

Spese accessorie e ulteriori informazioni

per l'acquisto e vendita di un immobile

ÖVI-Form Nr. 13K/01/2016

- I. Spese accessorie nei contratti d'acquisto
- II. Spese accessorie nei mutui ipotecari
- III. Documentazione energetica
- IV. Basi della provvigione dell'intermediario
- V. Obblighi di informazione nei confronti del consumatore
- VI. Conseguenze fiscali nella cessione
- VII. Diritti di recesso

Allegato: Modulo campione di revoca per contratti a distanza e fuori dai locali commerciali secondo allegato I Gazzetta Federale I 2014/33

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

Editore: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, 1040 Wien, Favoritenstr. 24/11, www.ovi.at

Ordinazioni: Richard Maschka, Gurkgasse,8, 1140 Vienna, Tel. +4318126761, e-mail mail@maschadruck.at

B) **filiali** 48.448,49

risp. euro 1.453,46

• **aziende** 48.448,51

risp. 3%

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)..... 1,1%

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

4. **Spese di informazione e autoconteggio della tassa immobiliare** dietro accordo nell'ambito dell'ordinamento tariffario del rispettivo pubblico ufficiale

5. **Spese processuali e diritti amministrativi per procedimenti sui passaggi di proprietà**
(variabili a livello regionale)

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

7. **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)

8. **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

per 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**

*soglia stabilita dalla regolamentazione secondo § 12 par. 4 legge sulla mediazione immobiliare

B) per le opzioni:

50% della provvigione conformemente al punto 8. A, la quale viene messa in conto in caso di acquisto dalla parte autorizzata all'opzione.

II. Spese accessorie per mutui ipotecari

1. **Imposta per la registrazione nel libro fondiario** 1,2%
2. **Ordine generale** per la costituzione in pegno 0,6%
3. **Costi di stesura del titolo di debito** secondo la tariffa del relativo pubblico ufficiale redigente
4. **Spese in contanti** per autenticazioni e diritti di bollo
5. **Costi dell'eventuale stima** come da tariffario del perito
6. **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 par. 1 IMVO, legge immobiliare austriaca. In assenza di una tale correlazione la provvigione o altri compensi non devono superare il 5% dell'importo del mutuo.

III. Certificazione energetica

La legge di documentazione energetica (EAVG 2012) prevede che il **locatore** in caso di **vendita** di un edificio o di un immobile fornisca al **conduttore** (in questo caso, **acquirente**) con sufficiente anticipo prima della consegna del contratto una **certificazione energetica** rilasciata al massimo dieci anni prima e consegnarla a quest'ultimo entro 14 giorni dalla stipula del contratto. Se ciò non dovesse avvenire, l'acquirente ha diritto, in seguito a un eventuale tentativo senza successo di sollecito del locatore, di richiedere lui stesso una certificazione energetica e di rivendicare in tribunale entro tre anni i costi ad essa relativi, o di rivendicare direttamente la consegna della certificazione stessa.

Dal momento dell'entrata in vigore del EAVG del 2012, 1.12.2012 il fabbisogno energetico (HWB) e il fattore di rendimento energetico (fGEE) devono essere indicati in formato cartaceo ed elettronico. Tale obbligo riguarda sia il venditore che l'agente immobiliare da lui incaricato.

Certificazioni energetiche prodotte prima dell'entrata in vigore dell'EAVG 2012 sono da considerarsi valide per dieci anni dalla data di rilascio anche se contenenti "solo" i parametri sul fabbisogno energetico (HWB) e non il rendimento energetico (fGEE). Nel caso in cui per un edificio sia valida tale certificazione energetica, nell'inserzione andrà riportato solo l'HWB (riferito alla zona di pertinenza).

Il venditore ha la facoltà di scegliere la tipologia di **certificazione energetica** da rilasciare: documentazione sul fattore di rendimento energetico dell'immobile in questione, di un immobile simile nello stesso edificio o una **certificazione relativa a tutto l'edificio**. Per abitazioni monofamiliari si può adempiere all'obbligo di consegna di certificazione e documentazione energetica anche mediante il rilascio di una certificazione relativa ad un edificio simile, la quale dovrà essere però validata dal fornitore della certificazione energetica stessa.

La certificazione energetica deve essere prodotta seguendo le normative regionali vigenti e deve contenere informazioni in merito al "normale consumo energetico" di un immobile. Il calcolo dell'indice energetico si basa su valori indipendenti dall'utilizzo su condizioni generali predefinite, ragione per la quale si potrebbero riscontrare considerevoli differenze a seconda dell'uso effettivo.

