

Spendere meglio - Comprare casa? No, conviene scambiarla per risparmiare sulle imposte di acquisto. Pro e contro della permuta immobiliare

Di Palma a pag. 23

Pro e contro e norme che regolano la permuta, sia quella diretta sia quella indiretta

Comprare casa? No, lo scambio

Vantaggio principale il risparmio sulle imposte d'acquisto

Pagina a cura
DI SIBILLA DI PALMA

Il mercato immobiliare continua a vivere un periodo poco roseo, tra il calo delle compravendite e la stretta sui mutui con le erogazioni che, secondo l'ultimo rapporto MedioFimaa, in tre anni sono scese dai 58,2 miliardi di euro del 2010 ai circa 23,4 che rappresentano la stima sul 2013 da poco concluso. Uno scenario che permette sempre più spesso di comprare casa solo a chi ha già dei risparmi da parte, rendendo l'acquisto di una nuova abitazione un miraggio per molti. Un aiuto arriva da strumenti alternativi a quelli tradizionali, come la permuta, ossia lo scambio di case tra due soggetti con una compensazione economica nel caso di beni di diverso valore, che permette di risparmiare limitando le imposte d'acquisto. Vediamo come funziona e quali sono i diversi tipi di permuta.

Come funziona. Questa soluzione è regolata dall'articolo 1552 del codice civile in cui viene definita come «il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro». In sostanza, si tratta della possibilità di scambiare una casa con un'altra. La permuta può essere pura (e in

questo caso non è previsto alcun pagamento in denaro), oppure con conguaglio, con il pagamento della differenza a favore di chi cede l'abitazione più costosa. Pur essendo inoltre applicate in questo caso le norme stabilite per la vendita (art. 1555 del codice civile), la permuta differisce da quest'ultima in quanto lo scambio delle abitazioni non prevede che avvenga un pagamento, tranne come già accennato nel caso di un conguaglio. Da tenere presente, poi, che se su una delle due abitazioni grava un'ipoteca, è necessario liberare l'immobile da tale impegno perché la presenza di un mutuo potrebbe complicare l'operazione.

I diversi tipi di permuta. È possibile distinguere tra diversi tipi di permuta. In quella diretta, per esempio, lo scambio delle case avviene tra due soggetti privati e quindi non sottoposti a regime Iva. Questa soluzione presenta dei vantaggi fiscali perché le imposte vengono pagate solo sull'immobile dal valore più alto. In base all'articolo 1554 del codice civile, inoltre, nella permuta è prevista la stipula di un unico atto notarile; la ripartizione dei costi relativi al contratto di reciproco trasferimento, l'onorario del notaio e le imposte vanno inoltre divise tra i contraenti in parti

uguali. Nonostante questi vantaggi si tratta di una soluzione ancora poco diffusa perché risulta difficile far coincidere perfettamente le esigenze di compratore e venditore.

Nella permuta indiretta, invece, entra in gioco anche l'agenzia immobiliare che si occupa della transazione. Nel dettaglio, una volta individuato l'appartamento giusto, si procede con la firma di un preliminare di vendita con il rilascio di un acconto che è subordinato alla vendita della casa di proprietà da permutare. Contemporaneamente la vendita della casa che si intende acquistare viene sospesa per un certo periodo di tempo, che in genere oscilla attorno ai due mesi, nel corso del quale l'agenzia cerca di vendere l'appartamento da permutare. Se la vendita non viene portata a termine, l'anticipo versato viene rimborsato e l'impegno d'acquisto risolto. Se si opta per questa strada occorre fare attenzione alle agenzie che propongono il cosiddetto «ritiro dell'usato» a prezzi molto bassi in cambio dell'acquisto della nuova casa.

