



Consiglio Notarile di Pavia

Chiedilo al Notaio

Le risposte alle domande più frequenti
su casa, mutuo, eredità, testamento
famiglia e difesa del patrimonio

2009

Sommario

Sommario	1
Prefazione	3
Elenco dei Notai del Collegio Notarile di Pavia	3
Comprare la Casa	4
Che differenza c'è tra compromesso e proposta d'acquisto?	4
Cosa succede se firmo il compromesso e poi non riesco a ottenere il mutuo?	4
Che differenza c'è tra acconto e caparra?	4
Il compromesso si può fare davanti al notaio?	5
Se compro una casa in costruzione ho diritto alla fideiussione?	5
E' obbligatorio registrare il compromesso?	6
Chi sceglie il notaio?	6
Quali sono le agevolazioni per la "prima casa"?	7
Ho avuto l'agevolazione "prima casa" per l'eredità, posso chiederla per un acquisto?	7
Per vendere la casa sono obbligato a mettere a norma gli impianti?	7
Come deve essere pagato prezzo?	8
Il Mutuo	8
Che differenza c'è tra tasso fisso e tasso variabile?	8
Quanto costa estinguere anticipatamente il mutuo?	9
Ho fatto un mutuo per comprare la casa. Posso detrarre dalle tasse gli interessi?	9
Come posso fare per cambiare mutuo?	10
Quali sono i nuovi aiuti statali per i mutuatari?	10
Eredità e testamento	11
Chi sono i miei eredi se non faccio testamento?	11
Se faccio testamento, posso nominare erede chi voglio?	12
Si pagano ancora le tasse sull'eredità?	12
Posso chiedere l'agevolazione "prima casa" nella successione?	13
Per fare testamento devo andare dal notaio?	14
Un testamento può essere impugnato?	14
Se non riesco a scrivere posso fare testamento?	15
Donazione	15
Che tasse si pagano sulle donazioni?	15
La donazione può essere impugnata?	15
Famiglia e patrimonio	16
Sono in comunione o in separazione dei beni?	16
Come posso tutelare la mia casa dal rischio d'impresa?	16

CONSIGLIO NOTARILE
dei Distretti Riuniti di Pavia, Vigevano e Voghera

Strada Nuova, 134 - 27100 PAVIA
Telefono 0382-35167
Fax 0382-303854
e-mail: conotpv@tin.it

Testo a cura del
Notaio Paolo Tonalini

Copyright © 2009 Paolo Tonalini

Proprietà letteraria riservata. La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica sono riservati per tutti gli Stati.



EDITORIALE PAVESE s.r.l. - Corso Cavour 20, Pavia

Stampa: SIGRAF s.r.l. - Treviglio (BG)

Finito di stampare nel mese di maggio 2009

Supplemento a "Il Punto" - Direttore responsabile Massimo Massara

Prefazione

Con l'iniziativa "**Chiedilo al Notaio**", promossa dal **Consiglio Notarile di Pavia**, i **notai offrono ai cittadini la propria consulenza gratuita** sui temi di maggiore interesse e attualità. In questo libro abbiamo raccolto le **risposte ad alcune delle domande più frequenti** che vengono poste al notaio nell'ambito della sua attività.

Nella sua storia millenaria, **il notaio è sempre stato al fianco del cittadino** per consentirgli di godere pienamente dei propri diritti e a rispettare coscienziosamente i propri doveri. Oggi abbiamo deciso di dedicare la consulenza gratuita agli argomenti più sensibili, tra quelli di competenza del notaio, e in particolare **l'acquisto della casa e il mutuo, l'eredità, il testamento, le donazioni, e la famiglia**.

"Chiedilo al Notaio" **prosegue per tutto il 2009**, a eccezione dei mesi di luglio, agosto e dicembre. **Per ottenere una consulenza gratuita basta telefonare alla segreteria del Consiglio Notarile di Pavia (0382-35167)**, chiedendo di **prenotare un appuntamento con un notaio della propria città**. Il Consiglio Notarile raccoglie le prenotazioni nell'ambito dei giorni e degli orari previsti, indirizzando gli interessati presso il notaio più vicino tra quelli che hanno aderito all'iniziativa, e fornisce tutte le indicazioni necessarie. Ricordiamo che la consulenza gratuita è rivolta **esclusivamente ai privati**, sugli argomenti e negli orari previsti, nel limite dei posti disponibili in ogni giornata.

Il Presidente del Consiglio Notarile di Pavia

Paolo Sedino

I Notai del Collegio Notarile di Pavia, Vigevano e Voghera:

ACCOLLA dott. Francesco Girolamo
BIANCHI dott. Alessandro
BOIOCCHI dott. Marco
BORRI dott. Roberto
BRUNO dott. Benedetta
CARIDI dott. Paolo
CASELLA dott. Lorenzo
CATALANO dott. Gianluca
CAVAGNA dott. Carlo
CAVIGIOLI dott. Susi
CELLERINO dott. Luisa
CICCARIELLO dott. Raffaele
DE BLASI dott. Maurizio
DENTE dott. Giuseppe
DI GIORGI dott. Monica
DI MARCO dott. Carmelo
FANFARONI dott. Giuseppe
FIORILLA dott. Valentina Maria
GAETANI dott. Margherita
GALLOTTI dott. Francesco

GALLOTTI dott. Giuseppe
LIGORI dott. Luigi
MAESTRONI dott. Ileana
MAGNANI dott. Angelo
MAIATICO dott. Giuseppe
MARCHETTI dott. Marco
MUZIO dott. Emilio
PADOVA dott. Cesare
PANDOLFI dott. Giovanni
REDEGHIERI BARONI dott. Lorenzo
RIZZI dott. Francesco
ROGNONI dott. Paola
ROSSI dott. Angelina
ROSSI dott. Vittorio
SALOMONI dott. Mariateresa
SANTAMARIA dott. Maria Luisa
SEDINO dott. Paolo
STIMOLO dott. Gherardo Flaviano
TONALINI dott. Paolo
TROTTA dott. Antonio

Comprare la Casa

Che differenza c'è tra compromesso e proposta d'acquisto?

