

Quali sono i rischi connessi all'acquisto di un'abitazione? Come quantificare, ad esempio, le provvigioni

che un'agenzia immobiliare può richiedere per l'operazione? I rischi in un'operazione di compravendita immobiliare sono tanti. Molte figure professionali e molti adempimenti sono coinvolti nell'acquisto di una casa. Il caso più comune è rappresentato dall'acquisto tramite un'agenzia immobiliare; ecco alcuni accorgimenti per evitare brutte sorprese:

■ verificare che gli intermediari siano iscritti agli Albi tenuti dalle Camere di commercio e che non abbiano provvedimenti disciplinari pendenti;

■ accertare la conformità dei moduli della proposta di acquisto (devono essere quelli depositati presso la Camera di commercio);

■ stipulare, con il mediatore, un contratto a tempo determinato;

■ stabilire la durata dell'incarico e l'ammontare della provvigione.

Inoltre, è anche necessario sapere:

■ se sulla casa pendono ipoteche o mutui;

■ la classe e i documenti catastali;

■ la visione della planimetria;

■ l'età della costruzione;

■ il piano in cui è situato l'appartamento;

■ le rifiniture interne;

■ l'esistenza di eventuali richieste di condono.

Acquisto e finanziamento mediante mutuo

Il mutuo è un contratto con il quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di denaro o di altre cose fungibili e l'altra si

RISPARMIO FAMILIARE

Il bello del mattone

Come acquistare un immobile senza correre rischi.
Che cosa occorre sapere e che cosa controllare.

FISCALITÀ PER ACQUISTO DELLA CASA CON MUTUO

	Mutuo
Tassazione	0,25% importo del mutuo Gli interessi passivi e gli oneri accessori (commissioni pagate alla banca per l'attività di intermediazione e altri eventuali oneri bancari, i costi fiscali, compresa l'imposta per l'iscrizione o per la cancellazione dell'ipoteca, le spese di istruttoria di notaio e di perizia tecnica sull'immobile relativa all'atto di mutuo) sono considerati come oneri detraibili in sede di dichiarazione dei redditi (Irpef).
Agevolazioni	La detrazione prevista è del 19% del loro ammontare per un importo massimo di 3.615 euro (7 milioni delle vecchie lire). È possibile usufruire del risparmio fiscale solo nel caso in cui ci si trovi di fronte a un mutuo garantito da un'ipoteca e che l'abitazione sia utilizzata come principale.

obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità. Le cose date a mutuo passano in proprietà del mutuatario (art. 1.813 e seguenti del Codice civile). Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine, erogato da una banca o da un altro intermediario finanziario autorizzato, rimborsabile secondo il piano d'ammortamento fissato contrattualmente. I mutui sono quindi detti ipotecari perché garantiti, ai sensi dell'art. 2.808 e seguenti del Codice civile, da ipoteca

sull'immobile. L'ipoteca costituisce una garanzia reale. Essa, infatti, fornisce al creditore il potere di recuperare il credito col ricavato della vendita forzata dell'immobile. Oltre all'ipoteca, la banca può richiedere anche altre forme di garanzia legate alla non completa capacità di pagare le rate del mutuo. In questo caso normalmente viene chiesto

l'intervento di un

fideiussore (garante),

cioè di una persona

che ci conosce e che

è disposta a garantire

per noi. Un caso

frequente di

fideiussione è quello

di un genitore che

garantisce a favore del figlio.

L'ipoteca è la garanzia per il prestito di denaro che la banca o finanziaria ci accorda quando ci concede un mutuo. Viene costituita al momento dell'accensione del mutuo. Quando si iscrive un'ipoteca sull'immobile per cui abbiamo richiesto il mutuo si compie un atto pubblico, pertanto è necessario che sia un notaio a occuparsi della pratica. Le spese per l'accensione dell'ipoteca sono a carico di chi chiede il mutuo.



