



Ottobre 2011

[Soluzioni Immobiliari](#) il Blog di [AmministrazioniAC](#)

domenica 2 ottobre 2011

Aumento rendite catastali

In questi giorni si sta discutendo da parte dei tecnici il riadeguamento delle rendite catastali dovrebbe attestarsi **attorno al 10%, un ritocco che avrebbe i seguenti effetti:**

- **cresceranno** sensibilmente le **imposte di trasferimento** nel caso in cui non si compri casa da un'impresa costruttrice. L'aumento per l'acquisto di una casa con una rendita modesta varierebbe in una forbice compresa tra i 345 euro (nel caso di prima casa) e i 1.386 euro;

- nel caso di aumento dell'10%, **L'Ici cresce della stessa percentuale**, a patto che il Comune non decida di ritoccare l'aliquota;

- le nuove rendite faranno aumentare anche il reddito, dunque ci saranno **modifiche all'insù dell'Irpef soprattutto per i possessori di seconde abitazioni**. Anche per chi possiede la prima casa comunque l'incremento delle rendite in futuro potrebbe non risultare indolore: la manovra di luglio prevede la possibilità nel 2013 di far pagare anche l'Irpef sul 5% della rendita catastale qualora non si giungesse per allora a un riordino legislativo sul welfare. E se non vi si giungerà entro il 2014 l'imponibile salirà al 20% della rendita

lunedì 10 ottobre 2011

Mutui: tasso fisso o variabile

Doverosa premessa, l'alta volatilità dei mercati in questi ultimi "anni" non permette a nessun osservatore neppure al più attento la possibilità di costruire un modello (matematicamente e finanziariamente) corretto di previsione.

La scelta risiede nella soggetto, con maggior propensione al rischio è, ancor oggi possibile trovare "tassi variabili" interessanti, con maggior propensione alla tranquillità, allora non vi è dubbio che la scelta debba ricadere su un "tasso fisso".





Via G. Galilei, 130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

Teoricamente dovrebbe essere cinicamente un buon momento, dato che l'acuirsi della crisi finanziaria tiene, se non altro, bassi i tassi di riferimento europei (Eurirs ed Euribor) a cui è agganciato il calcolo dei prestiti ipotecari. Invece, complice una straordinaria impennata degli spread bancari

Dinanzi a a questa forte volatilità degli spread (e di conseguenza a questa forte incertezza sulla scelta del tasso) è meglio allora procedere per esclusione nel percorso di scelta. Scartando dal bouquet mutui alcuni prodotti che risultano oggi eccessivamente cari a fronte di opzioni non vantaggiose.

Prendendo come punto di partenza il mutuo a tasso variabile – che oggi è strutturalmente ancora il più conveniente in partenza, pur viaggiando il fisso intorno ai minimi storici – **ci sono alcuni prodotti da cui oggi la logica finanziaria indica di stare alla larga. Su tutti il variabile con cap. Di cosa si tratta? È una tipologia di mutuo che consente di usufruire dei vantaggi del tasso variabile (statisticamente meno oneroso nel lungo periodo del rispettivo fisso) ma allo stesso tempo di proteggersi da un eccessivo aumento dei tassi. Alla stipula viene fissato infatti un "cap", un tetto massimo, oltre il quale il tasso finale del mutuo variabile (ottenuto sommando lo spread e l'Euribor o il tasso Bce) non può salire.**

Un esempio? Ipotizziamo di stipulare oggi un mutuo variabile con Euribor a 3 mesi intorno all'1,5% e uno spread del 2% (quindi tasso annuo nominale 3,5%). Ipotizziamo che questo mutuo preveda un cap al 6 per cento. Ciò significa che le rate del mutuo saliranno con il salire dei tassi fino alla soglia del 6 per cento. Dopodiché risulteranno indifferenti perché la differenza eventuale sarà a carico dell'intermediario finanziario che ha erogato il prestito. In pratica chi stipula un mutuo con cap a queste condizioni (che peraltro centrano la media delle offerte oggi sul mercato per questo prodotto) è sicuro di non dover pagare interessi aggiuntivi sulla rata nel caso l'Euribor nel corso della vita del mutuo dovesse salire di oltre 250 punti base rispetto ai valori attuali.

In pratica stipulando oggi un mutuo con cap si inizia sin da subito a pagare una sorta di polizza assicurativa, che copre la differenza delle rate nel caso in cui i tassi vadano oltre la soglia massima fissata, per un evento di per sé lontano (passare da un Tan del 3,5% a uno che superi il 6% implica un aumento del costo del denaro superiore a 250 punti base) e ancor più lontano nell'attuale contesto macroeconomico (Fondo monetario internazionale e Confindustria hanno indicato uno





Via G. Galilei, 130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

scenario di rallentamento dell'Eurozona nel biennio 2011-2012 mentre c'è chi come Goldam Sachs si è avventurato addirittura in una stima di stagnazione/recessione).

domenica 16 ottobre 2011

Ristrutturazione immobili - ultimi giorni per il 36% e il 55%

Per contrastare una complessa burocrazia serve una guida precisa, ecco tutto quel che si deve fare in attesa del 2012, per godere dei benefici del 36 e del 55%:

Lettera a Pescara

E' dal 14 maggio 2011 che con il DL 70/2011 è stato abolito l'obbligo di inviare la comunicazione all'Agenzia delle Entrate, prima di avviare i lavori agevolati con la detrazione del 36%.

La ritenuta al 4%

Dal 6 luglio 2011 i bonifici effettuati per pagare i lavori subiscono una ritenuta al 4% - anzichè come dal 1 luglio 2010 del 10%

La manodopera in fattura

Per tutte le fatture emesse dopo la data del 14 maggio, l'indicazione (precedentemente obbligatoria) della componente manodopera in fattura non è più obbligatoria.