In caso di mancato rilascio di certificazioni energetiche, sono validi almeno i valori di rendimento energetico concordati in base a anno di costruzione e tipologia dell'edificio in questione secondo l'EAVG 7.

Dal 1.12.2012 in tutta l'Austria è in vigore un catalogo unitario delle eccezioni. Gli edifici sotto tutela monumentale non sono più, come in passato, esclusi dall'obbligo di documentazione energetica.

Dall'entrata in vigore dell'EAVG 2012 richiedono ulteriore attenzione anche le sanzioni penali amministrative. Il venditore, nonché l'agente immobiliare, che ometta nell'inserzione i parametri HWB e fGEE, rischia una sanzione pecuniaria fino ad un valore di Euro 1450. Il mediatore è sollevato dalla responsabilità se ha messo al corrente in precedenza il venditore sugli obblighi di informazione e l'ha

conformemente a contratto.

esortato a rendere noti entrambi i parametri nonché sollecitato a richiedere documentazione energetica, e tale richiesta è stata però rifiutata. Il locatore rischia inoltre una sanzione amministrativa fino ad un importo di Euro 1450 nel caso di mancata esibizione della documentazione energetica o consegna della stessa.

IV. Basi della provvigione dell'intermediario

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

§ 6 (1) Il committente è tenuto al pagamento di una provvigione nel caso in cui l'affare da mediare si attui in forma contrattuale con un terzo attraverso l'attività professionale dell'intermediario.

(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 intercorra 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 tale rapporto.

§ 7 (1) Il diritto a provvigione ha inizio con l'efficacia legale dell'affare mediato. 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 queste dovessero insorgere.

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 successo di intermediazione attribuibile all'intermediario è ammesso solo fino all'importo 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 consistente 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 nell'ambito di competenza 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 remunerazione ai sensi del § 1336 ABGB, Codice civile austriaco.

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

V. Obblighi d'informazione nei confronti del consumatore

Obblighi d'informazione dell'intermediario immobiliare

§ 30b KSchG (1) L'intermediario ha l'obbligo di fornire al committente

§ 30 b KSchG (1), legge sulla tutela del consumatore. Prima della stipula del contratto di mediazione l'intermediario ha l'obbligo di fornire 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 in cui siano indicate tutte le spese che potranno insorgere attraverso la stipula del contratto, compresa la provvigione di mediazione. L'ammontare della provvigione di mediazione deve essere riportato separatamente; in caso di un'eventuale relazione di parentela o economica tra le parti, quest'ultima va altresì riportata per iscritto, ai sensi del § 6 comma 4 terzo paragrafo della legge sulla mediazione immobiliare.

Se l'agente immobiliare può operare come doppio intermediario a fronte dell'usanza commerciale, si deve farvi riferimento in questo sunto. In caso di consistente cambiamento 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, si fa riferimento al § 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 doppi intermediari anche senza l'espreso consenso del committente. Se, conformemente ad incarico, l'agente immobiliare opera solo per una parte dell'affare da mediare, deve fornirne informazione al terzo.

Obblighi d'informazione per contratti a distanza e al di fuori dei locali commerciali, contenuto degli obblighi d'informazione; Conseguenze legali

da applicare in caso di

- **contratti conclusi al di fuori dei locali commerciali** tra professionista e consumatore,
 - stipulati in presenza fisica di ambo le parti contrattuali (professionista e consumatore), in un luogo che non sia un locale commerciale del professionista,
 - per cui il consumatore ha fatto un'offerta nelle suddette circostanze, oppure
 - stipulati nei locali commerciali del professionista o attraverso mezzi di comunicazione a distanza, immediatamente dopo diretta consultazione verbale, individuale e personale del consumatore o della persona da lui incaricata, in un luogo diverso dai locali commerciali del professionista, oppure
 - **contratti a distanza**, cioè contratti stipulati tra professionista e consumatore senza contemporanea presenza fisica delle parti, nell'ambito di un sistema adibito alla gestione di servizi a distanza, in cui vengano utilizzati, fino alla conclusione del contratto, esclusivamente mezzi di comunicazione a distanza (posta, internet, e-mail, telefono, fax).

