

INFORMAZIONI GENERALI PER L'ACQUISTO IN FRANCIA

1-PROPOSTA D'ACQUISTO

generalmente si sottoscrive una proposta d'acquisto. Se si desidera acquistare l'immobile di un'impresa normalmente si stipula direttamente il preliminare.

In entrambi i casi è sufficiente un acconto del 10%. In ogni caso l'assegno di prenotazione viene versato come "deposito di garanzia" e va intestato al notaio che si occuperà della pratica od alla banca designata (solo in alcuni casi al costruttore).

La cosa molto importante da precisare è che, l'assegno, una volta versato, rimane indisponibile e non cedibile sino al momento del rogito. L'assegno è quindi bloccato, sino alla conclusione ed al buon esito dell'acquisto. Ciò permette di acquistare in tutta tranquillità e con le massime garanzie di legge. Infatti l'assegno versato viene restituito all'acquirente nei seguenti casi:

- Mancato rispetto del preliminare di vendita
- Se il prezzo di vendita fosse superiore del 5% a quello preventivato
- Se l'eventuale mutuo bancario non viene concesso
- Quando l'immobile non è corrispondente a quello descritto.
- Gravi e sopravvenute motivazioni indipendenti dalla volontà del proprietario impediscono la vendita.

L'acquisto di un immobile, quindi, è una garanzia e se fatta attraverso professionisti non comporta alcun rischio. Inoltre se si tratta di acquisto di immobili nuovi la casa è garantita con polizze assicurative per:

- 10 anni contro i danni strutturali
- 2 anni per i vizi apparenti (tubature, condutture elettriche, ecc.)
- 1 anno per i difetti di costruzione

Esiste anche una legge che impone al costruttore di garantire la "fine lavori" in caso di vendita di immobile in costruzione. In questo modo, in qualunque caso, compreso il fallimento del costruttore, la casa viene ugualmente terminata e consegnata; così come esiste una legge che impone l'esatto calcolo dei metri quadri calpestabili (non si conteggiano muri, volumi tecnici, ingombri di aperture di porte e finestre, ecc.), per evitare qualunque tipo di mancanza di chiarezza.

Il Notaio Francese è direttamente responsabile della regolarità della vendita ed è colui che garantisce il rispetto delle normative vigenti.

Questo permette di acquistare in tutta serenità affidandosi a professionisti esperti e soprattutto responsabili. quindi l'acquisto è completamente garantito dal notaio che stipulerà l'atto. Ogni versamento a titolo di caparra (per un massimo del 10%) o a saldo viene effettuato dal notaio.

Il venditore riceverà i soldi solo dopo l'avvenuto passaggio di proprietà (da parte del notaio), dedotte le eventuali spese a carico del venditore (es. spese condominiali).

Le spese pagate al notaio comprendono tutte le varie tasse ed imposte, fiscali, regionali, commerciali, di registro e del notaio. Tasse, spese di notaio, di trascrizione, catastali, ecc.

Se l'immobile è costruito da meno di 5 anni le spese d'acquisto complessive (onorari del notaio, spese di registrazione, catastali, ) sono ridotte al 3% circa in quanto la TVA (l'Iva francese) è già compresa nel prezzo.

Se l'immobile è costruito da più di 5 anni le spese complessive ammontano a circa il 7,80% del valore dell'immobile, di cui il 4,80% è il diritto d'imposta.

Esiste una tassa annuale (Taxe Fonciere), in pratica la nostra vecchia I.C.I. La tassa è calcolata a seconda della località e delle zone; viene pagata ogni anno ad ottobre (nel caso dell'anno di acquisto viene calcolata "prorata temporis" per i mesi di effettiva proprietà) .

Nel caso di acquisto di alloggio nuovo per i primi due anni dalla data di consegna delle chiavi è prevista un'aliquota ridotta.

Vi è poi la Taxe d'habitation, tassa annuale comunale, per i servizi offerti dal comune ( nettezza urbana, manifestazioni, viabilità, illuminazione ). Viene pagata anch'essa ad ottobre da chi possedeva l'alloggio al 1° gennaio dello stesso anno e non si è esonerati anche se si acquista un alloggio nuovo.

Il mutuo per l'acquisto in Francia, viene concesso con delle formalità molto ridotte ed i tempi delle risposte sono veloci.

In caso di risposta negativa nella concessione del mutuo da parte della banca , si ha diritto alla restituzione della caparra versata per l'acquisto ed alla rescissione del contratto, in virtù della legge molto chiara e tutelante per l'acquirente.