

Spese accessorie e ulteriori informazioni per l'acquisto e la vendita di un immobile

Questo formulario viene sottoposto alla Sua attenzione dalla ditta

immoxperts

immoxperts KG | Immobilien-Treuhandgesellschaft
M +43 660 833 33 33 | E office@immoxperts.at
A-1210 Wien | Spundgasse 12 RH 10 | www.immoxperts.at

la quale opera in qualità di intermediario ed è rappresentata da

signor/signora Herr Harald Gindl

Conformemente all'usanza commerciale esistente, l'intermediario può agire in qualità di doppio intermediario.

L'intermediario ha / non ha rapporti stretti di parentela o economici con il terzo a cui presta opera di intermediario.

I. Spese accessorie nei contratti di compravendita

1. **Imposta sull'acquisto di terreni** dal valore della controprestazione 3,5%

(Riduzione o esenzione possibili in casi particolari)

2. **Imposta per la registrazione nel libro fondiario** (diritto di proprietà) 1%

3. **Spese di stesura contratto e operazioni al registro immobiliare** dietro accordo nel quadro dell'ordinamento tariffario del rispettivo pubblico ufficiale nonché spese in contanti per autenticazioni e diritti di bollo

4. **Spese processuali e diritti amministrativi per procedimenti sui passaggi di proprietà**

(differenti a seconda delle regioni)

5. **Credito di agevolazione per appartamenti e case di proprietà - assunzione da parte dell'acquirente:** accanto alla rata di ammortamento in corso, ammortamento straordinario fino al 50% del capitale in essere ovvero possibilità di riduzione della durata. L'acquirente non ha nessun diritto di legge all'assunzione di un credito di agevolazione.

6. **Tutti gli obblighi del proprietario** come da regolamento comunale (costi di valorizzazione e costi della resa edificabile del terreno) nonché imposte e costi di allacciamento (acqua, canalizzazione, corrente elettrica, gas, telefono eccetera)

ÖVI-Form 13K/6/2007 Condizioni generali di contratto raccomandate dalla Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, conformemente a § 10 IMV 1996, Gazzetta ufficiale austriaca n. 297/1996, GZ 2007/06/26 - Mag.Rü/Pe – Form 13K/ÖVI

7. Provvigione di mediazione (provvigione massima prevista per legge)

A) nell'acquisto, vendita o permuta di

- **beni fondiari o quote di beni fondiari**
- beni fondiari in cui la **proprietà abitativa** sussista o venga fondata
- **aziende** di ogni genere
- compensi per **sopraedificazioni** su un fondo

ad un valore di

- fino a euro 36.336,42 **risp. 4%**
- da euro 36.336,43
- fino a euro 48.448,49 **risp. euro 1.453,46**
- da euro 48.448,51 **risp. 3%**

da parte di entrambi i committenti (venditore e acquirente) **più risp. 20% IVA**

B) nelle opzioni:

50% della provvigione conformemente al punto 7. A, la quale viene messa in conto in caso di acquisto dalla parte autorizzata all'opzione.

II Spese accessorie nei mutui ipotecari

1. **Tassazione del contratto di mutuo** 0,8%

nei crediti in conto corrente con una durata oltre 5 anni 1,5%

2. **Imposta per la registrazione nel libro fondiario** 1,2%

3. **Ordine generale** per la costituzione in pegno 0,6%

4. **Costi di stesura del titolo di debito** secondo la tariffa del relativo pubblico ufficiale

5. **Spese in contanti** per autenticazioni e diritti di bollo come da tariffario

6. **Costi dell'eventuale stima** come da tariffario del perito

7. **Provvigione di mediazione:** non deve superare il 2% dell'importo del mutuo nella misura in cui l'intermediazione sia correlata con un'intermediazione ai sensi di § 15 comma 1 IMVO, Regolamento immobiliare austriaco. In assenza di una tale correlazione la provvigione o altri compensi non devono superare il 5% dell'importo del mutuo.

III Basi della provvigione dell'intermediario

§ 6 comma 1, 3 e 4; § 7 comma 1; §§ 10 e 15 della legge sull'intermediazione

§ 6 (1) Il committente è tenuto al pagamento di una provvigione per il caso che l'affare da mediare si attui attraverso l'attività di guadagno dell'intermediario con un terzo conformemente a contratto.

(3) L'intermediario ha diritto ad una provvigione anche quando sulla base della sua attività non è stato attuato l'affare da procurare conformemente a contratto bensì un affare economicamente equivalente a questo secondo il suo fine.