Sono **esclusi dall'ambito di applicazione** contratti riguardanti

- la creazione, l'acquisizione o il trasferimento di proprietà o di altri diritti relativi a beni immobili (§ 1 par 2 Z 6 FAGG, legge sui contratti a distanza),
- la costruzione di nuovi edifici, notevoli modifiche edilizie a edifici già esistenti o la locazione di superficie abitabile (§ 1 par 2 Z 7 FAGG, legge sui contratti a distanza)

§ 4 FAGG, legge sui contratti a distanza (**1**). Prima che il consumatore sia vincolato da **contratto** o dichiarazione di volontà, il professionista ha l'obbligo di informarlo in modo chiaro e comprensibile circa quanto segue:

1. le caratteristiche sostanziali del bene o **servizio** nella misura appropriata in base allo stesso bene o servizio e mezzo di comunicazione,
2. il **nome** o l'**azienda** del **professionista** nonché l'**indirizzo** della sua sede,
3. eventualmente
 - a) il **numero di telefono, fax** e l'**indirizzo e-mail** ai quali il consumatore possa raggiungere celermente e in modo semplice il professionista,
 - b) l'indirizzo professionale, differente da quello privato del professionista, a cui il consumatore possa indirizzare eventuali reclami, e
 - c) il nome o l'azienda e l'indirizzo privato della persona incaricata dal professionista, nonché l'indirizzo professionale di questa persona, a cui il consumatore possa indirizzare eventuali reclami,
4. il prezzo d'acquisto totale del bene o servizio, comprensivo di tasse e contributi; se, tuttavia, il prezzo non può essere ragionevolmente calcolato preventivamente per via della condizione del bene o servizio in questione, sono da riportare il metodo di calcolo del prezzo nonché eventuali costi di trasporto, consegna, spedizione o affini, o, se impossibili anche questi ultimi da calcolare preventivamente, l'eventuale insorgere di tali costi aggiuntivi,
5. nel caso di un contratto di durata indeterminata o contratto di abbonamento, i costi derivanti da ogni periodo di liquidazione; se in tale tipo di contratto sono indicati importi fissi, i costi totali mensili; in caso di impossibilità di calcolo dei costi totali in forma preventiva, il tipo di calcolo del prezzo,

6. i costi relativi all'impiego dei mezzi di comunicazione a distanza utilizzati per la conclusione del contratto, purché non calcolati in base a tariffa minima,
7. le condizioni di pagamento, di consegna e di servizio, l'arco di tempo entro il quale, in seguito al consenso del professionista, il bene verrà consegnato o il servizio erogato, nonché un eventuale procedimento previsto per la gestione dei reclami da parte del professionista,
8. se previsto un diritto di recesso, le condizioni, le scadenze e il modus operandi relativo all'esercizio di tale diritto, nonché la messa a disposizione del rispettivo modulo campione di revoca,
9. all'occorrenza, in caso di recesso dal contratto, il conseguente obbligo del consumatore a sostenere i costi di rispedizione dei beni secondo § 15; per i contratti a distanza, l'ammontare dei costi di spedizione nel caso di beni che per via della loro entità non possono essere spediti a mezzo postale,
10. all'occorrenza, il conseguente obbligo del consumatore, in caso di recesso dal contratto, a sostenere il pagamento di un importo proporzionale relativo a servizi già erogati, come previsto da § 16,
11. all'occorrenza, la menzione di assenza dell'esistenza di un diritto di recesso secondo § 18 o delle circostanze in cui il consumatore perde il proprio diritto di recesso,
12. in aggiunta alla menzione dell'esistenza di un diritto di garanzia previsto dalla legge per i beni in questione, l'entità e le condizioni di servizi ai clienti e di garanzie industriali,
13. l'eventuale codice di condotta previsto secondo § 1 par. 4 Z 4 UWG (legge contro la concorrenza sleale) e la possibilità per il consumatore di ottenerne una copia conforme,
14. l'eventuale **durata** del contratto o le **condizioni di risoluzione di contratti di durata indeterminata** o a proroga tacita,
15. l'eventuale durata minima degli obblighi a cui il consumatore si impegna ad adempiere tramite contratto,
16. l'eventuale diritto del professionista di esigere dal consumatore il deposito di una cauzione o di altre forme di tutela economica con le relative condizioni,
17. l'eventuale impiego e funzionamento di contenuti digitali, comprese possibili misure di sicurezza su tali contenuti,
18. l'eventuale – purché effettiva – interoperabilità di contenuti digitali con hardware e software, se nota al professionista e
19. l'eventuale esistenza di un procedimento stragiudiziario di inoltro lamentele e ricorso legale a cui il professionista è sottoposto e i requisiti d'accesso a questo tipo di procedimento.

