I CONTRATTI DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Prezzo: Regular Price 31,00 € Special Price 29,45 €

Codice	9788891667854
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	1 lug 2024
Reparto	Diritto, LIBRI
Argomento	Immobili, Civile Privato, Contratti e obbligazioni
Autore	Pacifici Nucci Gabriele, Peluso Flaviano
Editore	Maggioli

Libri Professionali | L'editoria al servizio del professionista
P.IVA 01534230220

Tel. +39 0461 980546
E-mail: servizioclienti@libriprofessionali.it

Descrizione

Il volume è pensato per consentire ai professionisti, così come ai neofiti della materia, l'acquisizione delle conoscenze operative essenziali per governare e gestire i contratti di compravendita immobiliare.

La trattazione si dispiega, con un approccio pratico e lineare, accompagnando il lettore a partire dal momento iniziale delle trattative e delle responsabilità precontrattuali, fino all'esame delle forme specifiche di finanziamento - aggiornate agli ultimi importanti arresti giurisprudenziali - ed al vaglio del trattamento fiscale applicato.

Il testo affronta gli aspetti più delicati: i rimedi per i vizi e le discordanze fra il preliminare e l'atto di compravendita, il rapporto fra le parti e gli agenti immobiliari e la possibile verifica dell'insorgere dell'obbligo o meno delle parti di corrispondere le provvigioni al mediatore. Agli strumenti di finanziamento è dedicato un ampio spazio con particolare riguardo ai nuovi mezzi di recente introduzione: viene analizzato il funzionamento della rinegoziazione e della surroga del mutuo, i meccanismi applicativi del rent to buy, del leasing immobiliare abitativo, del lease back e l'innovativo real estate crowdfunding.

PRINCIPALI ARGOMENTI

- Le nuove forme di finanziamento immobiliare
- Il trattamento fiscale
- Trattative e responsabilità precontrattuale
- La mediazione immobiliare
- La disciplina degli immobili da costruire
- Le agevolazioni fiscali prima casa
- Il conferimento di immobili in società estere

AGGIORNAMENTI NORMATIVI E GIURISPRUDENZIALI

- Cass., sez. un., 29 maggio 2024, n. 15130
- Cass., sez. III, 3 maggio 2024, n. 12007
- Cass., sez. II, 3 aprile 2024, n. 8749
- Legge 30 dicembre 2023, n. 213

Capitolo I – Trattative e responsabilità precontrattuale

1. La formazione del contratto e le trattative
2. L'autonomia nella fase precontrattuale
3. L'informazione precontrattuale
4. Doveri precontrattuali e buona fede
5. I doveri informativi dell'agente immobiliare
6. La responsabilità precontrattuale
7. Gli accordi parziali: minuta o puntuazione del contratto

Libri Professionali | L'editoria al servizio del professionista
P.IVA 01534230220
Tel. +39 0461 980546
E-mail: servizioclienti@libriprofessionali.it

Bibliografia

Riferimenti giurisprudenziali

Capitolo II – Il contratto preliminare

1. La nascita e l'evoluzione del contratto preliminare

2. La formazione progressiva del consenso

3. Le tipologie di contratto preliminare

4. Rapporto tra contratto preliminare e definitivo

4.1. Le tesi sulla natura giuridica del contratto preliminare

4.2. Le teorie sulla causa del contratto preliminare e definitivo

5. Vizi e discordanze fra preliminare e atto di compravendita

6. La forma del contratto preliminare

7. La trascrizione del preliminare

8. Il contratto preliminare e gli altri negozi preparatori

Bibliografia

Riferimenti giurisprudenziali

Capitolo III – Il contratto di compravendita

1. La natura giuridica del contratto di compravendita e il principio consensualistico

2. Gli elementi essenziali del contratto di vendita

3. Gli obblighi delle parti e il contratto definitivo

4. La multiproprietà

Bibliografia

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Capitolo IV – La disciplina della compravendita di immobile da costruire

1. La compravendita di immobile da costruire: introduzione al d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122

2. L'ambito soggettivo di applicazione del d.lgs. n. 122/2005: acquirente e costruttore

3. L'ambito oggettivo di applicazione del d.lgs. n. 122/2005: l'immobile da costruire

4. La situazione di crisi

5. La fideiussione: caratteri ed escussione

6. La polizza assicurativa

7. (Segue) L'applicabilità della disciplina

8. Il contenuto del contratto preliminare

8.1. Il trasferimento degli immobili da costruire: le fattispecie contrattuali (cenni)

9. L'obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita

Libri Professionali | L'editoria al servizio del professionista
P.IVA 01534230220

Tel. +39 0461 980546
E-mail: servizioclienti@libriprofessionali.it

10. La rilevanza della destinazione d'uso dell'immobile: il diritto di prelazione e i limiti alla revocatoria fallimentare

10.1. Il diritto di prelazione

10.2. Esenzioni e limiti alla revocatoria fallimentare

11. Il fondo di solidarietà

Bibliografia

Capitolo V – La mediazione immobiliare

1. La natura giuridica della mediazione

2. Mandato e rappresentanza

3. Il mediatore professionale: requisiti e obblighi

4. La messa in relazione delle parti e diritto alla provvigione

5. Il patto di irrevocabilità e la clausola di esclusiva

Bibliografia

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Capitolo VI – Le forme di finanziamento immobiliare

1. Il mutuo

1.1. Disciplina ed inquadramento normativo

1.2. Obblighi delle parti e piano di ammortamento

1.3. Le garanzie del mutuo. Cenni

1.4. Rinegoziazione e surroga

2. Il rent to buy

2.1. L'inquadramento normativo e la disciplina

2.2. L'oggetto del contratto e la sua struttura essenziale

2.3. L'inadempimento e i rimedi

2.4. Effetti del mancato acquisto del conduttore

2.5. Il fallimento del concedente o del conduttore

2.6. Forme contrattuali alternative all'uso del rent to buy

3. Il leasing e il lease back

3.1. Definizione e struttura del contratto di leasing

3.2. Il sale e lease back

3.3. Divieto di patto commissorio e ammissibilità del patto marciano

4. Il crowdfunding

4.1. Aspetti giuridici e modelli di crowdfunding

4.2. La disciplina applicabile

4.3. Il crowdinvesting e real estate crowdfunding

Libri Professionali | L'editoria al servizio del professionista
P.IVA 01534230220

Tel. +39 0461 980546
E-mail: servizioclienti@libriprofessionali.it

4.4. Il lending-based crowdfunding

4.5. Cenni al civic crowdfunding immobiliare

Bibliografia

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Capitolo VII – Il trattamento fiscale nella compravendita immobiliare

1. Breve storia sui tributi degli immobili

2. Catasto e Conservatoria dei registri immobiliari

3. Imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo

4. Differenze in termini di imposte tra privati e imprese

5. Le agevolazioni fiscali di "prima casa" e il criterio del prezzo-valore

6. Il credito d'imposta e la perdita delle agevolazioni fiscali di "prima casa"

7. Conferimento di immobili in società estera: aspetti fiscali

Bibliografia

Sitografia

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Risoluzioni Agenzia delle entrate

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546
oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220