Il trasferimento della proprietà della casa avviene solo con la stipula del contratto definitivo di compravendita. Molti obblighi, però, vengono assunti già nel **contratto preliminare**, o “**compromesso**”, sottoscritto in forma privata ma pienamente vincolante. Quando le parti si avvalgono di un'agenzia immobiliare, spesso il contratto preliminare è preceduto dalla sottoscrizione di una **proposta di acquisto**. **Dobbiamo tenere presente che la proposta vincola solo l'acquirente che l'ha firmata, e potrà essere accettata o meno dal venditore**. Il venditore, dunque, rimane libero di fare ciò che vuole fino a che non ha accettato la proposta. Se il venditore accetta la proposta, questa **si converte automaticamente in un contratto preliminare**, nel momento in cui l'accettazione viene comunicata al proponente. Contrariamente a quello che pensa di solito chi si avvicina per la prima volta all'acquisto della casa, la proposta **non deve essere presa alla leggera**, perché la sua firma **può già vincolare definitivamente l'acquirente**. E' dunque opportuno prestare particolare attenzione alle clausole inserite nella proposta. Con la firma della proposta, infatti, ci impegniamo per il contratto definitivo, e in particolare per le modalità di pagamento, **senza possibilità di ulteriori trattative o ripensamenti**.

La legge consente al proponente di **revocare la proposta**, con un'apposita comunicazione alla controparte, fino al momento in cui gli viene comunicata l'accettazione da parte del destinatario. Di solito, però, **la proposta viene qualificata come "irrevocabile"**, e pertanto **non può essere revocata fino al termine in essa indicato** (normalmente non superiore a trenta giorni).

Cosa succede se firmo il compromesso e poi non riesco a ottenere il mutuo?

Chi firma il compromesso o una proposta d'acquisto che viene accettata **si impegna irrevocabilmente a comprare la casa**. Se si tira indietro senza un giustificato motivo **perde la caparra versata**, e il venditore può anche agire in giudizio contro di lui.

Ecco perché è opportuno che l'acquirente, se ha intenzione di **finanziare l'acquisto con un mutuo bancario**, lo indichi espressamente nel compromesso (o nella proposta) specificando che l'acquisto è **condizionato all'effettiva concessione del prestito**, indicando un termine entro cui ciò dovrebbe avvenire. In questo modo, se la banca non concederà il mutuo, l'acquirente potrà ritirarsi e ottenere la restituzione della caparra.

Che differenza c'è tra acconto e caparra?

Alla firma del compromesso, di solito, **l'acquirente consegna al venditore una somma di denaro**, che può essere qualificata in diversi modi. Normalmente si parla di **acconto**, quindi di una somma da imputare al prezzo concordato, che deve essere restituita se per qualsiasi motivo non si arriva al rogito definitivo. Se invece si parla di

caparra, allora si deve intendere come **caparra confirmatoria**. La differenza è che in caso di inadempimento dell'acquirente (cioè di un rifiuto di acquistare) la caparra può essere trattenuta dal venditore a risarcimento del danno subito, mentre se inadempiente è il venditore (che si rifiuta di vendere) l'acquirente può chiedere la restituzione del doppio della caparra versata. La parte non inadempiente ha però il diritto di chiedere l'esecuzione del contratto, anche davanti al giudice, se non si accontenta di trattenere la caparra o ottenere il doppio. C'è anche una terza possibilità, la **caparra penitenziale**, che attribuisce a una delle parti (o a entrambe) il diritto di recedere dal contratto perdendo la caparra o restituendone il doppio. In questo caso, dunque, non si verifica un inadempimento, perché è previsto fin dall'inizio che una delle parti (o entrambe) possa ripensarci, ed è già stabilito quanto costerà cambiare idea. Il pagamento della somma libera da ogni obbligo verso la controparte. La caparra, per essere considerata penitenziale, deve essere espressamente definita tale nel compromesso.

Il compromesso si può fare davanti al notaio?

Si. E' opportuno rivolgersi al notaio prima della firma del compromesso e anche della proposta di acquisto, per farsi assistere anche nella fase preliminare, in modo di evitare sorprese. **Di solito l'intervento del notaio nella fase del compromesso si limita a un'assistenza per la sua redazione.** E' possibile, però, **chiedere al notaio di autenticare le firme sul compromesso.** In questo caso il notaio è **obbligato a registrare il compromesso, pagando le relative imposte, e a trascriverlo nei Registri Immobiliari.** In questo modo l'acquirente è maggiormente tutelato contro le possibili conseguenze dannose derivanti dalla vendita dello stesso bene ad altri, dalla trascrizione di pignoramenti o sequestri e dall'iscrizione di ipoteche prima del contratto definitivo, ma ci sono dei costi aggiuntivi, che di solito si preferisce evitare quando è previsto di arrivare al rogito in tempi brevi.

Se compro una casa in costruzione ho diritto alla fideiussione?