(2) In caso di vendita all'asta pubblica può essere comunicato, invece di quanto riportato nei par. 1 Z 2 e 3, quanto stabilito dal commissario d'asta.

(3) Le informazioni secondo i par. 1 Z 8, 9 e 10 possono essere inoltrate a mezzo del modulo di revoca campione. In caso di tale comunicazione per modulistica, i suddetti obblighi di informazione del professionista si considerano adempiuti, purché il professionista abbia fatto pervenire al consumatore il modulo adeguatamente compilato.

(4) Le informazioni trasmesse al consumatore secondo il par. 1 sono parte integrante del contratto. Qualsiasi modifica ha valore legale solo se espressamente concordata da entrambe le parti.

(5) In caso di inadempimento da parte del professionista dell'obbligo di informazione circa costi aggiuntivi secondo il par. 1 Z 4 o costi di rispedizione dei beni come da par. 1 Z 9, il consumatore non è tenuto a sostenere costi aggiuntivi.

(6) Gli obblighi di informazione come da par. 1 non pregiudicano altri obblighi giuridici di informazione previsti dalla direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno, Gazzetta ufficiale n. L 376 del 27.12.2006, pag. 36, o dalla direttiva 2000/31/CE relativa a taluni aspetti giuridici dei servizi della società

dell'informazione, in particolare il commercio elettronico, nel mercato interno, Gazzetta ufficiale n. L 178 del 17.07.2000, pag. 1.

Comunicazione di informazioni per contratti conclusi al di fuori dei locali commerciali

§ 5 FAGG, legge sui contratti a distanza **(1)**. Nel caso di contratti conclusi al di fuori dei locali commerciali, sono da fornire al consumatore le informazioni menzionate in § 4 par. 1 **in forma cartacea, oppure, previo consenso dello stesso, su altro supporto di memoria durevole**. Le informazioni devono essere **leggibili, chiare e comprensibili**.

(2) Il professionista deve fornire al consumatore una copia autentica del documento contrattuale firmato o conferma scritta dell'accordo contrattuale raggiunto su carta o, previo consenso del consumatore, su un altro supporto di memoria durevole. All'occorrenza, tale copia o conferma scritta dovrà contenere anche una conferma per consenso e presa visione da parte del consumatore secondo § 18 par. 1 Z 11.

Comunicazione di informazioni per contratti a distanza

§ 7 FAGG, legge sui contratti a distanza **(1)**. Nel caso di contratti a distanza sono da fornire al consumatore le informazioni menzionate nel § 4 par. 1 in modo chiaro e comprensibile, nonché adeguato al mezzo di comunicazione a distanza utilizzato. Se fornite su un supporto di memoria durevole, tali informazioni devono essere leggibili.

(2) Se il contratto viene concluso mediante un mezzo di comunicazione a distanza che consente uno spazio e un tempo limitato per avere accesso alle informazioni, il professionista ha l'obbligo di fornire attraverso tale mezzo di comunicazione, prima della conclusione del contratto, le informazioni menzionate in § 4 par. 1 Z 1, 2, 4, 5, 8 e 14 su caratteristiche essenziali dei beni o servizi in questione, nome del professionista, prezzo totale, diritti di recesso, durata del contratto e condizioni di risoluzione di contratti di durata indeterminata.

(3) Il professionista è tenuto a fornire, entro adeguata scadenza in seguito alla stipula del contratto, la cui data coincida al massimo con quella di consegna del bene o erogazione del servizio, una conferma del contratto concluso su un supporto di memoria durevole, che contenga le informazioni citate in § 4 par. 1, a meno che esse non siano già state fornite in precedenza al consumatore prima della conclusione del contratto. All'occorrenza, tale conferma scritta dovrà contenere anche una conferma per consenso e presa visione da parte del consumatore secondo § 18 par. 1 Z 11.

Condizioni particolari per contratti telematici

§ 8 FAGG, legge sui contratti a distanza, **(1)**. Se un contratto a distanza telematico o elettronico, avvenuto per giunta non solo tramite posta elettronica o ivi paragonabile mezzo di comunicazione telematico, vincola il consumatore a un pagamento, il professionista ha l'obbligo di fornire a quest'ultimo e prima della sua consegna della propria dichiarazione di volontà, informazioni in modo chiaro ed esplicito come da § 4 par. 1 Z 1, 4, 5, 14 e 15.

