturazioni che si intendono apportare alla casa
6. costi per trasloco e/o acquisto di mobilio

VOCI 1 E 2 – VALORE DI ACQUISTO - COSTI NOTARILI ED IMPOSTE

Abbiamo predisposto sul sito www.bankasa.it , in corrispondenza di questa immobile, **la possibilità di calcolare in autonomia gli oneri notarili e le imposte** dovute per l'acquisto di questa casa.

Devi solo accedere all'immobile, **cliccare su CALCOLA IL NOTAIO** e si aprirà un pannello in cui **ti basta inserire queste informazioni/opzioni:**

1. Se acquisti con agevolazione fiscale per la 1° casa.
   Trovi una breve spiegazione per capire se tu possa usufruire dell'agevolazione per la casa che ti interessa.
2. Se fai un mutuo, devi inserire l'importo di mutuo

Con un click ottieni subito il conteggio completo con il costo del notaio e delle imposte che devi pagare per l'acquisto.

Per ogni voce che contribuisce al conteggio del preventivo notarile trovi un breve testo che ti illustra chiaramente i singoli importi dovuti spiegandoti con chiarezza a cosa corrispondano.

VOCE 3 - SPESE DI CONCESSIONE DEL MUTUO

Dipendono dalla Banca che scegli e dall'importo di mutuo richiesto.

Puoi affrontare il tema con un consulente Bankasa che è in grado di darti informazioni sui costi di accesso al mutuo e/o **organizzare, gratuitamente e senza impegno per te, un incontro con il nostro consulente del credito** pronto a rispondere ad ogni tua domanda indicandoti quale sia la migliore soluzione più adatta alle tue esigenze.

VOCE 4 – PARCELLA PER LA MEDIAZIONE DELL'AGENZIA IMMOBILIARE

L'importo delle competenze Bankasa, definito in fase di proposta di acquisto, è in linea con il valore del servizio offerto.

Il costo della mediazione che i clienti corrispondono a Bankasa, solo in caso di acquisto, costituisce per noi un investimento giustificato da un acquisto in serenità, ad un corretto prezzo, senza imprevisti e con un servizio a 360° che ti accompagna passo per passo prima, durante e anche dopo l'acquisto della casa.

Con Bankasa, hai un consulente che non si limita ad accompagnarti nella visita alla casa ma puoi contare sulla certezza che siano davvero stati effettuati controlli e verifiche sull'immobile che ti garantiscono un acquisto sereno. Sei accompagnato/a, senza fatica e stress, in tutti i passaggi fino al rogito notarile ed in quelli che ti aspettano dopo aver completato l'acquisto.

VOCE 5 - INVESTIMENTO DI RISTRUTTURAZIONE

Bankasa costituisce una realtà consolidata nata nel 2005 che, proprio per la pluriennale esperienza nel mercato immobiliare, conta collaborazioni con numerosi partner che sono possono essere di supporto per il completamento dei passaggi necessari per abitare la casa.

Se vuoi, puoi contare su imprese per affrontare la ristrutturazione, Architetti e/o Geometri che possono presentare i progetti della tua nuova casa e seguirti nel personalizzarla.

Sei tu a decidere, dopo un primo contatto senza impegno per preventivare le opere che intendi fare, se avvalerti dei nostri partner.

VOCE 6 – COSTI PER TRASLOCO E MOBILIO

La spesa da sostenere per un trasloco prevede diverse variabili che incidono sul costo finale ci cui alcuni sono quanti mobili trasportare, dal piano in cui si trova la casa acquistata o dalla distanza da percorrere.

Tieni conto del fatto che hai questo costo da sostenere quando compri una casa e non ti troverai spiazzato nel corso del tempo.

Se chiedi a noi un aiuto per stimare le cifre necessarie o indicarti persone/aziende di fiducia siamo lieti, se possibile, di aiutarti.