Iva al 21%

In tutti i casi in cui non si può beneficiare dell'iva al 10% (o al 4%) si pensi alle parcelle professionali o all'acquisto di materiali da usare per i lavori di ristrutturazione l'IVA è dal 17 settembre al 21%

Il Bonus al venditore

Con la riforma di Ferragosto si indica la nuova regola secondo cui le rate residue del bonus possono o seguire l'immobile (come in precedenza alla manovra) oppure restare al venditore.

Agevolazioni a rischio

La detrazione del 36% e del 55% e l'iva al 4% e al 10% sono agevolazioni inserite nella tabella del tax expenditures. La scure potrebbe abbattersi per la detrazione al 55% già dal 1 gennaio 2012.





Via G. Galilei, 130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

lunedì 24 ottobre 2011

Condominio: divieto di rialzo

La **Corte di cassazione (sentenza 19209/2011)** ha indicato il seguente principio: **Senza l'attestazione della natura contrattuale del regolamento, le limitazioni alla proprietà esclusiva opponibili all'acquirente rischiano di non essere efficaci.** E se non si può dimostrare la natura contrattuale del regolamento, il vano abitabile realizzato sul lastrico solare dell'edificio non può essere demolito.

Per la Corte d'appello, infatti, dalla copia del contratto di compravendita dell'appartamento emergeva che l'oggetto della vendita veniva trasferito nello stato di fatto in cui si trovava, con tutti i diritti e gli obblighi risultanti dal titolo di provenienza nonché dal regolamento di condominio che l'acquirente dichiarava di accettare e che prescriveva il divieto di costruire, sulla copertura del fabbricato, qualunque sopraelevazione: divieto che la condomina aveva certamente assunto di rispettare.

La convenuta, ricorrendo per Cassazione, sosteneva che non era stata fornita la prova della natura contrattuale del regolamento. È vero, affermava la ricorrente, che nell'atto di compravendita aveva dichiarato di accettare il regolamento condominiale: una simile dichiarazione giustificava il mancato accertamento della trascrizione dell'atto contenente il regolamento stesso, ma non anche la mancata indagine circa la natura contrattuale del medesimo. Inoltre **sosteneva, in quanto proprietaria dell'ultimo piano, di avere il diritto di sopraelevare ex articolo 1127 del Codice civile perché solo un regolamento contrattuale avrebbe potuto limitare questa facoltà.**

Accogliendo il ricorso, i supremi giudici hanno precisato che, nella fattispecie, non era in discussione il consolidato principio per cui «le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto».





AmministrazioniAC.

Via G. Galilei, 130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

Dobbiamo precisare, che **allorché nell'atto d'acquisto è previsto l'obbligo di rispettare il regolamento da redigere in futuro, questo non sarà vincolante mancando, in tal caso, uno schema negoziale definitivo, suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del contratto. In quest'ultima ipotesi, pertanto, il regolamento può vincolare l'acquirente solo se, successivamente alla sua redazione, quest'ultimo vi presti volontaria adesione (Cassazione 856/2000).**

Ciò perché l'impegno non costituisce adesione e quindi non produce effetti vincolanti «così non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo, nei singoli atti di acquisto, ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per relationem di ogni singolo atto» (Cassazione 7359/1992).

lunedì 31 ottobre 2011

Saldo e stralcio: la prima guida.

I vantaggi del saldo e stralcio immobiliare

Il saldo e stralcio immobiliare presenta innegabili vantaggi di natura economica per tutte le parti in causa.

Iniziamo dal **creditore** - in genere si tratta di una **banca** -
In questo particolare periodo, le banche soffrono di una costante crisi di liquidità.

Tale crisi determina un'erogazione di mutui fondiari con il contagocce, poichè la banca "tratta contanti non case!"

Con la procedura di saldo e stralcio, la banca potrà rientrare delle somme con un cospicuo anticipo sui tempi e soprattutto con la garanzia di non dover affrontare i ribassi dopo aste andate deserte.

Per l'investitore:

Il vantaggio è evidente, chi investe in saldo e stralcio immobiliare, avrà la certezza di poter acquisire proprietà immobiliari a prezzi assolutamente vantaggiosi - costantemente in Toscana ed Emilia, la media si attesta su un realistico -35% per arrivare fino a un -55%.

Per il debitore:

Trattandosi di un accordo il debitore esecutato non avrà conseguenze dovute a segnalazioni a centrali per il credito, soprattutto non dovrà subire lo stress psicologico dovuto alle procedure di legge da parte





AmministrazioniAC.

Via G. Galilei,130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

dell'Ufficile Giudiziario, ed infine potrà (se il bene ha un congruo valore) ricevere una volta saldati i crediti vantati, ricevere la somma rimanente di fatto evitando le spese di procedura che ricadono sull'esecutato.

AmministrazioniAC

Nota D'uso

Il presente documento non può essere modificato né utilizzato in alcun modo nella sua totalità o in parte.

E' vietata la diffusione a mezzo stampa/video/internet

Ogni uso non consentito sarà punito secondo la normativa vigente in Italia

Il presente documento non sostituisce la consulenza resa da un professionista del settore, è da intendersi ad uso esclusivamente divulgativo, Si declina qualsiasi responsabilità per ogni altro uso, per errori od omissioni. - I contenuti del presente documento sono aggiornati alla data di pubblicazione, potrebbero non corrispondere in parte o nella loro totalità alla legislazione vigente nel momento della lettura del documento.