(2) Il professionista deve avere cura di accertare che il consumatore, in sede di ordinazione, confermi espressamente che quest'ultima implichi un obbligo di pagamento. Se l'ordinazione comporta la selezione di un pulsante o l'avvio di una simile funzione, tale pulsante o funzione deve essere

espressamente contrassegnata con le parole “ordinazione e pagamento” o con una formulazione analoga, che informi il consumatore circa il pagamento conseguente all’inoltro dell’ordinazione nei confronti del professionista. In mancanza dell’adempimento da parte del professionista degli obblighi citati in questo paragrafo, il consumatore non è vincolato al contratto o alla sua dichiarazione di volontà.

(3) Su siti web per il traffico commerciale elettronico vanno riportate in modo chiaro ed esplicito, entro e non oltre l’inizio del processo di ordinazione, eventuali restrizioni di consegna, nonché i metodi di pagamento accettati.

(4) I paragrafi dall’1 al 3 si applicano anche ai contratti citati in § 1 par. 2 Z 8. I regolamenti nel par. 2, seconda e terza frase, si applicano anche ai contratti citati in § 1 par. 2 Z 2 e 3, a meno che essi non vengano conclusi nella maniera descritta nel par. 1.

Definizione di “supporti di memoria durevole”:

Carta, chiavette USB, CD-ROM, DVD, schede di memoria esterna e dischi rigidi, e-mail salvabili e riproducibili.

Condizioni particolari per contratti telefonici

§ 9 FAGG, legge sui contratti a distanza, **(1)**. Nel caso di conversazioni a distanza con il consumatore al fine di stipula di contratto a distanza, il professionista ha l’obbligo di dichiarare al consumatore all’inizio della conversazione il proprio nome o il nome della sua azienda, l’eventuale persona da lui incaricata per lo svolgimento del processo di stipula, nonché il fine commerciale del colloquio.

(2) Per contratti a distanza circa un servizio negoziato durante una chiamata inoltrata dal professionista, il consumatore è vincolato solo a partire dalla messa a disposizione da parte del professionista di una conferma dell’offerta contrattuale su un supporto di memoria durevole, nonché dal momento in cui il consumatore trasmetta altresì al professionista un sunto scritto circa l’accettazione dell’offerta in oggetto su un supporto di memoria durevole.

VI. Diritti di recesso

1. Recesso dell'agente immobiliare (incarico di intermediazione unica, incarico di intermediazione, contratto di mediazione con l'interessato) in caso di stipula del contratto di mediazione a distanza o fuori dai locali commerciali del professionista (§ 11 FAGG, legge sui contratti a distanza).

Diritto di recesso e periodo di recesso

§ 11 FAGG, legge sui contratti a distanza **(1)**. Il consumatore può recedere da un contratto a distanza o un contratto stipulato al di fuori dei locali commerciali entro 14 giorni senza invocare un giustificato motivo. Nel caso di contratti per la fornitura di servizi, il periodo di recesso inizia il giorno della stipula del contratto.

Indicazioni non specificate sul diritto di recesso

§ 12 FAGG, legge sui contratti a distanza **(1)**. Se il professionista non ha adempiuto al proprio obbligo di informazione come da § 4 par. 1 Z 8, il periodo di recesso descritto in § 11 si estende per ulteriori 12 mesi.

(2) Se il professionista provvede a fornire l'informazione nell'arco di dodici mesi a partire dal giorno previsto per l'inizio del periodo di recesso, quest'ultimo si estenderà per i 14 giorni successivi alla ricezione dell'informazione da parte del consumatore.

Esercizio del diritto di recesso

§ 13 FAGG, legge sui contratti a distanza **(1)**. La dichiarazione di recesso non è vincolata a una forma specifica. Il consumatore può utilizzare a tal fine il modulo di revoca campione. Il periodo di recesso è garantito previo invio della dichiarazione di recesso entro la scadenza.

(2) Il professionista può anche autorizzare il consumatore a compilare ed inviare il modulo di revoca campione o una dichiarazione di recesso di altra natura in forma elettronica sul sito del professionista. Se il consumatore si serve di questa modalità, il professionista è tenuto a trasmettere senza indugio una conferma dell'inoltro della dichiarazione di recesso su un supporto di memoria durevole.