DESCRIZIONE DELLE IMPOSTE

		Imposte acquisto prima casa	Imposte acquisto altre case
Acquisto da privato	Registro	3%	7%
	Ipotecaria	129,11 €	2%
	Catastale	129,11 €	1%
Acquisto da impresa	IVA	4%	10%
	Registro	129,11 €	129,11 €
	Ipotecaria	129,11 €	129,11 €
	Catastale	129,11 €	129,11 €

L'atto di concessione del mutuo deve essere stipulato nella forma di atto pubblico, cioè davanti a un notaio. Questa formalità è richiesta dalla legge, sia per poter iscrivere l'ipoteca sull'immobile, sia per attribuire all'atto pubblico il requisito di "titolo esecutivo". L'atto di mutuo è un "titolo esecutivo" nel senso che, se il debitore non adempie ai suoi obblighi, non è necessaria una sentenza di condanna: per l'esecuzione del contratto basta semplicemente l'atto. Ciò assicura una certa tranquillità alla banca creditrice.

LA PENSIONE

Il rischio pensione è attualmente considerato al primo posto fra le minacce percepite alla sicurezza economica futura delle famiglie italiane. Allo stesso tempo, i cittadini hanno una conoscenza sommaria del sistema previdenziale e in modo particolare della propria posizione pensionistica. Quasi la metà dei lavoratori non ha idea delle prestazioni che possono aspettarsi secondo le attuali regole, e mostra scarsa conoscenza circa la propria copertura pensionistica. Per assicurarsi un futuro sereno è importante conoscere bene la propria situazione pensionistica obbligatoria (metodo di calcolo, contributi versati, età di pensionamento) per determinare le prestazioni previdenziali che si riceveranno quando si smetterà di lavorare. Tutto ciò rappresenta il punto

RISPARMIO FAMILIARE

L'assegno che non basta

La riforma della previdenza "penalizza" soprattutto i più giovani. Che cosa fare per coprire il "buco".

di partenza per quantificare il gap pensionistico e le relative risorse finanziarie da accantonare ai fini del raggiungimento del tenore di vita desiderato. Una buona conoscenza dell'offerta previdenziale complementare e le eventuali agevolazioni fiscali in essere completano il quadro informativo per evitare cattive sorprese negli anni a venire. Come ormai già noto, il passaggio da un sistema retributivo a un sistema contributivo risulta penalizzante soprattutto per le nuove

generazioni di lavoratori che, in media, percepiranno tra il 10% e il 15% in meno rispetto al passato (categoria dei dipendenti). Mentre ancor più svantaggiati nell'applicazione del nuovo calcolo sono i lavoratori autonomi e parasubordinati che versano una percentuale ridotta di contributi (20% e 19,6% contro il 33% dei dipendenti), che nel calcolo della nuova pensione possono produrre punte inferiori anche del 30-40% rispetto agli attuali pensionati.

LA PENSIONE INPS DEI LAVORATORI DIPENDENTI

	Profilo 1 (Sistema Retributivo)		Profilo 2 (Sistema Misto)		Profilo 3 (Sistema Contributivo)	
	Età	Anno	Età	Anno	Età	Anno
Anagrafica						
Nascita	0	1945	0	1957	0	1970
Inizio lavoro	25	1970	28	1985	30	2000
Pensione	60	2005	63	2020	65	2035
Reddito lordo annuo da lavoro						
Iniziale	Importo	Anno	Importo	Anno	Importo	Anno
	905,68 €	1970	6.728,50 €	1985	17.092,74 €	2000
Oggi	30.000,00 €	2004	26.451,79 €	2004	21.202,75 €	2004
Ante-pensione	31.211,25 €	2005	52.694,80 €	2020	88.966,37 €	2035
Evoluzione del reddito	Importo	Percentuale	Importo	Percentuale	Importo	Percentuale
Incremento inflazione	13.739,28 €	45	26.859,11 €	58	49.857,02 €	69
Incremento retribuzioni medie	5.805,88 €	19	8.470,74 €	18	11.504,14 €	16
Incremento carriera personale	10.760,41 €	36	10.636,44 €	23	10.512,47 €	15
Incremento totale	30.305,57 €	100	45.966,30 €	100	71.873,63 €	100
Pensione	Retributivo		Misto		Contributivo	
Pensione lorda	20.535,93 €		32.162,41 €		48.465,07 €	
Rapporto tra pensione lorda e reddito lordo ante-pensionamento	65,8%		61,0%		54,5%	
Oneri fiscali e contributivi	Lavoro	Pensione	Lavoro	Pensione	Lavoro	Pensione
Carico fiscale e contributivo	31,8%	22,0%	31,8%	22,0%	31,8%	22,0%
Importo tasse e contributi	9.918,76 €	4.525,22 €	16.746,11 €	7.087,19 €	28.273,02 €	10.679,59 €
Reddito netto residuo	21.292,49 €	16.010,70 €	35.948,68 €	25.075,22 €	60.693,35 €	37.785,49 €
Rapporto tra pensione netta e reddito netto ante-pensionamento	75,2%		69,8%		62,3%	

Fonte: Elaborazione Consultique su modello di calcolo pensionistico Epheco I.A.