Con Bankasa conosci il valore complessivo del tuo investimento. Il tuo acquisto è svolto in trasparenza e sicuro dall'inizio, molta della tua serenità dipende dall'aver chiaro cosa ti aspetta.

3.2 AGEVOLAZIONI E SGRAVI FISCALI PER ACQUISTO CASA

Con l'acquisto dell'immobile **puoi fruire di alcune agevolazioni fiscali e/o detrazioni che ti permettono di recuperare parte dell'investimento economico** per la ristrutturazione, la riqualificazione energetica della casa e/o per l'acquisto del mobilio.

AGEVOLAZIONI FISCALI

- **Agevolazione fiscale per acquisto 1° casa**

  Puoi usufruirne se possiedi determinati requisiti e la casa non appartiene alle categorie catastali dei c.d. immobili di lusso

  1. requisiti per accedere all'agevolazione fiscale

- Per usufruire delle agevolazioni "prima casa" l'acquirente non deve possedere, in tutto il territorio nazionale, un altro immobile acquistato con la medesima agevolazione o, se lo possiede, deve venderlo entro 12 mesi dal nuovo acquisto agevolato.

- La casa deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o, in alternativa, si impegni a trasferirla entro 18 mesi dall'acquisto. Si ha ugualmente diritto alle agevolazioni quando l'immobile si trova nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività.

- L'acquirente non deve possedere altro immobile in proprietà esclusiva o in comunione legale con il coniuge nel Comune in cui si la trova l'immobile di cui si intende richiedere l'agevolazione "prima casa".

  2. categorie catastali per abitazioni per la quale è possibile usufruire dell'agevolazione fiscale

- Per usufruire dell'agevolazione "prima casa", l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:

  a. A/2 (abitazione di tipo civile)
  b. A/3 (abitazioni di tipo economico)
  c. A/4 (abitazioni di tipo popolare)
  d. A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
  e. A/6 (abitazioni di tipo rurale)
  f. A/7 (abitazioni in villini)
  g. A/11 (abitazioni e alloggi tipici di luoghi)

- **Credito di imposta**

Se decidi di vendere l'abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa", ed entro un anno ne compri un'altra, in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici "prima casa", hai diritto a un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato.
Chiedi al consulente Bankasa informazioni sul tuo caso specifico.

DETRAZIONI FISCALI

Il capitolo delle detrazioni fiscali dipende dalla normativa in vigore che può variarne la consistenza ed i requisiti di accesso. Possiamo indicarti le principali detrazioni fiscali connesse all'acquisto dell'abitazione ed agli interventi di ristrutturazione e risparmio energetico.

Detrazioni per acquisto e mutuo solo per chi acquista con agevolazione fiscale 1° casa:

- a. **il 19% della fattura del Notaio riguardante la stipula dell'atto di mutuo** tra te e la Banca (se fai mutuo) con tetto massimo di spesa di 4000 euro nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui viene effettuato l'acquisto;
- b. **Il 19% dei costi che sostieni con la banca per l'istruttoria** della pratica di mutuo inclusa la perizia nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui viene effettuato l'acquisto;
- c. **Il 19% degli interessi passivi del mutuo** fino ad un tetto massimo di 4.000 euro/anno per tutti gli anni in cui continuerai a pagare il mutuo;

- **Nota bene:**

Il tetto massimo di spesa di 4000 euro è cumulativo, facciamo un esempio, per semplifiare

1° anno dopo l'acquisto

spendi 1600 euro di Notaio per la parcella del mutuo
spendi 500 euro di istruttoria pagate alla Banca per l'ottenimento del mutuo
spendi 2500 euro di interessi passivi per le rate del mutuo pagate nel primo anno

Totale spese 4600 euro su cui potresti applicare detrazione del 19%.
Però, il tetto massimo di spesa previsto è di 4000 euro.
Detrazione massima 19% di 4000 euro = 760 euro (tasse non pagate l'anno successivo)

Dal 2° anno dopo l'acquisto
Puoi detrarre solo il 19% degli interessi passivi del mutuo, nell'esempio 2500 euro:
19% di 2500 euro = 475 euro (tasse non pagate l'anno successivo)

- d. **Il 19% della fattura pagata all'agenzia immobiliare** con un massimo di spesa di 1000 euro solo se acquisti con agevolazione fiscale 1° casa.
  Questo importo esula dalle detrazioni per mutuo ed ammonta al massimo a 190 euro di detrazione per l'anno in cui è stata sostenuta la spesa

Detrazioni per interventi di ristrutturazioni:

- Ristrutturazioni di parti comuni condominiali.