Inizio dell'ottemperanza contrattuale prima della scadenza del periodo di recesso

§ 10 FAGG, legge sui contratti a distanza. Se un contratto a distanza o un contratto concluso al di fuori dei locali commerciali ha per oggetto un servizio che comporta la fornitura di acqua, gas o corrente elettrica oppure la fornitura di teleriscaldamento all'immobile e se il consumatore dà inizio all'ottemperanza contrattuale già prima della scadenza del periodo di recesso come da § 11, il professionista deve invitare il consumatore a inoltrargli una richiesta esplicita in merito a tale ottemperanza anticipata (per contratti conclusi al di fuori dei locali commerciali, su un supporto di memoria durevole).

Doveri del consumatore in caso di recesso da un contratto avente per oggetto servizi, approvvigionamento energetico e idrico o contenuti digitali

§ 16 FAGG, legge sui contratti a distanza. Se il consumatore recede come descritto in § 11 par. 1 da un contratto riguardante servizi o approvvigionamento energetico o idrico come menzionato in § 10, dopo averne dichiarato l'intenzione secondo § 10 e dopo l'avvio dell'ottemperanza contrattuale da parte del professionista, egli è tenuto a pagare al professionista una quota che, confrontata con il prezzo complessivo stabilito per contratto, corrisponda in modo proporzionale ai servizi erogati dal professionista fino al recesso. Se tale importo supera il prezzo complessivo, la quota proporzionale da saldare viene calcolata sulla base del valore di mercato dei servizi erogati.

(2) L'obbligo di pagamento della quota proporzionale come da par. 1 non sussiste se il professionista non ha adempiuto al proprio obbligo di informazione secondo § 4 par. 1 Z 8 e 10.

Eccezioni per il diritto di recesso

§ 18 FAGG, legge sui contratti a distanza **(1)**. Il consumatore non ha diritto di recesso in caso di contratti a distanza o di contratti conclusi al di fuori dei locali commerciali con per oggetto servizi, se il professionista - per via di un'espressa richiesta del consumatore come da § 10 nonché previa conferma del consumatore sul

riconoscimento della perdita di diritto di recesso in caso di piena ottemperanza contrattuale - aveva già avviato e/o portato a termine l'erogazione del servizio già prima della scadenza del periodo di recesso secondo § 11.

2. 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) può recedere dall'affare in forma scritta entro una settimana se:

- ha 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 di godimento o usufrutto della proprietà ovvero
- di un appartamento, una casa monofamiliare o una proprietà fondiaria che si presti alla costruzione di una casa monofamiliare e questo
- risponde del bisogno urgente di abitazione del consumatore o di un parente prossimo.

Il **termine inizia** a decorrere quando il consumatore ha ricevuto una copia conforme notarile della 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 circa caparra, penale o o acconto prima della scadenza del termine di recesso secondo § 30 a KSchG – legge sulla tutela del consumatore – non ha validità.

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

Si applica (solo) a contratti che non rientrano nell'ambito di competenza della legge FAGG sui contratti a distanza.

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 14 giorni. La **decorrenza inizia** da quando al consumatore è stato consegnato un "atto" contenente nome 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 per un periodo di 12 mesi e 14 giorni dalla stipula del contratto. Se il professionista provvede all'inoltro dell'atto entro i dodici mesi dall'inizio del periodo di recesso, il periodo di recesso prolungato termina 14 giorni dopo la ricezione dell'atto scritto da parte del consumatore.

La dichiarazione di recesso non è vincolata a una forma specifica. Il periodo di recesso è garantito solo se la dichiarazione di recesso viene inviata entro la scadenza.

4. 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

- indipendentemente dalla sua volontà
- non sono subentrate o sono subentrate in scarsa misura
- circostanze determinanti
- che l'imprenditore aveva considerato come probabili.

Circostanze determinanti sono

- la collaborazione necessaria o il consenso di un terzo,
- agevolazioni di natura fiscale,
- un finanziamento pubblico o la prospettiva di un credito.

Il periodo di recesso è di una settimana dalla constatabilità del mancato verificarsi per il consumatore, se è stato informato per iscritto su questo diritto di recesso. Il diritto di recesso decade un mese dopo la verifica di piena ottemperanza contrattuale da ambo 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.

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

Con la legge sui contratti di costruzione sono state elaborate 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 150 euro per metro quadro di superficie utile.