LA PENSIONE

Ciò è dovuto alle varie riforme attuate negli ultimi anni necessarie per arginare il deficit previdenziale e conseguire nel lungo periodo un equilibrio tra entrate contributive e uscite per prestazioni. La stagnazione del mercato del lavoro, ma soprattutto l'aumento della vita media e il calo delle nascite, hanno portato a un invecchiamento della popolazione e a una riduzione del numero dei contribuenti attivi. Quindi il minor numero di lavoratori in servizio (che versano contributi) e l'aumento dei pensionati (i cui trattamenti sono pagati attraverso la contribuzione degli attivi) hanno reso il nostro sistema precario e bisogno di riforme strutturali.

In pratica, poco cambia per i lavoratori vicini al pensionamento. In quanto, avendo maturato al 31 dicembre 1995 almeno 18 anni di contribuzione, si applica ancora il vecchio metodo retributivo (vedi riquadro) considerato più vantaggioso rispetto al metodo contributivo (in vigore per chi ha iniziato a lavorare dal 1° gennaio 1996). Con l'approvazione della legge delega del luglio 2004, l'unica novità per i lavoratori dipendenti che raggiungono i requisiti della pensione di anzianità, entro il 2007, è decidono di restare al lavoro, è un bonus esentasse versato direttamente in busta paga del 32,7%, pari alla quota di contribuzione non versata all'Inps. Mentre, per chi ha una data di pensionamento lontana nel tempo, le due principali novità riguardano l'elevamento graduale dell'età pensionabile con l'effetto che si dovrà attendere sempre di più per godersi la pensione e, attraverso l'esercizio del silenzio-assenso, decidere se e a quale forma di previdenza complementare versare il Trattamento di fine rapporto (Tfr). A titolo d'esempio, nella tabella (nella pagina precedente) sono state scimate le prestazioni pensionistiche Inps di un lavoratore dipendente in base a tre profili diversi. In tutti i profili considerati è stata applicata un'aliquota fiscale omogenea e un'ipotesi di pensionamento con



Contributivo o retributivo? Ecco le regole

La legge n. 335 dell'8 agosto 1995, meglio conosciuta come Riforma Dini, ha modificato alla radice il nostro sistema pensionistico. Uno dei principali interventi riguarda l'introduzione di un nuovo metodo di calcolo della pensione. Vediamo, in estrema sintesi, di cosa si tratta.

Sistema retributivo. Prima della riforma, la pensione veniva calcolata secondo il cosiddetto metodo retributivo, che peraltro ancora oggi continua ad applicarsi ai lavoratori che al 31 dicembre 1995 erano in possesso di un'anzianità contributiva di almeno 18 anni. Secondo questo metodo, la pensione di vecchiaia (o anzianità) si calcola prendendo in considerazione la retribuzione media degli ultimi anni di lavoro (fino al 1993 la legge prevedeva gli ultimi 5 anni per i dipendenti e gli ultimi 10 anni per gli autonomi, in seguito tale periodo è stato gra-

dualmente allungato a 10 anni per i dipendenti dal 2001 e di 15 anni per gli autonomi dal 2003) e applicando a tale retribuzione media una percentuale a scaglioni decrescenti (max 2%) per ogni anno di anzianità contributiva maturata. Più semplicemente, la pensione dipenderà dagli anni di lavoro accumulati e dalla retribuzione degli ultimi anni, indipendentemente dall'ammontare dei contributi versati durante tutta la vita lavorativa.