(4) All'intermediario non spetta una provvigione qualora diventi egli stesso parte contraente dell'affare. Questo vale anche quando l'affare stipulato con un terzo equivale economicamente ad una stipula da parte dell'intermediario. Nel caso tra l'intermediario e il terzo procurato sussista uno stretto rapporto di parentela o economico che potrebbe pregiudicare la tutela degli interessi del committente, l'intermediario ha diritto ad una provvigione solo se fa immediatamente presente al committente questo rapporto.

§ 7 (1) Il diritto a provvigione nasce con l'efficacia legale dell'affare procurato. L'intermediario non ha nessun diritto ad un anticipo.

§ 10 Il diritto di provvigione e il diritto a rimborso di ulteriori spese sono esigibili nel momento in cui insorgono.

Particolari accordi di provvigione

§ 15 (1) Un accordo secondo il quale il committente debba corrispondere un importo per indennizzo o risarcimento per spese e disturbo anche senza un successo di intermediazione attribuibile all'intermediario è ammesso solo fino all'ammontare della provvigione concordata o in uso sul posto e solo per il caso che

1. l'affare indicato nel contratto di mediazione non venga attuato contro la buona fede perché, contrariamente allo svolgimento della trattativa fino a quel punto, il committente omette senza motivo importante un atto formale necessario all'attuazione dell'affare;
2. con il terzo procurato dall'intermediario venga attuato un altro affare di fine equivalente purché l'intermediazione dell'affare rientri nel campo di attività dell'intermediario.
3. l'affare indicato nel contratto di mediazione non venga attuato con il committente bensì con un'altra persona perché il committente ha comunicato a questa persona la possibilità di stipulazione, possibilità di cui è stato informato dall'intermediario, oppure l'affare non venga attuato con il terzo procurato bensì con un'altra persona perché il terzo procurato ha comunicato a quest'ultima l'occasione dell'affare oppure
4. l'affare non venga attuato con il terzo procurato perché viene esercitato un diritto di legge o di contratto di prelazione, di riacquisto o subentro.

(2) Una tale prestazione può essere concordata in un incarico di intermediazione unica anche per il caso che

1. l'incarico di intermediazione unica venga risolto anticipatamente dal committente senza motivo importante violando il contratto;
2. l'affare sia stato attuato nel periodo dell'incarico di intermediazione unica violando il contratto attraverso l'intermediazione di un altro intermediario incaricato dal committente, oppure

3. l'affare sia stato attuato nel periodo dell'incarico di intermediazione unica in altro modo attraverso l'intermediazione di un altro intermediario incaricato dal committente.

(3) Prestazioni secondo comma 1 e 2 valgono come importo di corresponsione ai sensi del § 1336 ABGB, Codice civile austriaco.

Accordi ai sensi di § 15 della legge sulla mediazione con consumatori devono essere stipulati per iscritto.

IV Disposizioni per la tutela del consumatore

§ 30 b KSchG (1), legge sulla tutela del consumatore. Avanti la stipula del contratto di mediazione l'intermediario deve consegnare al committente, in quanto consumatore, con l'accuratezza di un intermediario immobiliare regolare, un **sunto scritto**, dal quale risulti che lui interviene in qualità di intermediario e siano indicate tutte le spese che prevedibilmente insorgeranno attraverso la stipula del contratto da procurare, compresa la provvigione di mediazione. L'ammontare della provvigione di mediazione deve essere riportato separatamente; uno stretto rapporto di parentela o economico ai sensi del § 6 comma 4 terzo paragrafo della legge sulla mediazione deve essere fatto presente.

Se l'agente immobiliare può operare come doppio intermediario a fronte dell'usanza commerciale, si deve farne riferimento in questo sunto. In caso di cambiamento importante dei rapporti, l'agente immobiliare deve correggere il sunto di conseguenza. Se l'intermediario non adempie a questi doveri entro e non oltre la dichiarazione del committente ai sensi del contratto per l'affare procurato, vale § 3 comma 4 della legge sulla mediazione.

(2) L'agente immobiliare deve comunicare per iscritto al committente le informazioni necessarie secondo § 3 comma 3 della legge sulla mediazione. Rientrano in queste informazioni anche tutte le circostanze che sono essenziali per la valutazione dell'affare da procurare.

Nota: a fronte dell'usanza commerciale esistente gli agenti immobiliari possono operare come doppio intermediario anche senza l'espresso consenso del committente. Se, conformemente ad incarico, l'agente immobiliare diventa operante solo per una parte dell'affare da mediare, deve fornirne informazione al terzo.

