

PROGETTO CASAEASY

04 febbraio 2009

pierangelo cittadini
pierfederico carrozzo
claudio arici
alberto beltrami
marco inverardi



finalità & obiettivi

Agevolare la vendita di unità immobiliari a destinazione abitativa e aggredire, con approcci innovativi, il problema dell'invenduto che oggi affligge il comparto dell'edilizia.

Sostenere l'acquisto dell'abitazione da parte delle famiglie.

Superare vincoli e problemi che oggi paralizzano le compravendite immobiliari [recessione economica, scarsa propensione all'assunzione di

forti impegni finanziari indotta dall'incertezza sul futuro, offerta sovrabbondante rispetto al livello della domanda, rigidità del sistema bancario nell'erogazione di mutui e finanziamenti].

LA PECULIARITA' DEL PROGETTO "CASA EASY"

Ricorrere ad uno strumento contrattuale che abbina le caratteristiche di due distinti negozi giuridici: quello della locazione e quello della compravendita

Lo strumento contrattuale, adeguatamente congegnato e strutturato nei suoi aspetti

giuridico-legali e fiscali, permette di conciliare l'esigenza dell'impresa di smobilizzare il patrimonio immobiliare con il desiderio della famiglia di conseguire la disponibilità dell'immobile differendone nel tempo l'acquisto della proprietà.

GLI ASPETTI LEGALI E GIURIDICI DEL PROGETTO "CASA EASY"

Stipula, nella forma di scrittura privata registrata, di un contratto preliminare di locazione abitativa (ex legge n. 392 del 27/7/1978 e artt. 1571 e segg. Codice Civile) contemplante pagamento di caparra confirmatoria (ex art. 1385 Codice Civile) e opzione di acquisto da trasfondere nel contratto che sarà concluso all'atto della consegna dell'immobile

Consegna dell'immobile e contestuale stipula, nella forma di

scrittura privata registrata, di un contratto di locazione abitativa (ex legge n. 392 del 27/7/1978 e artt. 1571 e segg. Codice Civile) della durata di anni 4+4 contemplante opzione di acquisto a favore del conduttore

Il canone di affitto pagato dal conduttore viene imputato, per la quota percentuale espressamente stabilita, ad acconto del prezzo di compravendita nel caso in cui l'opzione di acquisto sia esercitata

pierangelo cittadini
pierfederico carrozzo
claudio arici
alberto beltrami
marco inverardi



nel rispetto delle modalità contrattualmente previste. Nel caso di mancato esercizio dell'opzione di acquisto, quanto pagato dal conduttore resta definitivamente acquisito a favore dell'impresa (l'alternativa potrebbe essere quella di contemplare una parziale retrocessione a favore del conduttore)

L'opzione di acquisto:

- ☀ è facoltativa per il conduttore ma, se esercitata, obbliga l'impresa alla vendita dell'immobile

- ☀ deve essere esercitata entro 8 anni dalla stipula del contratto

- ☀ puo' essere esercitata al prezzo di compravendita già fin d'ora concordato tra le parti (salvo eventuali adeguamenti al potere di acquisto della moneta - ISTAT)

- ☀ è cedibile e trasferibile a terzi da parte del conduttore

Il conduttore, contestualmente alla stipula del contratto definitivo di locazione che accompagna la consegna dell'immobile, rilascia (tramite Banca) fideiussione escutibile a prima vista volta a garantire a favore dell'impresa l'ammontare dei canoni di affitto (comprensivi della quota imputabile

ad acconto sull'acquisto) che matureranno contrattualmente per la prima durata di 4 anni. La fideiussione dovrà essere rinnovata per altri 4 anni qualora, alla prima scadenza, il conduttore non abbia ancora esercitato l'opzione di acquisto

L'impresa, entro due mesi dall'esercizio dell'opzione di acquisto da parte del conduttore, deve adoperarsi affinché possa essere stipulato l'atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile

Ricorriamo quindi ad uno strumento contrattuale che abbinia le caratteristiche di due distinti negozi giuridici: quello della locazione e quello della compravendita

Lo strumento contrattuale, adeguatamente congegnato e strutturato nei suoi aspetti giuridico-legali e fiscali, permette di conciliare l'esigenza dell'impresa di smobilizzare il patrimonio immobiliare con il desiderio della famiglia di conseguire la disponibilità dell'immobile differendone nel tempo l'acquisto della proprietà.

pierangelo cittadini
pierfederico carrozzo
claudio arici
alberto beltrami
marco inverardi



Copyright
obbligati

**GLI ASPETTI FISCALI DEL PROGETTO
"CASA EASY"**

La peculiarità dell'operazione comporta riflessi e ricadute in termini di rettifica della detrazione I.V.A. (ex art. 19 bis2 Dpr n. 633/72 e Decreto Legge n. 223/06 convertito in Legge n. 248/06

☀ Anticipare temporalmente parte dei ricavi finanziari inerenti a vendite future di cui oggi non si ha certezza circa tempi ed entità di effettivo realizzo.

☀ Attenuare il peso degli oneri finanziari che l'impresa sostiene per il periodo (di durata oggi non preventivabile) compreso tra la realizzazione dell'immobile e la sua successiva vendita.

☀ Contribuire all'equilibrio della struttura economica dell'operazione (che oggi rischia di essere compromesso dal peso degli oneri finanziari e dalla flessione delle quotazioni immobiliari)

I VANTAGGI DEL PROGETTO "CASA EASY" PER L'IMPRESA

pierangelo cittadini
pierfederico carrozzo
claudio arici
alberto beltrami
marco inverardi



☀ Acquisire la disponibilità dell'abitazione con la possibilità e l'aspettativa di conseguire, in futuro, la proprietà giuridica.

☀ Prenotare il futuro acquisto dell'abitazione a un prezzo prestabilito senza forti impegni finanziari attuali e senza subire l'eventuale ripresa di bolle speculative.

☀ Programmare l'acquisto dell'abitazione in funzione delle proprie aspettative di reddito e delle proprie disponibilità finanziarie.

☀ Poter trasferire a terzi l'opzione di acquisto della proprietà dell'abitazione (speculando su una eventuale rivalutazione del bene) mantenendone, eventualmente, la disponibilità in locazione.

I VANTAGGI DEL PROGETTO "CASA EASY" PER LA FAMIGLIA

Uno staff di professionisti formato da Dottori Commercialisti, Avvocati e Notai si occupa dello studio e della risoluzione di tutti gli aspetti legali, fiscali e finanziari del progetto fornendo, sia all'impresa che alla famiglia, assistenza e consulenza dalla stipula del contratto preliminare fino al trasferimento di proprietà.

LO STAFF DI PROFESSIONISTI DEL PROGETTO "CASA EASY"

pierangelo cittadini
pierfederico carrozzo
claudio arici
alberto beltrami
marco inverardi





i numeri del progetto casaeasy
 ipotesi con mutuo impresa al
 50% dell'investimento al tasso
 del 4% restituibile in 15 anni.



	imponibile	iva 4%	r. detr.	cap. + int.
costo costruzione	200.000	8.000	6.400	71.000
oneri finanziari	25.000			
quota capitale	46.000			
costo globale	231.400			
prezzo immobile	250.000			
canone loc. 8 anni	67.200			
vendita 8vo anno	216.400			
incasso globale	283.600			
uscite globali	231.400			
netto	52.200			