

Guida pratica all'acquisto



Guida Pratica all'Acquisto

“

La guida pratica all'acquisto è un utile riassunto di informazioni destinato ai nostri clienti, ai quali desideriamo garantire sempre la massima trasparenza nell'acquisto di un immobile.

”

Vediamo insieme tutte le tappe da seguire dal momento in cui si decide di procedere all'acquisto di un alloggio in Costa Azzurra a partire dalla firma del compromesso o della prenotazione fino al momento del rogito con il trapasso effettivo della proprietà.

È importante essere a conoscenza che la legislazione francese tutela pienamente l'acquirente in tutte le fasi d'acquisto con leggi specifiche.



Perche' investire con noi in *Costa Azzurra*



*P*erché siamo tra i pochi ad avere una società francese, «ISIT France sarl», iscritta al registro degli operatori immobiliari (FNAIM-Federation national agents immobilier) dov'è obbligatorio avere una assicurazione professionale finanziaria di 750.000 franchi francesi a garanzia e tutela del cliente.

*P*erché da anni lavoriamo direttamente senza intermediari per offrire prodotti a condizioni sempre migliori, adatti alla clientela italiana, con materiali di prima scelta e studi di interni per soddisfare le richieste più esigenti.

*P*erché poche società vi possono dare referenze concrete, come i nostri prodotti già realizzati negli anni, che meglio di ogni altra cosa dimostrano concretamente la filosofia del nostro gruppo.

*P*erché siamo collaboratori ufficiali della banca leader nel settore immobiliare francese, il Credit Agricole, in grado quindi di gestire tutte le pratiche finanziarie direttamente dall'Italia, dal trasferimento fondi all'erogazione mutui.

*P*erché siamo in grado di affiancare i nostri clienti a esperti francesi per risolvere ogni aspetto fiscale, giuridico, legale inerente l'acquisto in Francia e l'eventuale struttura societaria. (SCI - Société civile immobilière)

Le Pratiche d'Acquisto

COMPROMESSO O PRENOTAZIONE

Il primo passo, il compromesso o prenotazione, è il momento in cui si definiscono le condizioni di vendita :

l'alloggio, il prezzo, i tempi di consegna, il possesso e la consegna chiavi. Tutti i pagamenti si devono effettuare direttamente al Notaio che è l'unico garante della correttezza di tutta l'operazione. Per impegnare l'alloggio si versa un acconto pari al 5% del prezzo di acquisto per le case in costruzione 0 al 10% per la rivendita, il pagamento avviene normalmente tramite assegno o bonifico bancario.

Consigliamo poi di effettuare l'apertura di un conto corrente in Francia per essere facilitati nei successivi pagamenti oltre che per la normale futura gestione delle spese ordinarie.



ROGITO

Il rogito è il momento in cui avviene effettivamente il passaggio di proprietà e l'acquirente diventa proprietario dell'alloggio. Normalmente avviene il pagamento a saldo del prezzo pattuito che viene versato direttamente al Notaio, il quale provvede in seguito a pagare il venditore solo dopo essersi accertato che non ci siano pendenze (spese condominiali, tasse arretrate, etc.).

Anche tutte le spese per il trasferimento di proprietà sono pagate al Notaio, comprese le imposte, i bolli, il frazionamento e il regolamento di condominio :

L'insieme di questa spesa è normalmente pari a circa il 3-4% per gli alloggi di nuova costruzione e circa l'8% per gli alloggi in rivendita.

Anche in casa di acquisto in costruzione, si effettua subito il rogito a differenza dell'Italia, versando però soltanto una parte del prezzo totale ed in seguito, in base all'andamento della stato di avanzamento dei lavori, vengono effettuati i restanti pagamenti. Per tutelare l'acquirente, la legislazione francese stabilisce che è vietato al costruttore chiedere somme maggiori a quelle definite secondo un piano pagamenti imposto per legge a seconda della stato di avanzamento lavori :

5% prenotazione	25% atto
5% fondazioni	20% metà casa
15% tetto	15% tramezzi interni
10% finizioni	5% consegna chiavi

Le Garanzie

L'acquisto in Francia avviene secondo la legislazione francese, con leggi ben precise, espressamente previste dal codice civile, che determinano in modo inequivocabile la prassi di vendita. Questo significa maggiore tutela per il compratore, grazie ad un mercato immobiliare più evoluto che garantisce la correttezza d'acquisto.