V Conseguenze fiscali nella cessione

1. Utili di cessione e speculazione

soggetti a tassazione da parte del venditore secondo la legge sull'imposta sul reddito.

a) Nella cessione di un bene fondiario appartenente al patrimonio aziendale, indipendentemente dal valore contabile e dal ricavato della cessione, possono maturare profitti di alienazione soggetti a tassazione.

b) Nella cessione di un bene fondiario appartenente al patrimonio privato (edificato o non edificato) entro 10 anni dall'acquisizione a titolo oneroso (termine di speculazione) gli **introiti da affari di speculazione** (utile di speculazione) soggiacciono a tassazione del reddito da parte dell'alienante.

Per l'**accertamento dell'utile di speculazione**: il ricavato della vendita, dedotte le spese di cessione, deve essere raffrontato alle spese di acquisizione a suo tempo (più le spese di riparazione e fabbricazione) e al netto delle sovvenzioni esentasse ai sensi di § 28 comma 6 EstG, legge sull'imposta sul reddito, 1988.

Dal 01/01/2007 ulteriori spese deducibili, nella misura in cui siano state dichiarate al fisco come spese professionali, devono essere computate al risultato provvisorio:

- detrazioni per ammortamento delle spese di acquisizione (anche "fittizie") e spese di fabbricazione, comprese quelle detrazioni per ammortamento le quali sono state detratte nel calcolo degli introiti particolari (v. in basso)
- detrazioni parziali per spese di fabbricazione (1/0, 1/15)
- detrazioni parziali per spese di riparazione (1/19)
- spese di riparazione purché detratte subito nell'intero ammontare.

Nel caso di un pagamento d'imposta addizionale obbligatorio (introiti particolari) delle detrazioni parziali per spese di fabbricazione dedotte con agevolazione (1/10, 1/15), l'importo d'imposta addizionale può essere detratto.

Dal 2007 nel risultato possono essere detratte come spese professionali nel calcolo dell'utile di speculazione solo quelle detrazioni per ammortamento oppure anche detrazioni parziali le quali dopo la cessione non possono più essere considerate fiscalmente.

Il termine di speculazione è prorogato da 10 a 15 anni se entro 10 anni dall'acquisizione sono state detratte spese di fabbricazione (migliorie, come per esempio la costruzione di un ascensore) in importi parziali conformemente a § 28 comma 3 EstG, legge sull'imposta sul reddito, 1988.

Se l'ammortamento viene effettuato in importi parziali secondo le disposizioni ancora in vigore fino al 31/12/1988 del § 28 comma 2 EstG, legge sull'imposta sul reddito, 1972, vale il termine di speculazione decennale.

Se l'alienante ha rilevato il bene fondiario **senza titoli onerosi** (p. es. attraverso donazione, eredità), il termine di speculazione si calcola dal momento dell'acquisizione dal predecessore di legge. Su richiesta l'imposta di speculazione che l'alienante deve corrispondere viene ridotta della tassa di donazione o successione corrisposta.

2. Disposizioni d'eccezione nell'utile di speculazione

a) Introiti dalla cessione di case e appartamenti di proprietà (compresa la proprietà fondiaria), di cui l'alienante abbia usufruito come prima casa dal momento dell'acquisizione e per almeno due anni sono esclusi dalla tassazione.

b) Per gli edifici di fabbricazione diretta la quota dell'utile di speculazione spettante al valore dell'edificio non è soggetta a tassazione.

c) Nel caso di alienazione di proprietà fondiaria non edificata, trascorsi cinque anni dall'acquisizione, il profitto di alienazione diminuisce ogni anno del 10%.

3. Introiti particolari da locazione

Se entro 15 anni dall'alienazione di un edificio sono state ammortizzate **spese di**

fabbricazione (migliorie) conformemente a § 28 comma 3 EstG – legge sull'imposta

Il termine inizia a decorrere quando il consumatore ha ricevuto una copia della

sul reddito -1988 distribuite in 10 o 15 anni o negli anni dal 1997 al 1999 oppure tali spese sono state compensate con accantonamenti esentasse, l'alienante deve tassare in aggiunta la differenza tra questo ammortamento aumentato e le "normali detrazioni per ammortamento" calcolate per le spese di fabbricazione come "introiti particolari da locazione". Se dal primo anno per cui sono state ammortizzate le spese di fabbricazione in importi di un decimo o di un quindicesimo sono trascorsi almeno altri sei anni, su richiesta questi "introiti particolari" devono essere distribuiti uniformemente in tre anni, ad iniziare con l'anno di investimento al quale l'evento è imputabile.