Sistema contributivo. Il metodo di calcolo contributivo introdotto dalla Riforma Dini si applica a coloro che hanno iniziato a lavorare dopo il primo gennaio 1996, e commisura la pensione ai contributi effettivamente versati durante tutta la vita lavorativa: ogni anno, i contributi versati (33% della retribuzione per i dipendenti, 20% del reddito per gli autonomi, 19,3% per i parasubordinati) vengono riva-

lutati in base alla variazione media quinquennale del Pil nominale e "cumulati" fino a costituire il montante contributivo individuale. Al momento del pensionamento, il montante contributivo verrà convertito in pensione attraverso un coefficiente di trasformazione, la cui entità dipende dall'età scelta per il pensionamento.

Sistema misto. Si applica ai lavoratori con meno di 18 anni di contributi al 31 dicembre 1995. In questo caso la pensione viene calcolata in parte secondo il sistema retributivo, per l'anzianità maturata fino al 31 dicembre 1995, in parte con il sistema contributivo, per l'anzianità maturata dal 1° gennaio 1996. Se però si possiede un'anzianità contributiva pari o superiore a 15 anni, di cui almeno 5 successivi al 1995, è possibile utilizzare l'opzione per avere la pensione calcolata esclusivamente con il sistema contributivo.

36 anni di contribuzione maturati. Nel primo profilo il lavoratore, nato nel 1945, è prossimo alla pensione avendo iniziato l'attività lavorativa nel 1970.

In questo caso beneficerà di una pensione calcolata ancora con il sistema retributivo, basato sulla media delle ultime retribuzioni. Il profilo 3 con un inizio lavoro nel 2000 sarà soggetto al nuovo regime contributivo capitalizzando, anno per anno, i contributi effettivamente versati al tasso medio del Pil nominale degli ultimi 5 anni. Il profilo 2, metodo misto, si baserà sul sistema retributivo fino al 1995 e su quello contributivo per tutti i versamenti effettuati dal 1996 in poi.

L'evoluzione del reddito è calcolata tenendo conto della stima inflazionistica

futura, degli incrementi delle retribuzioni medie e della carriera personale del soggetto (ricavate rispettivamente da fonti Istat e Inps). Nel profilo 1 il livello di copertura pensionistica lorda (rapporto tra pensione lorda e reddito lordo ante-pensionamento) è pari al 65,8%, mentre quella netta è pari al 75,2%. A parità di condizioni, nel sistema misto il livello di copertura netta si abbassa al 69,8% per scendere al 62,3% in regime contributivo con una riduzione di copertura, rispetto al retributivo, pari al 12,9%. Si ricorda che le percentuali si riducono di molto considerando il caso dei lavoratori autonomi e parasubordinati. Tutto ciò dovrebbe essere colmato facendo ricorso alla previdenza complementare e integrativa, i cosiddetti secondo e terzo pilastro cui nella riforma attuale si dà ampio spazio.

Integrare la pensione pubblica, per mantenere un adeguato tenore di vita, rappresenta una delle priorità che le famiglie italiane dovranno affrontare in maniera sempre più seria nei prossimi anni. A breve, entro sei mesi dall'entrata in vigore della riforma della previdenza integrativa che porterà all'equiparazione di tutti gli strumenti esistenti per creare una rendita aggiuntiva, il lavoratore deciderà dove far confluire il proprio Trattamento di fine rapporto e, quindi, quale strumento utilizzare per integrare la propria pensione. Come orientarsi nella scelta? Quali criteri utilizzare per valutare, ad esempio, la bontà e l'efficienza del proprio fondo chiuso di categoria? E, ancora, come districarsi tra le centinaia di prodotti promossi da agenti e dipendenti di banche e assicurazioni? Come monitorare la crescita del proprio capitale negli anni? I fondi pensione chiusi negoziali (che prevedono anche contributi del datore di lavoro) vengono generalmente promossi da sindacati e associazioni imprenditoriali e di solito sono, per le categorie di lavoratori in cui essi sono presenti, uno strumento efficiente, in termini di bassi costi, per l'integrazione previdenziale con il beneficio

Una rendita di scorta

Tra qualche mese i lavoratori dovranno scegliere se aderire ai fondi pensione. Che cosa conviene fare?