LA GARANZIA BANCARIA

Per legge tutte le nuove costruzioni devono ottenere una garanzia bancaria di fine lavori per potere effettuare le vendite : in questo modo la banca tutela l'acquirente che la costruzione sia eseguita conforme al permesso di costruzione e secondo il capitolato lavori previsto, anche nel caso in cui l'impresa costruttrice non avesse più la possibilità finanziaria di realizzarla (fallimenti, etc.).

LE POLIZZE ASSICURATIVE

Per legge nell'acquisto in costruzione, la casa deve essere garantita con polizze assicurative prepagate dal costruttore :

- 10 anni per i danni strutturali di costruzione,
- 2 anni su alcuni equipaggiamenti come impianti elettrici e idraulici,
- 1 anno per i piccoli difetti di costruzione e per i vizi apparenti,
- 6 mesi per l'isolamento acustico.



Le Migliorie Reference



Golf Juan 2008
Piscine Résidence Open



St Laurent du Var 2006
Eden Blue



St Laurent du Var 2005
Carré Laurentin



Saint Laurent Du Var 2003
Cap Sud



Nice 2003
Palais Magnan



Nice 2004
Villa Ninon



Antibes 2003
Villa Gilda



Juan Les Pins 2003
Villa Des Palmiers



Juan Les Pins 2003
Clos des Iles



Nice 2000
Villa Tosca



Juan Les Pins 2000
Terrasse de la Mer



Nice 1999
Villa Orestis

Nostre Realizzazioni



Nice 2008
Palais Clemenceau



Villeneuve Loubet 1999
Les Olivades



Nice 1999
Palais du Pain



Nice 1998
Le Richelmi



Nice 1998
Palais Offenbach



Nice 1997
Nice Patio



Galfé Juan 1996
Palais Beau Rivage



Golf Juan 1997
Jardins de la Liberté



Nice 1996
Pierre Sola



Nice 1995
Berevly 1



Nice 1994
Palais Niçois



Nice 1993
Napoléon III

Il Notaio

Il Notaio francese è garante del rispetto delle norme legislative ed è direttamente responsabile della regolarità della vendita. Per questo in Francia è possibile, senza maggiori costi, fare una vendita con due notai : uno di fiducia della parte acquirente ed uno di della parte venditrice.

Tutta la prassi di vendita, controlli, visure, eventuali estinzioni di ipoteche, vengono effettuate direttamente dal Notaio stesso, che garantisce l'acquirente meno esperto da spiacevoli problemi o sorprese nell'acquisto, In più il Notaio è obbligato per legge ad avere la certificazione di un architetto che attesta :

- La superficie dell'appartamento : Loi Carrez.
- Che l'appartamento è coerente con la normativa urbanistica, che non ci siano abusi edilizi.
- Che nell'appartamento non ci sono tracce di amianto, per gli immobili antecedenti al 1991.
- Che nell'appartamento non ci sono tracce di piombo, per gli immobili antecedenti al 1948.
- Che nell'appartamento non ci sono tracce di termiti o altri parassiti.

Il nostro Notaio di fiducia, con cui lavoriamo da più di 10 anni, parla correttamente italiano ed è naturalmente a disposizione della nostra clientela per tutte le informazioni necessarie.



Le Tasse

Con la convenzione europea della libera circolazione delle merci e dei capitali, l'acquisto in Francia è completamente legale, inoltre grazie alla convenzione italofrancese del 1992 : l'Italia riconosce le tasse pagate in Francia, evitando la doppia imposizione fiscale. L'alloggio è quindi soggetto alle sole imposte francesi sugli immobili.

1. *Taxe foncière* (tassa fondiaria)

È una tassa a livello locale ed è simile alla nostra Ici. Il pagamento avviene ogni anno ad ottobre e gli alloggi di nuova costruzione ne sono parzialmente esonerati per i primi 2 anni dalla data di consegna. Essendo una tassa locale varia da comune a comune e spesso da quartiere a quartiere.

2. *Taxe d'habitation* (tassa di abitazione)

È una tassa a livello nazionale calcolata in base al valore locativo ed include tutti i servizi del comune. Questa tassa si paga a novembre ed è a carico di chi occupa l'alloggio il 1° gennaio di ogni anno. Se l'alloggio è affittato, è a carico dell'inquilino.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento avviene tramite moduli precompilati, simili ad una nostra cartella esattoriale, che l'amministrazione invia direttamente a casa del contribuente. Si pagano in posta o in banca, eventualmente tramite addebito diretto sul proprio conto corrente, in modo quindi molto semplice e sbrigativo.