La legge prevede regole particolari per la vendita di immobili da costruire (il cosiddetto acquisto "sulla carta"), in vigore dal 21 luglio 2005 (*d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122*). Le nuove norme **tutelano la persona fisica che acquista un fabbricato non ancora ultimato dall'impresa costruttrice o che ha eseguito una ristrutturazione completa.** Tra l'altro, l'impresa che vende un immobile da costruire deve consegnare all'acquirente una **fideiussione** rilasciata da una banca, da un'assicurazione o da altro intermediario autorizzato, a **garanzia della restituzione di tutte le somme versate** prima del trasferimento della proprietà, in caso di fallimento del venditore o pignoramento dell'immobile. L'importo della fideiussione deve coprire tutte le somme già pagate dall'acquirente al momento del contratto preliminare, ma anche quelle che saranno pagate prima del rogito notarile. La fideiussione deve essere efficace fino al momento in cui avverrà il trasferimento della proprietà dell'immobile all'acquirente, e deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Se non viene consegnata la fideiussione il contratto preliminare è nullo, ma la nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente.

E' obbligatorio registrare il compromesso?

Il contratto preliminare deve essere sempre registrato entro venti giorni dalla firma, ed è soggetto all'imposta di registro in misura fissa (168 euro) indipendentemente dal prezzo della compravendita. Sono però dovute imposte proporzionali sulle somme pagate a titolo di acconto o di caparra. **Sull'acconto si applica l'imposta di registro del 3%**, che potrà essere detratta dall'imposta dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare). **Se la vendita è soggetta a Iva, invece, anche per l'acconto si emette fattura applicando l'Iva**, con la stessa aliquota prevista per il prezzo (4% per la prima casa, 10% per le seconde case, 20% per le case di lusso). **Sulla caparra si applica sempre l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,50%, anche per gli atti soggetti a Iva.** Anche l'imposta di registro pagata sulla caparra sarà detratta da quella dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 168 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare), ma ciò non è possibile per le compravendite soggette a Iva, nelle quali l'imposta pagata sulla caparra è sempre un costo aggiuntivo rispetto all'Iva dovuta sulla compravendita, mentre l'Iva sull'acconto non è altro che un'anticipazione dell'Iva che sarebbe comunque dovuta al momento del rogito. Nelle compravendite soggette a imposta di registro, invece, l'imposta proporzionale pagata sull'acconto o sulla caparra rappresenta sempre un anticipo sull'imposta da pagare al rogito. **Gli agenti immobiliari sono obbligati a registrare i contratti preliminari stipulati a seguito della loro attività, e sono responsabili "in solido" delle imposte dovute** (cioè tenuti a pagare le imposte eventualmente non pagate dalle parti).

Chi sceglie il notaio?

Il notaio, salvo diverso accordo, è **scelto dall'acquirente**. E' questo, infatti, ad avere più bisogno di essere tutelato dal notaio, ed è lui che paga la parcella, quindi ha senz'altro il **diritto di scegliere un notaio di sua fiducia**. Vale la pena di **fare attenzione alla scelta del notaio che dovrà assisterci**. Lo sa bene chi opera professionalmente in campo immobiliare, e per i propri acquisti si rivolge solo al notaio di fiducia. Lo sanno bene le agenzie immobiliari più serie e professionali, che coinvolgono il notaio di fiducia prima ancora della stipula del compromesso, per risolvere ogni dubbio relativo all'operazione e anticipare alcuni controlli sulla situazione dell'immobile, in modo di garantire ai propri clienti un risultato di qualità anche per quanto riguarda gli aspetti giuridici e fiscali.

Il notaio, comunque, deve tutelare in modo imparziale entrambe le parti. Anche il venditore, quindi, può rivolgersi tranquillamente al notaio per chiarire eventuali dubbi legati alla compravendita.

Ricordiamo che il notaio, oltre a formalizzare il trasferimento di proprietà quale pubblico ufficiale, ha il compito di **assistere le parti sotto il profilo legale e fiscale**, per aiutarle a risolvere tutti i problemi che si presentano nel procedimento, sempre più complesso, della compravendita di un immobile. Ecco perché è **opportuno rivolgersi al notaio fin dall'inizio, cioè prima di aver firmato qualsiasi documento**, in modo di chiarire ogni dubbio sul modo di procedere per evitare sorprese. Una ragione in più per rivolgersi subito al notaio è che il costo, comunque, non cambia. **La consulenza**

necessaria a chiarire i dubbi che normalmente si presentano nell'ambito della compravendita immobiliare è "compresa nel prezzo" della stipula dell'atto, quindi non ci costa niente, a meno che si tratti di risolvere problemi particolarmente complessi (e in questo caso il notaio ci avvertirà preventivamente).

Quali sono le agevolazioni per la "prima casa"?

Chi acquista la prima casa **da un privato** (o comunque da un soggetto diverso dall'impresa costruttrice) paga **l'imposta di registro del 3% sul valore catastale dell'abitazione, indipendentemente dal prezzo**, e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa (336 euro complessivi). Chi compra la prima casa **dal costruttore o dall'impresa che ha ristrutturato** (entro 4 anni dalla fine lavori) paga invece **l'Iva del 4% sul prezzo dell'abitazione**, a cui si aggiungono le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (per complessivi 504 euro).

Le agevolazioni sono concesse, oltre che per l'acquisto della **piena proprietà** dell'abitazione, anche per l'acquisto del diritto di **usufrutto**, uso o abitazione, o della sola **nuda proprietà**. Per godere delle agevolazioni occorrono una serie di **requisiti**, soggettivi e oggettivi (*legge 549/1995 - circolare n. 38/E del 12 agosto 2005*): **1) l'immobile acquistato deve essere un'abitazione non di lusso; 2) l'abitazione acquistata deve essere situata nel Comune di residenza dell'acquirente, o in quello in cui egli svolge la propria attività di lavoro o di studio, oppure nel Comune in cui l'acquirente si impegna a trasferire la propria residenza entro diciotto mesi dall'acquisto; 3) l'acquirente non deve essere proprietario né usufruttuario (esclusivo o in comunione con il coniuge) di un'altra abitazione situata nello stesso Comune di quella che intende acquistare; 4) l'acquirente non deve essere proprietario né usufruttuario di un'altra abitazione, su tutto il territorio nazionale, acquistata con le agevolazioni per la prima casa.**

Ho avuto l'agevolazione "prima casa" per l'eredità, posso chiederla per un acquisto?