- Ristrutturazioni delle singole abitazioni, rifacimento degli impianti e sostituzione dei serramenti esterni.

- Esistono Bonus anche per tende da sole, caldaie, recupero e mantenimento del verde

  La quota di detraibilità, ad oggi, varia per tipologia di intervento tra il 50% ed il 65%.

- In corrispondenza di un intervento di ristrutturazione o riqualificazione soggetto a detrazione fiscale **puoi anche portare in detrazione l'acquisto di mobili** per un **massimo di spesa sostenuta di 10.000 euro e nella misura del 50%,** includendo anche l'acquisto di elettrodomestici.

  Detrazioni per interventi di efficientamento energetico:

  I contribuenti che eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti possono detrarre una parte delle spese sostenute per i lavori.

  L'importo da portare in detrazione dalle imposte può variare tra 50% e 85% della spesa in base alle caratteristiche dell'intervento.

MODALITÀ DI DETRAZIONE

- Puoi detrarre i costi sostenuti nella percentuale prevista a partire dall'anno successivo al pagamento delle fatture.
- La detrazione è ripartita in quote costanti in 10 anni.
- Per poterne usufruire devi effettuare i pagamenti delle fatture con bonifico nelle modalità previste per le detrazioni fiscali. (esiste uno specifico tipo di bonifico che la Banca ti indicherà)

RIASSUMENDO

L'acquisto e ristrutturazione della casa ti permettono diverse agevolazioni fiscali.

Per sapere, con maggiore precisione, quanto risparmi è necessario verificare il tipo di intervento/i che intendi fare e la normativa fiscale in vigore, motivo per la quale ti consigliamo di chiedere al tuo commercialista o chi si occupa di redigere la tua dichiarazione dei redditi.

In alternativa, ogni professionista con cui ti interfacci ti illustra con precisione quanto puoi detrarre per acquisto o ristrutturazione:

- Il Notaio: per la sua fattura dell'atto di Mutuo se fai un mutuo

- Le imprese o artigiani: per ogni singolo intervento di ristrutturazione
- I mobilifici: per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici
- Geometri, architetti, Ingegneri: per redigere pratiche edilizie o certificazioni

Quanti soldi risparmi con le detrazioni fiscali per ristrutturazioni ed acquisto mobilio?

Per semplificare quanto è rilevante l'impatto delle detrazioni fiscali ti riportiamo un esempio che possa aiutarti nel considerare in modo appropriato **quanti soldi rientreranno nelle tue tasche** dopo averli investiti per ristrutturare ed arredare la casa.

Importo della **ristrutturazione** complessivo: **50.000 euro**

Importo acquisto **mobilio ed elettrodomestici**: **15.000 euro**

Percentuale di detrazione per la ristrutturazione:

per semplicità di calcolo supponiamo che gli interventi di ristrutturazioni della tua casa siano tutti con detrazione del 50%.

(Come anticipato, esistono svariate % di detrazione che sono anche in misura maggiore del 50%).

Esempio di calcolo:

Importo detrazione fiscale per ristrutturazione = 50.000 euro * 50% **detrai 25.000 euro**

In quanto tempo: 10 anni

Importo all'anno detratto dal tuo Irpef (imposta sul reddito) **2.500 euro/anno per 10 anni**

Importo detrazione fiscale per acquisto mobilio/elettrodomestici è pari al 50% fino ad un massimo di 10.000 euro di spesa.