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

1. tutte le informazioni essenziali in merito al contenuto del contratto;
2. il testo dell'accordo con l'istituto di credito (quando l'obbligo di sicurezza deve essere adempiuto secondo § 7 par. 6 Z 2);
3. il testo dell'accordo del certificato, se l'obbligo di sicurezza deve essere adempiuto secondo § 7 comma 6 Z 3 sez. c, modello di solvibilità per alloggi in locazione agevolata);
4. il testo di eventuali accordi che gli garantiscano una sicurezza, se l'obbligo di sicurezza deve essere adempiuto secondo § 8 senza nomina di un fiduciario (garanzia, sicurezza);
5. eventualmente il testo dell'accordo di sicurezza aggiuntiva, se l'obbligo di sicurezza deve essere adempiuto secondo § 9 par. 4, quando l'obbligo di sicurezza del committente deve essere adempiuto secondo § 9 e 10 (Piano A o B).

L'acquirente ha diritto di recesso se riceve non più tardi di una settimana dalla consegna della sua dichiarazione di volontà le informazioni di cui ai punti 1-5 nonché un ammonimento scritto riguardante il diritto di recesso.

Il diritto di recesso può essere esercitato in qualsiasi momento prima dell'entrata in vigore del contratto. Oltre questo termine il recesso deve essere comunicato entro 14 giorni.

Il periodo di recesso inizia al momento della ricezione delle informazioni, ma non prima dell'entrata in vigore del contratto.

Indipendentemente dalla ricezione di queste informazioni il diritto di recesso decade entro e non oltre 6 settimane dall'entrata in vigore del contratto.

Inoltre l'acquirente può recedere dalla sua dichiarazione di volontà 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 14 giorni. Il **periodo 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 entro al massimo sei settimane 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 in riferimento a un immobile indirizzata all'agente immobiliare è valida anche per un contratto di intermediazione stipulato nel corso della produzione della dichiarazione di volontà.

È sufficiente inoltrare la dichiarazione di recesso fino all'ultimo giorno del relativo periodo di recesso (fa fede il timbro postale).

Come dichiarazione di recesso è sufficiente l'invio di un documento scritto contenente la dichiarazione di volontà di anche solo una delle parti, con un'aggiunta che si riferisca al rifiuto da parte del consumatore.

VII. Conseguenze fiscali nella cessione

1. Utili di cessione e speculazione (imposta di rendita sugli immobili)

Dal 1.4.2012 sono soggetti a tassazione profitti di alienazione di beni immobili privati. Nel caso di immobili alienati dopo il 31.3.2012 è necessaria secondo la legge tributaria una distinzione tra "immobili acquistati a titolo oneroso" dal 1.4.2012 (in alcuni casi dal 1.4.1997) e "casi vecchi".

"Immobili acquistati a titolo oneroso": imposta del 25% sul profitto da utile di cessione

Immobili acquistati a partire dal 1.4.2002 (nonché dal 1.4.1997, in caso di destituzione parziale per oneri di costruzione) sono soggetti ad un'imposta unitaria sugli immobili del 30% **sugli utili di cessione**, cioè la differenza tra il prezzo d'acquisto e il prezzo di vendita. Spese di riparazione e costruzione suppletiva possono ridurre l'applicazione dell'imposta, purché non aventi validità fiscale in seguito. Sono da includere nel calcolo importi soggetti a detrazione fiscale relativi a costi di acquisto e costruzione e importi parziali soggetti a detrazioni fiscali per riparazioni, comprensivi della detrazione per gli ammortamenti esclusa dal calcolo di eventuali spese aggiuntive (si vedano sotto i dettagli). Per cessioni effettuate entro il 31.12.2015 si applica un'aliquota d'imposta del 25%. Una percentuale di inflazione pari al 2% all'anno non può più acquisire validità dopo il 1.1.2016.

NOTA: Specialmente nel caso di immobili dati in locazione, l'informazione sugli utili di cessione può essere comunicata solo a seguito di consultazione tra il commercialista e l'agente immobiliare del venditore.

L'annuncio e il rifiuto dell'imposta di reddito sugli immobili deve avvenire attraverso il rappresentante delle parti (costitutore del contratto) entro e non oltre il giorno 15 del secondo mese successivo alla data di acquisizione.

"Casi vecchi" dal 4,2 al 18% di imposte sul costo totale d'acquisto

Su immobili acquistati prima del 1.4.2002 (o in caso di riduzioni parziali valide secondo il § 28 par. 3 EStG 1.4.1997) si applicherà un valore d'imposta forfettario sul ricavato degli utili di cessione (effettivo valore di

acquisto). Per acquisizione di utili di cessione pari al 14% la legge tributaria prevede un'aliquota fiscale costituita da

- **4,2% sul ricavato degli utili di cessione nonché**
- **18% sul ricavato degli utili di cessione in caso di passaggio di proprietà dal 1.1.1998 .**

Su istanza è comunque possibile conteggiare l'utile di speculazione e tassarlo del 30% o in base alla tariffa dell'imposta sui redditi. Secondo il § 20 par. 2 EStG sono deducibili anche spese accessorie relative alla vendita.