Chi ha avuto l'agevolazione sulla successione o donazione **può chiederla ancora per l'acquisto della prima casa**, dato che nelle successioni e donazioni l'agevolazione è limitata all'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, come ha chiarito l'Agenzia delle entrate (*circolare n. 44/E del 7 maggio 2001*). Naturalmente devono essere presenti tutti i requisiti previsti dalla legge.

Per vendere la casa sono obbligato a mettere a norma gli impianti?

No. I fabbricati usati sono di solito **venduti nello stato di fatto in cui si trovano**, quindi non c'è alcun obbligo da parte del venditore. Naturalmente **l'acquirente ha il diritto di verificare, prima dell'acquisto, lo stato degli impianti e la loro conformità alle norme di legge**, e ciò ovviamente incide sulla **determinazione del prezzo dell'immobile**. Il venditore è tenuto a **informare l'acquirente sulla situazione degli impianti prima della firma del compromesso**, e a consegnargli, al momento del rogito, tutta la documentazione relativa, e in particolare le dichiarazioni

di conformità, se esistenti. Non è più previsto, invece, l'obbligo di menzionare nell'atto di compravendita la conformità o meno degli impianti alle norme di sicurezza.

Come deve essere pagato prezzo?

Al momento del rogito avviene il **pagamento del prezzo**, o il saldo, se sono già stati versati degli acconti. Per l'acquisto della casa le somme da pagare sono ovviamente importanti, quindi bisogna predisporre il **pagamento mediante assegno oppure bonifico bancario**. Ricordiamo infatti che il **pagamento in contanti è vietato dalla legge per gli importi complessivamente superiori a 12.500 euro**, e comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria che può arrivare fino al 40 per cento dell'importo pagato (*art. 5, comma 1, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143*). Si ritiene che l'importo di 12.500 euro non possa essere superato neppure in caso di più pagamenti in contanti eseguiti in tempi diversi, perché non si può dimostrare la data in cui i pagamenti sono avvenuti. Per evitare rischi è quindi opportuno **evitare di usare i contanti per un importo complessivo superiore al limite fissato dalla legge**.

Il pagamento deve quindi avvenire, preferibilmente, con uno o più **assegni circolari**. L'utilizzo di **assegni bancari** deve essere preventivamente concordato con il venditore, che altrimenti può legittimamente rifiutarli. Anche per il pagamento con **bonifico bancario** è necessario prendere accordi preventivi con il venditore. In ogni caso **gli assegni, circolari o bancari, devono essere sempre muniti della clausola "non trasferibile" se il loro importo complessivo è superiore a 12.500 euro**. Anche in questo caso rileva **l'importo complessivo, non del singolo assegno ma di tutti gli assegni emessi nello stesso giorno** (o a distanza ravvicinata, tale da far nascere il sospetto di un tentativo di elusione della norma).

Quando l'acquisto della casa viene finanziato con un mutuo bancario, è importante accordarsi in anticipo con la banca per l'emissione degli assegni a favore del venditore, precisando gli importi esatti e l'intestazione richiesta, per evitare che sorgano problemi al momento del rogito.

Il Mutuo

Che differenza c'è tra tasso fisso e tasso variabile?

Il **tasso fisso** è concordato con la banca al momento della stipula del mutuo e **rimane invariato per tutta la sua durata**. Anche l'importo delle rate da pagare resta sempre fisso. Il **tasso variabile** cambia nel tempo, di solito ogni mese (oppure ogni tre mesi o sei mesi), in base alla **variazione di un parametro di riferimento** (per esempio l'Euribor, che è il tasso applicato ai prestiti tra le banche, oppure il tasso di rifinanziamento della Banca Centrale Europea). Anche **l'importo delle rate da pagare aumenta o diminuisce al variare del tasso di interesse**. Chi sceglie il tasso variabile si assume il rischio di un suo futuro aumento, ma potrebbe beneficiare anche di una riduzione. Il tasso da pagare, insomma, rimarrà sempre allineato con il mercato.

La scelta tra il tasso fisso e il variabile non è facile, perché **nessuno può sapere se i tassi aumenteranno o diminuiranno nell'arco della durata del mutuo**, spesso molto lunga. E' comunque possibile dare qualche indicazione. Quando in famiglia c'è un solo stipendio, e la rata del mutuo rappresenta una quota importante del proprio reddito, è **miglior scegliere il tasso fisso**, perché l'aumento dei tassi di interesse potrebbe rendere molto difficile il rimborso del mutuo. **Se invece scegliamo un tasso variabile**, nel valutare il peso complessivo che le rate del mutuo avranno sul nostro bilancio familiare **dobbiamo sapere che l'importo della rata potrà aumentare**. Chi ritiene di poter fare fronte anche a una rata più alta, o magari di poter estinguere anticipatamente il mutuo se dovesse diventare troppo oneroso, può scegliere il tasso variabile, che consente di approfittare di eventuali riduzioni del tasso di riferimento.

Quanto costa estinguere anticipatamente il mutuo?