Investimento in Costa Azzurra

Il mercato locativo francese è molto attivo grazie all'elevata percentuale di famiglie che vivono in abitazioni in affitto (55% circa contro il 25% dell'Italia). L'Italia invece è una delle nazioni con maggiore diffusione della proprietà immobiliare ; le ultime stime parlano del 77-78 % di proprietari di prima casa. Vi è quindi in Francia una forte domanda locativa per uso residenziale. Inoltre, l'abitudine che i giovani comincino ad essere indipendenti molto prima dell'Italia, a partire dai 19-20 anni, aumenta ancor più la richiesta, per i mono-bilocali si arriva a rendite fino al 7-8 % lordo. Proprio per questa forte richiesta di alloggi in affitto, proponiamo alcune soluzioni immobiliari specificatamente concepite per la locazione, dove grazie ad accordi con società di gestione possiamo garantire un'alta rendita grazie alla forte richiesta di mini-appartamenti.

LA LEGISLAZIONE

Normalmente i contratti di locazione si dividono in :

- **contratti a livello turistico**, per alloggi arredati, e per durata limitata settimana-mese ;
- **contratti a livello residenziale**, per alloggi normalmente vuoti o semi arredati, per durata annuale o triennale.

Generalmente non ci sono problemi di sfratto, che durano di solito solo alcuni mesi prima di essere effettivamente eseguiti con i sigilli, garantendo quindi i proprietari da occupazioni abusive prolungate.

I Mutui

In questo periodo è sicuramente molto conveniente finanziare l'acquisto dell'alloggio con un mutuo. Infatti i tassi reali dei mutui immobiliari sono compresi tra un 3-4 % circa per quanto riguarda il tasso variabile ed un 4-5% per quanta riguarda il tasso fisso.

Normalmente conviene preparare circa due mesi prima di fare il rogito le pratiche di mutuo per fare un unico atto di acquisto e di ipoteca.

I tempi di richiesta e di svolgimento delle pratiche sono piuttosto semplici e rapide, ci occupiamo di seguire tutto il dossier mutuo direttamente dai nostri uffici di Torino.

La durata del mutuo è variabile tra 2 e 15 anni secondo esigenze e può essere richiesto fino ad un importo pari al 70% del costo dell'immobile. Esistono naturalmente numerose tipologie di mutuo con tasso fisso, tasso variabile plafonato con possibilità di estinzione anticipata o parziale senza penalità, modulabile sulla rata o sulla durata, etc.

Il nostro personale, quotidianamente in contatto con i diversi istituti bancari, Vi potrà consigliare con buona esperienza La soluzione più adatta alle Vostre esigenze.





LE PRATICHE

I documenti che richiedi dalla banca a garanzia della concessione di mutuo normalmente sono :

- fotocopia carta d'identità
- certif. residenza in carta libera
- dichiarazione redditi degli ultimi anni fiscali

L'OFFERTA DI MUTUO

Completato il dossier, la banca invia al cliente «l'offerta di mutuo» con le caratteristiche e le condizioni di finanziamento, gli interessi, il capitale finanziato e la copia del contratto di mutuo che verrà poi firmata dal Notaio. Questo perchè è obbligatorio per legge poter esaminare il tutto precedentemente alla firma e solo dopo 10 giorni di periodo legale di riflessione il cliente deve rinviare alla banca tutta la pratica firmata per accettazione e in seguito, dopo circa una settimana, sarà possibile la firma definitiva del rogito e l'erogazione fondi della banca.

ESEMPIO DI MUTUO

Importo	Durata/Mensilità		
	7 anni - 4,30% fisso	10 anni - 4,30% fisso	15 anni - 4,50% fisso
50.000 €	690,37 € mensili	513,39 € mensili	383,78 € mensili
100.000 €	1 380,73 € mensili	1 026,77 € mensili	765,55 € mensili

Importo	Durata/Mensilità		
	7 anni : 3,80% variabile	10 anni : 4,05% variabile	15 anni - 4,05% variabile
50.000 €	678,85 € mensili	507,41 € mensili	371,10 € mensili
100.000 €	1 357,69 € mensili	1 014,83 € mensili	742,20 € mensili

Menton - Nizza - Antibes



Juan les Pins - Cannes



Istituto Sviluppo Immobiliare Torinese

TORINO

MILANO

CANNES

NIZZA

LONDRA

info@isitimmo.com - www.isitimmo.com