

Ancora altri termini del vocabolario delle vendite immobiliari

Dalla F (Fideiussione) alla I (imposta di registro)

Naturalmente, riguardano anche le aste giudiziarie. È bene li conosca soprattutto chi intende affrontare acquisti senza l'aiuto di consulenti

Altri termini del vocabolario che raccoglie le parole più importanti delle vendite immobiliari, compreso quelle delle aste giudiziarie.

Fideiussione artt. 1936-1957 c.c. - Garanzia personale che crea un nuovo rapporto obbligatorio, accessorio all'obbligazione principale, fra il creditore ed un altro debitore, che si aggiunge con il suo patrimonio a rafforzare la garanzia dello stesso creditore. Fideiussore è colui che, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui. Fonte dell'obbligo del fideiussore può essere tanto la legge quanto la volontà delle parti. Solitamente esso sorge da contratto, ma si ritiene possa provenire anche da una promessa unilaterale o, secondo alcuni, da testamento. Generalmente il contratto di fideiussione è a titolo gratuito e con obbligazioni a carico di una sola parte. In ogni caso la volontà di prestare la fideiussione deve essere espressa e non può desumersi da *facta concludentia*. L'obbligazione fideiussoria ha natura accessoria: la garanzia in tanto sussiste in quanto esiste la obbligazione principale. Il fideiussore è obbligato in solido con il debitore principale al pagamento del debito; le parti possono tuttavia convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima della escussione del debitore principale (cd. beneficio di escussione). Il fideiussore che ha pagato il debito è surrogato nei diritti che il creditore vantava verso il debitore. Inoltre egli può esperire contro il debitore azione di regresso, cioè può farsi rimborsare tutto ciò che ha pagato al creditore.

Forma - Manifestazione esteriore di un atto; nel nostro ordinamento vige il principio della libertà della Forma, espressione del principio dell'autonomia contrattuale, che consente al dichiarante di emettere la dichiarazione di volontà nella forma che preferisce. In alcuni casi l'ordinamento subordina la validità del negozio all'uso di una forma determinata (*ad substantiam*) che risponde ad una duplice esigenza: richiamare l'attenzione del dichiarante sull'importanza dell'atto che compie; predisporre una documentazione e dare certezza allo stesso atto. In questi

casi, in genere, la legge richiede: un atto pubblico (per attuare la pubblicità); o una scrittura privata. Il negozio privo della forma necessaria è nullo.

Frutti [civili e naturali] - Per frutti si intende il prodotto derivante da un bene produttivo che si raccoglie periodicamente quando, però, con tale operazione si conservi e non si alteri la destinazione della cosa madre.

Il codice distingue due tipi di frutti: naturali sono quelli che provengono direttamente dalla cosa, vi concorra o no l'opera dell'uomo. Diventano beni autonomi solo al momento della separazione. Di regola, i frutti naturali appartengono al proprietario della cosa che li produce; tuttavia, la loro proprietà può essere attribuita ad altri, dalla legge (es.: all'usufruttuario) o in virtù di un atto negoziale; civili sono quelli che provengono indirettamente da altro bene e rappresentano il corrispettivo del godimento che altri ha su questo bene (es.: interessi, pigioni, canoni etc.).

Garanzia - Istituto per rendere più sicura per il creditore la realizzazione del suo credito. La garanzia generica posta dall'art. 2740 c.c., che assoggetta tutti i beni presenti e futuri del debitore al soddisfacimento forzoso delle ragioni del creditore, può essere insufficiente a rassicurare il creditore sul buon fine dell'obbligazione. Per ovviare a tale inconveniente il creditore può avvalersi delle cd. garanzie specifiche.

Grado Ipotecario artt. 2852 c.c. ss.

- L'ordine di preferenza fra varie ipoteche iscritte sullo stesso bene, che è determinato dal numero di ordine ottenuto alla data di iscrizione. Ogni iscrizione riceve un numero d'ordine il quale determina il grado dell'ipoteca che ha una importanza fondamentale perché indica chi dovrà soddisfarsi per primo. È ammessa la cessione di grado tra creditori ipotecari, purché essa non leda gli altri eventuali creditori ipotecari.

ICI - Imposta a base reale con gettito destinato ai Comuni, il presupposto dell'imposta è dato dal possesso di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato qualunque sia la loro destinazione.

Soggetti passivi del tributo sono il proprietario di immobili ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. L'imposta si calcola applicando all'imponibile un'aliquota variabile dal 4 al 7 per mille (elevabile al 9 per mille, nelle grandi città, in caso di abitazioni sfitte da più di due anni). La legge attribuisce ai Comuni la facoltà di applicare aliquote differenziate.

Imponibile - Valore sul quale viene calcolata l'imposta. Ogni fatto a rilevanza tributaria viene, infatti, sottoposto ad un giudizio di valore e di stima, definito determinazione della base imponibile. Si tratta di un'operazione esclusivamente tecnica, i cui limiti sono prefissati dalla legge, che stabilisce i criteri di valutazione del presupposto d'imposta: tali criteri possono prendere in esame il valore del bene o altri valori, quali peso, misura, ecc. In materia di imposte dirette, la base imponibile è la parte del reddito, al netto di riduzioni e detrazioni, sulla quale viene applicata l'imposta. Nel campo delle imposte indirette il criterio di valutazione varia da tributo a tributo: ad esempio nell'IVA è costituito normalmente dal corrispettivo delle cessioni e delle prestazioni di servizi; nell'imposta di registro per i contratti a titoli onerosi traslativi o costitutivi di diritti reali la base imponibile è data dal valore del bene o del diritto.

Imposte ipotecarie e catastali - Imposte affini all'imposta di registro. Le prime si applicano in occasione del compimento delle formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione, cancellazione e annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari. Sono tenuti al pagamento delle imposte ipotecarie, oltre ai pubblici ufficiali che hanno ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione, coloro che richiedono le formalità suddette.

Imposta di registro - Imposta indiretta che, dal punto di vista giuridico, colpisce gli atti produttivi di effetti giuridici. Dal punto di vista economico,

si tratta di un'imposta che incide, in sostanza, sui trasferimenti di ricchezza. Sono soggetti a tassazione: gli atti scritti di qualsiasi natura (negoziale, amministrativa, giudiziaria); determinati contratti verbali; alcune operazio-

ni societarie; atti formati all'estero. Gli atti sono soggetti a tassazione in base alle distinte aliquote indicate nella tariffa allegata al decreto istitutivo. L'imposta di registro in alcuni casi viene applicata in misura proporziona-

le al valore dell'atto registrato, mentre in altri casi si applica in misura fissa, per cui nel primo caso è una vera e propria imposta e nel secondo, invece, si tratta di una tassa.

A.A.