Importo detrazione fiscale per mobilio/elettrodomestici = 10.000 euro* 50% **detrai 5.000 euro**

In quanto tempo: 10 anni

Importo detratto dal tuo irpef (imposta sul reddito) **500 euro/anno per 10 anni**

In questo esempio:

1. **importo speso di 65.000 euro complessivi**
2. **Recuperi 30.000 euro suddivisi in 3.000 euro per 10 anni.**

La materia delle detrazioni è ampia e si evolve nel corso del tempo.

Quando acquisti tieni in forte considerazione questo aspetto

3.3 TASSE SE DIVENTI PROPRIETARIO DI CASA

Il **proprietario** è tenuto a versare le tasse per il possesso di una casa in maniera differente in relazione alle seguenti condizioni:

- **Abiti e hai la residenza presso la casa in questione (abitazione principale):**
  - Sei soggetto al solo pagamento della **TARI**
- **Non abiti e non sei residente presso la casa in questione:**
  - Sei soggetto al pagamento della **TARI** solo se sei occupante della casa;
  - Sei soggetto al pagamento dell'**IMU** in quanto non residente e quindi la casa non è considerata tua abitazione principale.

TARI

La Tari è la tassa rifiuti per i servizi di raccolta, trasporto e smaltimento/recupero dei rifiuti urbani a carico di chi effettivamente occupa la casa, sia esso proprietario o inquilino.

La tassa si compone di una parte variabile, determinata dal numero degli occupanti, e di una parte fissa, ottenuta moltiplicando la tariffa per la superficie calpestabile. I singoli Comuni possono deliberare delle riduzioni degli importi dovuti al verificarsi di determinate circostanze.

Come pagare e quando pagare?

Il pagamento della Tari avviene mediante bollettino precompilato che il Comune invia a chi ha dichiarato di essere l'occupante della casa (proprietario o inquilino).

Il conteggio prodotto dal Comune prevede la possibilità di pagare in due modalità:

- La prima rata entro il 31/7 e la seconda rata entro il 31/10;
- Unica soluzione entro il 30/9 per ogni anno di occupazione.

IMU-TASI

Imu-Tasi è da pagare solo da parte di chi possiede una casa che non sia la propria abitazione principale.

Imu-Tasi sono state unificate in unico tributo dall'attuale normativa.

Per abitazione principale si intende quella in cui tu abbia trasferito la residenza e dove effettivamente abiti. In questo caso non si è soggetti al pagamento di questo tributo **salvo il caso in cui la casa rientri in una delle categorie di lusso (A/1, A/8, A/9)**

Parametri per il calcolo dell'IMU-TASI:

Per calcolare l'importo del tributo IMU-TASI è necessario reperire due parametri:

1. La RENDITA CATASTALE della casa per stabilire la BASE IMPONIBILE;
2. La ALIQUOTA BASE applicata dal Comune in cui si trova la casa.

Il calcolo prevede di stabilire inizialmente la BASE IMPONIBILE come segue:

BASE IMPONIBILE = (Rendita Catastale rivaluta del 5%) moltiplicata per il coefficiente 160

L'importo finale dell'IMU-TASI sarà dato dalla BASE IMPONIBILE moltiplicata per l'ALIQUOTA BASE del Comune.

Come pagare e quando pagare?

Il pagamento avviene con modello F24 alle seguenti scadenze:

- Due rate con scadenza 16/6 e 16/12 di ogni anno.

Per essere aiutati nel calcolo puoi rivolgerti ad un consulente Bankasa oppure accedere a siti specializzati, il tuo commercialista o gli enti accreditati per la dichiarazione dei redditi del tuo Comune.

4. Comunicazione uffici competenti e volture utenze

Bankasa è con te anche dopo aver concluso la vendita.