Per i mutui più recenti non costa niente. La legge **vieta l'applicazione di penali per l'estinzione anticipata** dei mutui stipulati dal 3 aprile 2007, se contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione (anche se non si tratta di prima casa) e anche di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche. Per i mutui contratti precedentemente è stata invece prevista una **riduzione della penale**, ma solo per i mutui contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di qualsiasi abitazione, anche se non si tratta di prima casa, oppure di fabbricati non abitativi, se destinati all'esercizio di attività commerciali o professionali da parte di persone fisiche. Chi vuole estinguere il mutuo prima della scadenza può chiedere di **pagare al massimo lo 0,50% del capitale da rimborsare, se si tratta di un mutuo a tasso variabile oppure di un mutuo a tasso fisso acceso prima del 2001**. Per i mutui a **tasso fisso stipulati a partire dal 2001**, e fino al 2 febbraio 2007, la penale può raggiungere al massimo l'1,90% se l'estinzione avviene nella prima metà del contratto (per esempio nei primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale) e l'1,50% se l'estinzione avviene nella seconda metà del contratto (cioè dopo i primi dieci anni, in caso di mutuo ventennale). Per i mutui a **tasso misto** (in parte fisso e in parte variabile), la penale non può superare lo 0,50% se il cambiamento del tasso avviene al massimo ogni due anni, mentre per gli altri contratti valgono le penali massime previste in base al tasso (fisso o variabile) applicato al momento dell'estinzione anticipata. In ogni caso, **la penale non può superare lo 0,20% nel terz'ultimo anno di durata del mutuo, e si riduce a zero negli ultimi due anni di durata del mutuo**, sia esso a tasso fisso o variabile.

Ho fatto un mutuo per comprare la casa. Posso detrarre dalle tasse gli interessi?

Tra le agevolazioni fiscali concesse a chi compra la prima casa rientra anche la **detraibilità degli interessi passivi** pagati sul mutuo destinato a finanziarne l'acquisto. Chi ha contratto un **mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale**, propria o di suoi familiari, può detrarre dalle imposte sui redditi relative all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il **19%, degli interessi passivi** e oneri

accessori pagati in dipendenza del mutuo, **sino ad un importo di 4.000 euro**. Il risparmio che si può ottenere può arrivare quindi a **760 euro per ogni anno**.

La detrazione è ammessa quando **l'immobile è acquistato dal mutuatario nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo**, ed è **destinato ad abitazione principale del mutuatario o di un suo familiare** (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) **entro un anno dall'acquisto**.

Come posso fare per cambiare mutuo?

Oggi chi vuole cambiare mutuo ha di fronte **tre possibilità**: la sostituzione, la portabilità o la rinegoziazione. La **"portabilità" del mutuo** consiste nella **possibilità, da parte di chi ha in corso un mutuo garantito da ipoteca su un immobile, di estinguerlo e stipularne un'altro con un'altra banca, che gli offre condizioni più vantaggiose, garantendolo con la stessa ipoteca iscritta a garanzia del vecchio mutuo**. La **"surrogazione dell'ipoteca"** è stata resa più conveniente dalla legge, che ha previsto **l'esenzione dalla maggior parte delle tasse**, e ha stabilito che per la surrogazione **"non possono essere imposte al cliente spese o commissioni** per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali", ed è **esclusa l'applicazione di "penali o altri oneri di qualsiasi natura"**. Dobbiamo tenere presente, peraltro, che con la portabilità **non è possibile stipulare un nuovo mutuo che finanzia, oltre all'estinzione del mutuo precedente, anche ulteriori esigenze di liquidità**. La **"sostituzione" del mutuo** rappresenta la soluzione tradizionale, più semplice ma più costosa. **Si estingue il vecchio mutuo, cancellando la vecchia ipoteca, e ne viene stipulato uno nuovo, iscrivendo una nuova ipoteca**. La sostituzione può essere concordata con la **stessa banca** con cui avevamo fatto il vecchio mutuo, **oppure con una banca diversa**. Per il nuovo mutuo, però, **non sono previste agevolazioni fiscali**, quindi le spese da sostenere sono simili a quelle che abbiamo pagato per il vecchio mutuo. C'è infine la possibilità di **rinegoziare il mutuo con la stessa banca**. Naturalmente bisogna che anche la banca sia d'accordo. In questo caso il contratto di mutuo rimane lo stesso, ma vengono **modificate alcune delle sue condizioni**, come le modalità di calcolo del **tasso**, la **durata**, l'importo della **rata**. Queste modifiche devono essere **concordate con la banca**, e possono essere stipulate **anche con una scrittura privata non autenticata**, cioè senza andare dal notaio.

Quali sono i nuovi aiuti statali per i mutuatari?

Il cosiddetto decreto anti-crisi (*d.l. 185/2008*) ha introdotto per il 2009 un particolare aiuto da parte dello Stato contro il caro mutui. I **mutui a tasso variabile stipulati da persone fisiche fino al 31 ottobre 2008**, possono beneficiare per tutte le rate in scadenza nell'anno 2009 di un **limite massimo nel tasso di interesse**: la differenza tra l'importo delle rate a carico del mutuatario, determinato in base alle nuove norme, e quelli derivanti dall'applicazione delle condizioni contrattuali dei mutui è assunta a carico dello Stato.

Questa agevolazione si applica solo ai **mutui stipulati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale** (ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastale A1, A8 e A9). Per questi mutui, l'importo delle rate sarà

calcolato con riferimento al **maggiore tra il 4 per cento e il tasso contrattuale alla data di sottoscrizione del contratto**. Quindi, se il tasso iniziale del mutuo era più alto del 4 per cento già alla stipula del contratto, è quello il tetto da applicare nel 2009, se invece era più basso, vale il limite del 4 per cento. In concreto, il tasso del 4 per cento dovrebbe quindi valere per i mutui stipulati tra l'inizio del 2003 e la metà del 2006, perché prima e dopo questo periodo i tassi iniziali erano generalmente più alti. restano esclusi dall'agevolazione, inoltre, i mutui contratti a partire dal primo novembre 2008. Il Ministero dell'Economia, chiarendo un dubbio interpretativo, ha precisato che al tetto del 4 per cento non devono essere aggiunti spread, spese o altre maggiorazioni. Naturalmente questo criterio vuole essere un'agevolazione, quindi non si applica nel caso in cui le condizioni contrattuali determinano una rata di importo inferiore. La norma parla di "mutui a tasso non fisso", quindi si applica anche ai mutui che prevedono l'alternativa tra tasso fisso e variabile, se al 31 ottobre 2008 si trovavano in un periodo di applicazione del tasso variabile.