Un'altra possibilità che inizia a farsi strada con la crisi dell'edilizia è quella in cui la permuta viene effettuata tra un privato e il costruttore di un nuovo immobile. In questo caso,

chi vende un'abitazione sulla carta accetta in conto vendita la vecchia casa di chi intende acquistare. Si tratta di un'operazione che non è soggetta a particolari rischi, a patto di fare attenzione ad alcuni aspetti. Ossia che il prezzo di ritiro sia adeguato e di specificare nel contratto che il vecchio immobile verrà ceduto solo nel momento in cui quello nuovo sarà abitabile. Da considerare, però, che in questo caso si perdono i vantaggi fiscali previsti nel caso della permuta diretta: il costruttore è, infatti, soggetto a Iva che non potrà essere compensata con l'imposta di registro. Molto spesso accade, inoltre, che il costruttore prenda in considerazione l'ipotesi di ritirare la casa dell'acquirente solo se questa vale molto meno rispetto a quella nuova oggetto della vendita.

Un sito dedicato alle permuta. Per chi intende avvalersi della permuta un aiuto arriva dal web con il sito gratuito casainpermuta.it dedicato allo scambio di abitazioni, uffici e box. Come funziona? Per usufruire del servizio, occorre iscriversi indicando un riferimento e-mail. In seguito si accede a un'area dove è possibile inserire la propria offerta di permuta, completa di scheda descrittiva dell'immobile e di foto, compilando subito dopo anche la scheda relativa alla ricerca.

—© Rinroduzione riservata—

Guida alla permuta**Come funziona**

- Prevede lo scambio di un'abitazione con un'altra
- Può essere pura, e in questo caso non è previsto alcun pagamento in denaro, oppure con conguaglio, con il pagamento della differenza a favore di chi cede l'abitazione più costosa
- Pur essendo applicate in questo caso le norme stabilite per la vendita (art. 1555 del codice civile), la permuta differisce da quest'ultima in quanto lo scambio delle abitazioni non prevede che avvenga un pagamento, tranne nel caso di un conguaglio
- Se su una delle due abitazioni grava un mutuo è necessario liberare l'immobile da tale impegno

La normativa

- La permuta è regolata dall'articolo 1552 del codice civile in cui viene definita come «il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro»
- In base all'articolo 1555 del codice civile nella permuta vengono applicate le norme stabilite per la vendita
- Secondo l'articolo 1554 del codice civile nella permuta è prevista la stipula di un unico atto notarile e le spese sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali

I diversi tipi di permuta

- Permuta diretta: lo scambio delle case avviene tra due soggetti privati e quindi non sottoposti a regime Iva. Questa soluzione presenta dei vantaggi fiscali perché le imposte vengono pagate solo sull'immobile dal valore più alto
- Permuta indiretta: l'agenzia immobiliare si occupa della transazione. Nel dettaglio, una volta individuato l'appartamento giusto, si procede con la firma di un preliminare di vendita con il rilascio di un acconto che è subordinato alla vendita della casa di proprietà da permutare. Contemporaneamente la vendita della casa che si intende acquistare viene sospesa per un certo periodo di tempo, che in genere oscilla attorno ai due mesi, nel corso del quale l'agenzia cerca di vendere l'appartamento da permutare. Se la vendita non viene portata a termine, l'anticipo versato viene rimborsato e l'impegno d'acquisto risolto
- Permuta tra un privato e il costruttore di un nuovo immobile. In questo caso, chi vende un'abitazione sulla carta accetta in conto vendita la vecchia casa di chi intende acquistare. Si tratta di un'operazione che non è soggetta a particolari rischi, a patto di fare attenzione ad alcuni aspetti, ossia che il prezzo di ritiro sia adeguato e di specificare nel contratto che il vecchio immobile verrà ceduto solo nel momento in cui quello nuovo sarà abitabile. Da considerare, però, che in questo caso si perdono i vantaggi fiscali previsti nel caso della permuta diretta: il costruttore è infatti soggetto a Iva che non potrà essere compensata con l'imposta di registro

La permuta online

- Casainpermuta.it, sito gratuito dedicato allo scambio di abitazioni, uffici e box
- Per usufruire del servizio occorre iscriversi, indicando la propria e-mail. In seguito si accede a un'area dove è possibile inserire la propria offerta di permuta, completa di scheda descrittiva dell'immobile e di foto. Subito dopo è possibile compilare anche la scheda relativa al cerco