2. Esenzione dall'imposta sugli immobili

A) Esenzione in base a residenza

L'esenzione ha luogo se un immobile ha maturato almeno due anni consecutivi come residenza prima della cessione o 5 anni consecutivi come residenza nel corso degli ultimi 10 anni prima della cessione.

B) Costruzioni per uso proprio

Tale esenzione si applica anche ad edifici costruiti per uso proprio (il cedente ha qualità di costruttore). Tali edifici non devono essere tuttavia stati utilizzati per ottenimento di profitti relativi ad affitto o locazione nei 10 anni precedenti la cessione.

C) Altre eccezioni

Ulteriori eccezioni nel calcolo dell'imposta sulla cessione si applicano in casi di procedure di permuta, di fusione o ricompensazione fondiaria, nonché sull'**imputazione di imposte sui trasferimenti fondiari**, sull'apertura di una fondazione, su successioni e donazioni nei 3 anni precedenti la cessione.

3. Riduzioni parziali e accertamento degli utili di speculazione

Nel caso di utili di speculazione sui terreni acquistati "a titolo oneroso", gli importi parziali agevolati relativi a spese di costruzione devono essere sommati agli utili di speculazione, assieme ai decimi e/o (dal 2016) quindicesimi di esenzione per riparazioni.

Tali importi sono già compresi nell'utile di speculazione secondo il § 30, par. 3 EStG e perciò tassati con una relativa aliquota del 30%.

In caso di terreni non acquistati a titolo oneroso, in occasione della cessione di terreni affittati si applica una tassazione posticipata dopo l'accertamento degli utili di cessione in forma forfettaria (4,2% sul ricavato degli utili di cessione), sotto forma di importo extra del valore della metà dei quindicesimi (in casi speciali anche decimi) detratti nel corso dei 15 anni precedenti la cessione, con una tassa speciale del 30%.

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 costruzione, il venditore e l'acquirente perdono il diritto alla deduzione dei decimi o quindicesimi non ancora aventi acquisito validità fiscale al momento della vendita.

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 costruzione nonché da riparazioni di grossa entità, devono essere rettificati in percentuale entro i 19 anni successivi al trasferimento tra vivi. Per beni usati o fruiti prima del 1.4.2012 valgono regolamentazioni transitorie che prevedono periodo di rettifica di nove anni. Nel caso di utilizzo imprenditoriale a seguito di successione (es. immobili di rendimento come fabbricati multipiano) la rettifica sull'imposta anticipata può essere evitata pagando il 20% in più di IVA sul prezzo d'acquisto.

Nota: Sono da considerare gli effetti della prima legge di stabilità del 2012 sul fatturato del locatario dante diritto a detrazione dell'imposta anticipata. Si consiglia di rivolgersi ad un consulente fiscale esperto per discutere in dettaglio le condizioni legali relative all'imposta sul fatturato prima della stipula di un contratto di acquisto.

6. Vendita di beni fondiari boschivi

Le riserve latenti di legno esistente sono da considerare incluse e soggette a tassazione.

Questa brochure vi viene consegnata dall'azienda

In qualità di intermediario immobiliare, rappresentata dal Sig. / dalla Sig.ra

, a cui l'usanza commerciale consente di agire in qualità di doppio intermediario.

L'intermediario intrattiene un / nessun legame di tipo familiare o economico con soggetti terzi rappresentati.

Modulo di revoca

(per richiedere la revoca del contratto, compilare e rispedire questo modulo)

- Nome, indirizzo, fax, e-mail del professionista (compilazione da parte di quest'ultimo)

- Con la presente chiedo/chiediamo(*) la revoca del contratto da me/da noi (*) stipulato per l'acquisto dei seguenti beni (*) / l'erogazione dei seguenti servizi (*):

- Ordinati in data (*) / pervenuti in data (*): _____

- Nome del/dei consumatore/i: _____

- Indirizzo del/dei consumatore/i: _____

- Firma del/dei consumatore/i (solo per comunicazioni su carta)

- Data: _____

(*) barrare l'opzione irrilevante

Modulo campione di revoca come da allegato I secondo BGBl. 2014/33