Eredità e testamento

Chi sono i miei eredi se non faccio testamento?

In **mancanza di un testamento** l'eredità spetta normalmente al **coniuge** e ai **figli** del defunto. La ripartizione dell'eredità è indicata, caso per caso, nella tabella che segue.

QUANDO MANCA IL TESTAMENTO

Chi sono i superstiti	A chi va l'eredità
Coniuge (in mancanza di figli, genitori e fratelli)	Intera eredità al coniuge
Uno o più figli (in mancanza del coniuge)	Intera eredità ai figli (da dividere in parti uguali)
Coniuge e un solo figlio (gli altri parenti non hanno diritto all'eredità)	1/2 al coniuge 1/2 al figlio
Coniuge e due o più figli (gli altri parenti non hanno diritto all'eredità)	1/3 al coniuge 2/3 ai figli (da dividere in parti uguali)
Coniuge e fratelli (in mancanza di discendenti e ascendenti)	2/3 al coniuge 1/3 ai fratelli (da dividere in parti uguali)
Coniuge e genitori (in mancanza di discendenti e fratelli)	2/3 al coniuge 1/3 ai genitori (da dividere in parti uguali)
Coniuge, fratelli e genitori (in mancanza di discendenti)	2/3 al coniuge 1/3 a genitori e fratelli (che si dividono per capi la quota, ma ai genitori spetta almeno 1/4)
Fratelli e genitori (in assenza di coniuge e discendenti)	Intera eredità da dividere per capi (ma ai genitori spetta almeno 1/2)
In mancanza di coniuge, discendenti, ascendenti e fratelli (o loro discendenti), l'eredità spetta solo ai più prossimi tra gli altri parenti entro il sesto grado, in mancanza va allo Stato.	

Ricordiamo anche che **quando i figli o i fratelli del defunto sono premorti oppure rinunziano all'eredità, subentrano nei loro diritti i rispettivi discendenti**, in virtù della cosiddetta **rappresentazione**. In questo caso l'eredità si divide per stirpi, cioè si attribuiscono le quote che spetterebbero ai soggetti premorti o rinunzianti, e queste

vengono a loro volta divise tra i rispettivi discendenti. Per esempio, se il defunto (celibe e senza figli) aveva due fratelli, di cui uno premorto che aveva due figli, l'eredità va per metà al fratello ancora vivente e per metà viene divisa tra i nipoti (i figli del fratello premorto), che avranno dunque un quarto ciascuno.

Se faccio testamento, posso nominare erede chi voglio?

La legge ci consente di decidere sulla destinazione del nostro patrimonio dopo la morte, ma pone alcuni limiti. **Indipendentemente dalla volontà espressa nel testamento, alcuni soggetti hanno il diritto di ricevere almeno una parte dell'eredità.** Il testatore può disporre solo di una quota del proprio patrimonio, che varia **tra un quarto e la metà**, e viene appunto definita **quota disponibile**. La parte rimanente dell'eredità è riservata necessariamente a al **coniuge**, ai **figli** e, in mancanza di figli, anche ai genitori del testatore. Sono questi i cosiddetti legittimari, o **successori necessari**. Nella tabella che segue sono riportate le quote spettanti a ciascuno nei diversi casi. Ricordiamo anche che **al coniuge spetta sempre il diritto di abitazione sulla casa di residenza della famiglia** (se di proprietà del defunto o comune) e il diritto d'uso dei mobili che la arredano.

I LIMITI AL TESTAMENTO

Eredi necessari	Quote di eredità riservate e disponibili
Coniuge (in mancanza di figli e genitori)	1/2 al coniuge 1/2 disponibile come da testamento
Un solo figlio (in mancanza del coniuge)	1/2 al figlio 1/2 disponibile come da testamento
Due o più figli (in mancanza del coniuge)	2/3 ai figli (divisa in parti uguali) 1/3 disponibile come da testamento
Coniuge e un solo figlio	1/3 al coniuge 1/3 al figlio 1/3 disponibile come da testamento
Coniuge e due o più figli	1/4 al coniuge 1/2 ai figli (divisa in parti uguali) 1/4 disponibile come da testamento
Coniuge e genitori (in mancanza di figli)	1/2 al coniuge 1/4 ai genitori (divisa in parti uguali) 1/4 disponibile come da testamento
Genitori (in mancanza di figli e coniuge)	1/3 (divisa in parti uguali) 2/3 disponibile come da testamento
Quando c'è un testamento, la legge riserva una quota di eredità solo al coniuge e ai figli (se il defunto non aveva figli è riservata una quota anche ai genitori ancora viventi), quindi se il testamento è valido gli altri parenti non possono avanzare pretese	

Si pagano ancora le tasse sull'eredità?

Nel 2006 il Governo Prodi ha **reintrodotto le tasse su successioni e donazioni**, già abrogate dal 25 ottobre 2001 dal Governo Berlusconi. Le nuove imposte sulle successioni e donazioni si applicano alle **successioni di chi è deceduto a partire dal 3 ottobre 2006** (si considera la data della morte, indipendentemente da quando è presentata la dichiarazione di successione). Le successioni di chi è deceduto **dal 25**

ottobre 2001 al 3 ottobre 2006 restano **esenti dall'imposta di successione**, anche se la dichiarazione di successione viene presentata dopo la riforma.