4. Perdita della deduzione di decimi o quindicesimi

Se il venditore ha presentato richiesta di deduzione in importi parziali conformemente a § 28 comma 2, 3 e 4 EstG – legge sull'imposta sul reddito -1988 (deduzione in decimi e quindicesimi) per spese di riparazione e fabbricazione, il venditore e l'acquirente perdono il diritto alla deduzione dei decimi o quindicesimi non ancora rivendicati al momento della vendita (disposizione speciale nell'acquisizione per morte).

5. Rettifica sull'imposta anticipata sul fatturato d'acquisto e imposta sulla cifra d'affari

Importi di imposta anticipata sul fatturato d'acquisto risultanti da spese di acquisizione e fabbricazione nonché da riparazioni di grossa entità nel trasferimento tra vivi devono essere rettificati in percentuale entro i 9 anni successivi. Nel caso di utilizzo aziendale (p.es. condominio) da parte del successore di legge la rettifica dell'imposta anticipata può essere evitata mettendo in conto, in aggiunta al prezzo di acquisto, il 20% di imposta sul valore aggiunto. Giacché l'imposta sulla cifra d'affari è parte del prezzo di acquisto, nel contratto di compravendita se ne deve fare riferimento.

6. Vendita di beni fondiari boschivi

Le riserve latenti dal legno esistente vengono coperte e devono essere tassate.

VI Diritti di recesso

1. Recesso da affari immobiliari secondo § 30 a KSchG, legge sulla tutela del consumatore

Un **committente** (cliente), il quale sia **consumatore** (§ 1 della legge sulla tutela del consumatore) e

- abbia consegnato la sua dichiarazione ai sensi del contratto il giorno della prima visita dell'oggetto del contratto,
- la cui dichiarazione sia indirizzata all'acquisto di un diritto di cosa locata (in particolare diritto di locazione), di altri diritti d'uso o godimento o della proprietà ovvero
- di un appartamento, una casa monofamiliare o una proprietà fondiaria che si presti alla costruzione di una casa monofamiliare e questo
- debba servire per la copertura del bisogno urgente di abitazione del consumatore o di un parente prossimo;

può dichiarare **il suo recesso per iscritto entro una settimana.**

consumatore, se è stato informato per iscritto su questo diritto di recesso. Il diritto di

dichiarazione ai sensi del contratto e un avvertimento sulle condizioni di recesso, cioè il giorno dopo la consegna della dichiarazione ai sensi del contratto oppure, qualora la copia con avvertimento sulle condizioni di recesso sia stata consegnata successivamente, in questo momento successivo.

Il **diritto di recesso** decade comunque entro e non oltre un mese dal giorno della prima visita.

L'accordo per una caparra, caparra penitenziale o acconto avanti la scadenza del termine di recesso secondo § 30 a KSchG – legge sulla tutela del consumatore - è invalida.

2. Diritto di recesso negli "affari porta a porta" secondo § 3 KSchG, legge sulla tutela del consumatore

Un **committente** (cliente), il quale sia **consumatore** (§ 1 della legge sulla tutela del consumatore) e

- non abbia consegnato la sua dichiarazione ai sensi del contratto nei locali commerciali dell'agente immobiliare,
- né abbia avviato direttamente il rapporto d'affari per la stipula del contratto con l'agente immobiliare,

può dichiarare il suo recesso per iscritto fino all'attuazione del contratto o entro una settimana. La **decorrenza inizia** solo quando al consumatore è stato consegnato un "documento" che contenga nomi e indirizzo dell'imprenditore, i dati necessari per l'identificazione del contratto e un avvertimento sul diritto di recesso.

In assenza di avvertimento o se l'avvertimento sul diritto di recesso è errato, il consumatore ha diritto di recesso senza fissazione di un termine.

Nota: se il consumatore contatta l'agente in seguito ad un'inserzione di quest'ultimo, il consumatore stesso ha avviato questo rapporto e quindi conformemente a § 3 KSchG – legge sulla tutela del consumatore – non sussiste diritto di recesso, indipendentemente da dove il contratto sia stato stipulato..

3. Diritto di recesso in mancanza del verificarsi di circostanze determinanti (§ 3 a KSchG, legge sulla tutela del consumatore)

Il consumatore può recedere dalla sua richiesta di contratto o dal contratto per iscritto se

- senza che lui ne abbia dato adito
- non sono subentrate o sono subentrate in scarsa misura
- circostanze determinanti
- che l'imprenditore aveva raffigurato come probabili.