del differimento di imposta. Esiste, infatti, comune a tutti i prodotti del secondo e terzo pilastro (fondi chiusi, fondi aperti, polizze Pip) la possibilità di dedurre il premio versato nella misura del 12% del reddito complessivo, per un importo massimo di 5.164 euro. Ma, attenzione: in fase d'erogazione del capitale e della rendita integrativa, i premi versati e dedotti saranno assoggettati all'aliquota Irpef marginale: si tratta, quindi, di un semplice differimento d'imposta la cui vera economicità potrà essere valutata caso per caso in base ai rendimenti reali del prodotto. Le polizze Pip rappresentano, a oggi, il modo meno efficiente e quindi più costoso per iniziare a risolvere l'esigenza di un'adeguata integrazione della rendita pubblica. Non di rado, infatti, il beneficio del differimento d'imposta viene meno

per l'impatto dei caricamenti insiti in tali polizze. Ecco alcune delle regole da seguire per operare una scelta seria e oculata del proprio strumento d'integrazione previdenziale:

■ in ogni caso leggere sempre il prospetto informativo;

■ i prodotti con costi medi superiori al 2-3% erodono il potere d'acquisto, compromettendo la futura rendita vitalizia;

■ i prodotti più costosi sono i Pip, seguiti dai fondi pensione aperti e dai più convenienti fondi pensione negoziali;

■ i costi della conversione in rendita (insiti nei coefficienti di conversione) sono spesso trascurati dai risparmiatori, ma incidono sensibilmente sulla futura pensione.

Un'ultima regola riguarda il profilo di rischio/rendimento dello strumento utilizzato per mantenere un adeguato tenore di vita durante la quiescenza: la scelta di preferire un prodotto azionario rispetto a uno obbligazionario non è, nel lungo periodo, sempre una scelta corretta. La novità più importante della riforma è data dal fatto che, entro sei mesi dalla sua entrata in vigore, i lavoratori dovranno decidere dove accantonare la propria liquidazione (tra fondi chiusi, aperti e polizze Pip). I rendimenti netti medi dei fondi aperti negli ultimi cinque anni sono stati inferiori alla rivalutazione del Tfr (trattamento di fine rapporto), fissata per legge al 75% dell'inflazione più l'1,5%. Si sta già valutando la possibilità di far nascere dei nuovi fondi pensione (ad esempio, presso la Previdenza sociale o presso le Regioni) che garantiscano almeno l'attuale rendimento del Tfr. Inoltre, per una maggiore trasparenza e comparabilità dei prodotti, anche per le polizze Pip si dovrebbero utilizzare indicatori omogenei di costo; in tal modo sarebbero comparabili tutti i prodotti previdenziali.

Per un'assicurazione senza insidie

Le polizze a vita rivalutabili tradizionali (caso vita, miste eccetera) nate agli inizi degli anni '80, benché sia venuto meno anche il vantaggio fiscale, sono tuttora collocate dagli operatori, dato il buon livello delle provvigioni che possono guadagnare. Le compagnie assicurative tengono particolarmente a questi prodotti, poiché contribuiscono in maniera determinante alla formazione dei ricavi attuali e futuri e, quindi, del valore delle compagnie stesse.

Qualche accorgimento prima di sottoscrivere una polizza a vita tradizionale a premio annuo:

è necessario farsi consegnare il progetto esemplificativo che indica, di anno in anno, i valori di riscatto e la proiezione a scadenza del capitale finale a un tasso stabilito dall'Isvap (Istituto sorveglianza assicurazioni private) che, a oggi, è del 4,5%. Successivamente, bisogna confrontare il valore del capitale finale di tale proiezione Isvap con il valore del montante di una rendita periodica dello stesso importo capitalizzata al medesimo tasso e per la stessa durata: la differenza tra le due somme rappresenta una stima dei prelievi totali che la compagnia

applica al capitale del sottoscrittore.

Molti risparmiatori sono già contraenti di una polizza a vita tradizionale, spesso con un buon tasso tecnico del 3-4%. Mantenere la promessa di remunerare un capitale a tali tassi è molto oneroso per le compagnie assicurative che, di conseguenza, avvicinano i clienti per proporre lo switch su prodotti come le unit linked (con il trasferimento del rischio in capo al cliente) o su nuove polizze tradizionali con tassi tecnici più bassi o assenti e, di conseguenza, molto meno impegnative e onerose per le compagnie di assicurazione.