Le nuove imposte sulle successioni e donazioni si applicano con **tre aliquote** (4%, 6% e 8%) differenziate in base al **grado di parentela** che gli eredi hanno con il defunto oppure tra donante e donatario. Il **coniuge e i figli (o parenti in linea retta)** pagano il **4%**, ma è prevista una **franchigia**, cioè una soglia al di sotto della quale non si paga l'imposta, di **un milione di euro per ciascuno** degli eredi o donatari, quindi di fatto la tassa del 4% si paga solo sulla quota che supera, per ogni singolo beneficiario, il valore di un milione di euro. **Fratelli e sorelle** pagano una tassa del **6%**, ma hanno diritto a una **franchigia di 100 mila euro**. Anche in questo caso la franchigia si calcola su **ogni singolo erede o donatario**. Gli **altri parenti fino al quarto grado**, gli **affini in linea retta**, e gli **affini in linea collaterale fino al terzo grado** pagano il **6%**, **senza alcuna franchigia**. Si paga quindi fin dal primo euro ereditato o ricevuto in donazione. Questa categoria comprende nipoti e pronipoti (discendenti dei fratelli), zii e prozii, primi cugini, generi e nuore, suoceri e cognati. Tutti gli **altri soggetti**, quindi i parenti più lontani e gli **estranei**, pagano una tassa dell'**8%**, anche in questo caso **senza alcuna franchigia**.

Ricordiamo infine che, oltre alla vera e propria imposta di successione e donazione, sul valore degli **immobili** compresi nell'eredità oppure donati si pagano le imposte ipotecarie e catastali. Se nel patrimonio del defunto, o nella donazione, sono compresi fabbricati e terreni, dunque, **si paga il 2% di imposta ipotecaria e l'1% di imposta catastale**. In totale il 3%, che **si calcola sul valore catastale degli immobili**.

Posso chiedere l'agevolazione "prima casa" nella successione?

Si. Anche nelle successioni e donazioni si possono chiedere le **agevolazioni per la prima casa**. Se almeno uno degli eredi o donatari intende destinare a propria abitazione principale il fabbricato ricevuto in successione o donazione, e sono presenti i requisiti previsti dalla legge sulla **prima casa**, le imposte ipotecarie e catastali sono **ridotte a 336 euro complessivi**, indipendentemente dal valore dell'abitazione.

Le imposte sulle successioni e donazioni

Soggetti	SU TUTTI I BENI		SOLO SUGLI IMMOBILI	
	Imposta di successione e donazione		Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Coniuge, figli e parenti in linea retta	4% * (solo oltre €1.000.000)		2%	1%
Fratelli e sorelle	6% (solo oltre €100.000)		2%	1%
Altri parenti fino al 4° grado, affini in linea retta, affini in linea collaterale fino al 3° grado	6%		2%	1%
Altri soggetti	8%		2%	1%

** Sono esenti dall'imposta i trasferimenti, a favore dei soli discendenti e del coniuge, di aziende o rami di azienda, di quote sociali e di azioni, in presenza di alcune condizioni indicate dalla legge.*

E' inoltre prevista una franchigia di 1.500.000 euro per i portatori di handicap riconosciuto grave.

Per fare testamento devo andare dal notaio?

La legge prevede diversi tipi di testamento. Oltre al testamento pubblico, fatto davanti al notaio, c'è il **testamento "olografo"**, che può essere redatto direttamente dall'interessato. Fare un testamento olografo è molto semplice, basta rispettare alcune regole per evitare la nullità o l'annullamento del testamento. Il testamento deve essere interamente **scritto di proprio pugno** dal testatore, inoltre deve essere **firmato** e deve portare l'indicazione della **data**. Bisogna comunque avere le idee chiare sul contenuto del testamento, quindi è opportuno chiedere consiglio a un notaio prima di scriverlo.

Il testamento olografo può essere conservato in casa o affidato a una persona di fiducia. Per evitare che il testamento vada perso o sia distrutto, accidentalmente o meno, molti decidono di **depositarlo fiduciarmente presso un notaio**, ma questo non è un obbligo. Ricordiamo infine che, in caso di ripensamenti, **il testamento può essere modificato dal testatore in qualsiasi momento**.

ESEMPIO DI TESTAMENTO OLOGRAFO

Io sottoscritto così dispongo del mio patrimonio al momento della mia morte.

Revoco ogni mia precedente disposizione testamentaria.

Nomino erede universale di tutti i miei beni (*indicare cognome, nome ed eventuale rapporto di parentela; se si tratta di estranei è opportuno indicare anche luogo e data di nascita*).

Lego a (*indicare cognome, nome ed eventuale rapporto di parentela; se si tratta di estranei è opportuno indicare anche luogo e data di nascita*) i seguenti beni: (*indicazione specifica dei beni*).

Data - Firma

ATTENZIONE: Il testamento olografo deve essere scritto interamente di proprio pugno dal testatore, e da lui datato e firmato.

Un testamento può essere impugnato?

Il testamento può essere impugnato per vari motivi. Anzitutto, il testamento può violare i **diritti di legittima** spettanti al coniuge, ai figli e, in mancanza di figli, anche ai genitori del testatore (legittimari). La legge, infatti, riconosce a questi soggetti il diritto di ricevere in ogni caso almeno una parte dell'eredità. Il testatore, dunque, può disporre liberamente solo di una quota del proprio patrimonio, che varia tra un quarto e la metà. I legittimari che vedono lesi i propri diritti hanno la possibilità di agire in giudizio per la riduzione delle disposizioni testamentarie, per conseguire la parte che gli spetta.