I nostri consulenti sono a tua disposizione, se lo vorrai, per guidarti negli adempimenti relativi a:

- Comunicazioni per variazione residenza
- Comunicazioni per Imu-Tari e Tasi
- Volture/cessazioni utenze

4. COMUNICAZIONE UFFICI COMPETENTI E VOLTURE UTENZE

Quando vendi o compri la tua casa non tutto finisce nel momento del rogito notarile. Devi occuparti di comunicare agli uffici competenti che hai venduto la casa o, se sei un acquirente, che l'hai acquistata. Queste indicazioni ti renderanno semplice e senza stress i passaggi necessari.

COMUNICAZIONE PER TRASFERIMENTO RESIDENZA

Quando vendi casa o l'acquisti è necessario comunicare all'ufficio Anagrafe del Comune la nuova residenza.

- Se sei il **venditore**: la comunicazione va fatta solo se risulti essere residente nella casa che hai venduto;
- Se sei l'**acquirente**: la comunicazione va fatta solo nel caso in cui risiederai nella casa indipendentemente dalla fruizione delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

Per adempiere a questa comunicazione dovrai recarti all'ufficio Anagrafe del Comune o scaricare la modulistica dal sito del Comune dove si trova la casa, compilarla e poi consegnarla. In alternativa è possibile utilizzare i servizi online messi a disposizione sul sito del Comune.

COMUNICAZIONE PER IMU-TASI

Il Notaio che stipula il rogito di vendita si occupa di comunicare al Comune l'avvenuto trasferimento della proprietà dell'immobile e tu non devi occuparti di nulla, sia che tu abbia venduto o acquistato la casa.

Ti consigliamo di chiedere al Notaio la certificazione di avvenuta stipula del rogito notarile in attesa del fascicolo definitivo e di conservarla come documento.

COMUNICAZIONE PER TARI

La cessazione del pagamento della Tari avviene attraverso la comunicazione all'Ufficio Tributi del Comune a mezzo di un modulo scaricabile dal sito del Comune dove si trova la casa o presso l'ufficio competente.

- Se sei il **venditore** mediante le due seguenti opzioni:

  1. Comunicare la cessazione dell'occupazione della casa indicando la data del rogito di vendita o, se non contestuale al rogito, il giorno in cui hai consegnato le chiavi al nuovo proprietario;

2. Comunicare la cessazione e la contestuale occupazione da parte del nuovo proprietario.

In entrambi i casi tieni il documento di comunicazione come prova della cessazione da esibire al comune in caso di richieste.

- Se sei l'**acquirente** dovrai fare denuncia di occupazione della casa all'ufficio tributi del Comune entro i tempi stabiliti dal Comune (per Milano massimo 90 giorni).

VOLTURA/CESSAZIONE CONTRATTO LUCE

- Con l'ultima bolletta luce puoi recuperare il numero fornitura o codice cliente che ti permettono di essere identificato dal fornitore;
- Rileva dal contatore l'ultima lettura presente per le fasce di consumo;
- Contatta il numero del fornitore di riferimento che trovi sulla bolletta e tienila a portata di mano; comunica i dati della tua fornitura e le ultime letture all'operatore;
- **Voltura fornitura:** puoi comunicare in accordo con il nuovo proprietario i suoi dati di identità, indirizzo per la corrispondenza e codice fiscale. Ti consigliamo di fare la procedura insieme a lui;
- **Chiusura fornitura**: comunica solo la sospensione della fornitura che verrà chiusa nei tempi tecnici previsti dal fornitore;

In entrambe i casi riceverai un'ultima bolletta di conguaglio.

VOLTURA GAS

La procedura per voltura o cessazione della fornitura del gas è la medesima della luce.

Devi avere il contatto telefonico del fornitore, che puoi trovare sull'ultima bolletta, e la lettura dei numeri presenti sul contatore per poi procedere nello stesso modo.

kasaSicura

BANKASA®
Servizi immobiliari

FILIALE BANKASA DI MILANO ISOLA
Via Lario n. 11– 20159 Milano (MI)
Tel: 02.603081
Email: milanoisola@bankasa.it