Circostanze determinanti sono

- la collaborazione necessaria o il consenso di un terzo,
- vantaggi di natura fiscale,
- un'agevolazione pubblica o la prospettiva di un credito.

Il termine di recesso è di una settimana dalla constatabilità del mancato verificarsi per il recesso termina comunque un mese dopo l'adempimento completo del contratto da

parte di entrambe le parti.

Eccezioni del diritto di recesso:

- il consumatore sa o deve sapere del non verificarsi al momento delle trattative contrattuali;
- esclusione del diritto di recesso negoziata singolarmente (non copribile dai formulari);
- adeguamento congruo del contratto.

4. Diritto di recesso nel contratto di costruzione conformemente a § 5 BTVG – Legge sui contratti di costruzione

Con la legge sui contratti di costruzioni sono state emanate disposizioni di tutela per l'acquirente di diritti su edifici, appartamenti o locali commerciali che devono essere ancora costruiti o ampiamente risanati. La legge è applicabile solo ai contratti di costruzione in cui si devono corrispondere **pagamenti anticipati** oltre 145,35 euro pro metro quadro di superficie utile.

L'acquirente può recedere dalla sua dichiarazione ai sensi del contratto se il costruttore non gli ha comunicato quanto segue per iscritto una settimana prima della loro consegna:

1. tutte le informazioni essenziali sul contenuto del contratto;
2. il tenore previsto della sicurezza che gli dovrà essere rilasciata, se eventuali diritti di rimborso dell'acquirente devono essere assicurati obbligatoriamente senza nomina di un fiduciario;
3. il tenore previsto della dichiarazione di responsabilità dell'ente territoriale nazionale o la corrispettiva disposizione di legge, se l'obbligo di sicurezza del costruttore deve essere adempito secondo § 7 comma 6 Z 2;
4. il tenore previsto di accordi che garantiscano una sicura equivalente, se l'obbligo di sicurezza deve essere adempito secondo § 7 comma 6 Z 3;
5. il tenore previsto dell'accordo con l'istituto di credito, se l'obbligo di sicurezza deve essere adempito secondo § 7 comma 6 Z 4, ;

Il recesso deve essere dichiarato entro una settimana. Il **termine di recesso inizia** il giorno in cui l'acquirente riceve per iscritto un duplicato o copia della sua dichiarazione ai sensi del contratto e le informazioni di cui ai punti 1 – 5 nonché un avvertimento sul diritto di recesso. Il diritto di recesso decade comunque entro e non oltre un mese dalla consegna della dichiarazione ai sensi del contratto dell'acquirente.

Inoltre l'acquirente può recedere dalla sua dichiarazione ai sensi del contratto se un'**agevolazione edilizia** posta da una delle parti a base del contratto non viene concessa per intero o in misura considerevole per motivi a lui non imputabili. Il recesso deve essere dichiarato entro una settimana. Il **termine di recesso inizia** appena l'acquirente viene informato della mancata concessione dell'agevolazione edilizia e contemporaneamente o in seguito riceve un avvertimento scritto sul diritto di recesso. Il diritto di recesso decade comunque entro e non oltre un mese dall'informazione sulla mancata concessione dell'agevolazione edilizia.

L'acquirente può dichiarare il recesso per iscritto al costruttore o al fiduciario.

Una dichiarazione di recesso indirizzata all'agente immobiliare in riferimento ad un affare immobiliare vale anche per un contratto di mediazione stipulato nel corso della dichiarazione ai sensi del contratto.

E' sufficiente l'invio della dichiarazione di recesso l'ultimo giorno del termine (data del timbro postale). Come dichiarazione di recesso è sufficiente l'invio di un atto scritto che contenga una dichiarazione ai sensi del contratto anche di una sola parte, con la nota aggiuntiva da cui risulti il rifiuto da parte del consumatore.

Malgrado la massima accuratezza nella stesura di queste informazioni l'ÖVI declina qualsiasi responsabilità per la correttezza del contenuto.

Editore: Österreichischer Verband der Immobilienreuhänder, 1040 Wien,
Favoritenstraße 24/11, www.oivi.at, e-Mail office@oivi.at
Ordinazioni: Druckerei Philipp GmbH, 2500 Baden, Grabengasse 27, Tel. 02252/86110,
Fax 02252/42920