C'è inoltre la possibilità di **impugnare il testamento per un difetto di forma**. Molti dei testamenti "fai da te", redatti senza assistenza legale, presentano infatti dei vizi che li rendono invalidi. Se il testamento non è interamente **scritto di proprio pugno** dal testatore, oppure **non è firmato**, è possibile farlo dichiarare nullo. Altri difetti, come la **mancanza della data**, possono portare all'annullamento. In tutti questi casi, l'eredità spetta ai parenti più stretti del defunto, nella successione prevista dalla legge. E' anche possibile impugnare il testamento per **incapacità del testatore**, dimostrando che egli non era capace di intendere e di volere nel momento in cui lo ha scritto.

Se non riesco a scrivere posso fare testamento?

Si. Chi non è in grado di scrivere **può fare testamento davanti a un notaio** (testamento pubblico). Basta spiegare al notaio quali sono le proprie volontà, e lui provvede a metterle per iscritto, verificando anche il rispetto di tutte le norme di legge. Il testamento pubblico è utilizzato anche per **evitare qualsiasi dubbio sulla piena capacità di intendere e volere da parte del testatore**, che il notaio deve sempre verificare, garantendo un maggior grado di sicurezza contro le possibili impugnazioni.

Donazione

Che tasse si pagano sulle donazioni?

Nel 2006 il Governo Prodi ha **reintrodotto le tasse sulle donazioni**, già abrogate dal 25 ottobre 2001 dal Governo Berlusconi. Le nuove imposte si applicano alle **donazioni stipulate dal 1° gennaio 2007**. Le aliquote e le franchigie sono quelle che abbiamo illustrato per le imposte di successione nel capitolo precedente.

La donazione può essere impugnata?

La donazione è sempre considerata come “**provvisoria**” dal nostro ordinamento, **in previsione della futura successione**. Gli **eredi** che dovessero risultare danneggiati dalla generosità del defunto **potranno impugnare la donazione entro dieci anni dalla morte**. Chi riceve la donazione può correre questo rischio. Al massimo dovrà restituire una cosa che non ha pagato, quindi non subirà alcun danno. Il problema sorge quando il donatario vuole rivendere l'immobile ricevuto in donazione, oppure chiedere un mutuo garantito da ipoteca. La legge, infatti, prevede che **anche i successivi acquirenti siano pregiudicati dall'eventuale riduzione della donazione**, e naturalmente chi paga per acquistare un immobile non è disposto a correre rischi. Lo stesso vale per la banca che concede il mutuo, perché in seguito all'esercizio dell'azione di riduzione gli immobili sono restituiti liberi da ipoteche. L'immobile che è stato oggetto di donazione potrebbe dunque rimanere “**bloccato**” **fino a dieci anni dopo la morte del donante. Dopo la morte del donante gli eredi possono rinunciare all'azione di riduzione. Fino a che il donante è in vita, invece, la legge non ammette la rinuncia. Se anche gli eredi dovessero sottoscrivere una dichiarazione in tal senso sarebbe considerata nulla.** La soluzione potrebbe essere quella di **risolvere la donazione**, ritrasferendo l'immobile al donante.

Famiglia e patrimonio

Sono in comunione o in separazione dei beni?

Il regime legale dei rapporti patrimoniali tra i coniugi è la comunione dei beni. Ciò significa che **dal momento del matrimonio i coniugi sono in regime di comunione legale dei beni**, a meno che scelgano espressamente il regime di separazione dei beni, con una dichiarazione fatta davanti a chi celebra il matrimonio, oppure con un atto pubblico notarile. Con la comunione dei beni, **tutto ciò che viene acquistato dai coniugi, o anche solo da uno di essi, è di proprietà comune**, salve alcune eccezioni specificamente indicate dalla legge. Se i coniugi scelgono il regime della **separazione dei beni**, invece, **ogni bene rimane di proprietà di chi lo ha acquistato, ma può essere di proprietà di entrambi se viene acquistato insieme**.

Come posso tutelare la mia casa dal rischio d'impresa?

La difesa del patrimonio personale e della famiglia contro i **rischi derivanti dall'attività lavorativa** è sempre di più una priorità per **imprenditori, amministratori, professionisti e dirigenti**. Queste esigenze possono essere soddisfatte dal fondo patrimoniale, che negli ultimi anni ha avuto grande diffusione.

Il fondo patrimoniale è un **vincolo costituito, con atto notarile, su alcuni beni immobili** (oppure beni mobili registrati o titoli di credito) di proprietà di uno o di entrambi i coniugi, **che vengono destinati a far fronte ai bisogni della famiglia**. Questi bisogni comprendono, oltre alle necessità primarie, anche il mantenimento del tenore di vita liberamente scelto dai coniugi. La legge dispone che i beni compresi nel fondo patrimoniale e i loro redditi **non sono soggetti a esecuzione forzata per i debiti che il creditore sapeva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia**. Tra questi rientrano sicuramente tutti i debiti contratti nell'esercizio di un'impresa commerciale o comunque di un'attività professionale, ma anche, secondo l'opinione prevalente, i debiti derivanti da obblighi di risarcimento dei danni, da sanzioni penali o amministrative, e persino i debiti tributari. Nei confronti del fisco, però, rimane qualche dubbio, perché alcune sentenze hanno ritenuto che la presenza del fondo non sia opponibile all'amministrazione finanziaria.

Se nella famiglia ci sono figli di minore età, la vendita dei beni compresi nel fondo patrimoniale deve essere autorizzata dal tribunale. Questa regola, però può essere **derogata con una clausola che consente di disporre dei beni senza bisogno dell'autorizzazione del tribunale**, anche in presenza di figli minori.