

“Affitto a riscatto “

“Opzioni locazione e acquisto a riscatto”

**Modulo livello VIP AVANZATO
MODULO 7**

AUTORE: Francesco Gentile

SITO WEB: www.relax-immobiliare.com

Come incassare le plusvalenze e recuperare i soldi anticipati con i canoni .(modulo 7)

Bene siamo giunti all'ultimo modulo del nostro corso sulle opzioni di acquisto .

Abbiamo visto come trovare questi immobili ,come effettuare una proposta ,come compilare il contratto di riscatto ,come ristrutturare l'immobile al meglio e con pochi soldi ,come rivendere l'immobile.

Ora non rimane che incassare la nostra plusvalenza.



Ricordati che non sei il proprietario e quindi non vendi direttamente te l'immobile .

Allora bisogna fare dei passaggi intermedi .

Voglio spiegarti questo ultimo modulo con un esempio pratico .

Penso che possa essere piu' semplice assimilare il concetto.

Diciamo che hai preso un immobile con opzione di acquisto ad un canone di 500 euro e al prezzo bloccato per 24 mesi di 100000 euro.

Hai fatto tutto il percorso ed ora che hai valorizzato l'immobile hai trovato il tuo nuovo acquirente che vuole acquistare normalmente l'immobile.

Ovviamente tu devi fare presente prima al mediatore o se vendi privatamente al tuo acquirente che tu avevi un'opzione sull'immobile e quindi non sei il proprietario . Ma hai diritto a cedere l'esercizio dell'opzione .

Quindi ipotizziamo che sono passati 6 mesi e quindi il proprietario al rogito dovrà prendere la seguente somma.

ESEMPIO

100.000 (prezzo immobile in opzione)

**canoni anticipati e imputabili a caparra confirmatoria
6 mesi x 500 = 3000 euro .**

Saldo da versare al proprietario $100000 - 3000 = 97000$

Tu hai venduto l'immobile grazie alle tue migliorie ecc a euro 130000 .

Devi prendere quindi ancora $30000 + 3000$ di canoni anticipati .

33000 euro.

Ecco quale scrittura dovete firmare tra te e il nuovo acquirente.



SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata tra:

nato a _____ il residente a _____, Via _____, C.F. _____

che è

promittente acquirente dell'immobile sito in Via

....., civico

, e

denominato in questa scrittura privata promittente cedente .(qui vanno i dati del nuovo acquirente che tu hai trovato)

E

Il sign (tuoi dati) nata a il

, residente C:F

che è promittente cessionario .

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE

1) Il promittente cedente cede in data odierna al Promissario cessionario il contratto di opzione a riscatto stipulato in data

.....per il contratto di locazione

(metti i dati di registrazione del contratto di locazione)

dell'immobile sito in Genova Via

..... con il

signor (venditore principale o proprietario immobile). promittente
venditore

2) Il bene immobile sarà trasferito al momento del rogito notarile

“Affitto a riscatto “

con tutti i diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile ivi comprese le servitù attive e passive, nonché per Regolamento di Condominio, e libera da pesi, vincoli, iscrizioni, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi a qualunque titolo, senza debiti, senza spese di amministrazione arretrate o deliberate prima del rogito, privilegi erariali per le imposte indirette, pendenze con autorità o enti, libera da persone, libera da qualsiasi ipoteca , nonché di oneri fiscali in genere ad eccezione di nulla.

3) Il possesso giuridico dei beni immobili in oggetto decorrerà a favore del cessionario alla data del rogito notarile

La cessione di contratto viene effettuata a corpo al prezzo che viene di comune accordo stabilito ed accettato definitivamente tra le parti in Euro 1300000

a) quanto € 33000,00 (x recuperare i canoni anticipati e il tuo guadagno) con assegno vengono versati contestualmente al cedente con assegno N alla firma della presente scrittura che ne costituisce ampia e regolare quietanza a titolo di caparra confirmatoria.

b) la restante somma di euro 970000 (quello che deve ancora prendere il proprietario)verrà versata al ceduto (parte venditrice) tramite assegno circolare

Tutti i patti della presente scrittura sono correlativi tra loro e tutti i termini sono perentori; qualunque aggiunta o modifica alla presente dovrà risultare da atto scritto, in nessun caso varrà la

“Affitto a riscatto “

prova testimoniale.

La presente scrittura è una cessione di contratto ha natura obbligatoria e non produce effetti traslativi di proprietà.

Le parti contraenti dichiarano di aver preso visione di tutte le clausole della presente scrittura e di accettarle senza riserve ed eccezioni.

Per tutto quanto non previsto nella presente scrittura privata valgono le norme contenute nel vigente codice civile e quelle consuetudinarie in materia di contratti.

Letto, confermato e sottoscritto

Genova, lì

CEDENTE

CESSIONARIO

“Affitto a riscatto “

Questa scrittura e' una scrittura molto preziosa .

Molti agenti immobiliari non fanno neanche dell'esistenza.

Questi dettagli, questi documenti danno un enorme valore alla tua crescita professionale differenziando questo corso da semplice a avanzato.

Ora sai benissimo che percorso seguire dalla A alla Z per concludere un'opzione di acquisto a riscatto.

Potranno sicuramente esserci dei punti diversi ,delle variabili che non possiamo contemplare in un corso .

Ma sicuramente ti capiterà di trovare un acquirente che non ha tutta la caparra che soddisfa la tua plusvalenza e quindi dovrai andare al rogito fare incassare l'assegno al proprietario e poi farti girare l'assegno di differenza sempre da venditore originale.

Tante situazioni che sicuramente dovrai affrontare ,ma ricorda che la mail coaching dedicata serve proprio per il dopo corso e quindi sono sempre a disposizione per impostarti la trattativa.

Bene ora che hai visto come incassare anche le

plusvalenze ,rimane da dirti che le operazioni di opzione di acquisto sono operazioni che se ti danno un guadagno devono essere tassate per non incorrere in sanzioni fiscali.

Molti miei conoscenti investitori si fanno forza del fatto che siccome

“Affitto a riscatto “

non sono attività tipiche loro non sono obbligati a dichiararle nei redditi se non superano le 2 operazioni annuali .

Io invece ti consiglio di pagare volentieri le tasse su queste operazioni perché comunque hai creato soldi dal nulla e così sei tranquillo.

Se vorrai seguire il mio consiglio questi redditi vanno in dichiarazione l'anno dopo e si andranno a sommare ai tuoi redditi normali.

Infatti non essendo riconosciute come operazioni tipiche non hanno applicazione del 20 % di tassa da versare al notaio.



Il sistema che stai per applicare è troppo redditizio per perdersi in discorsi di risparmio fiscale o peggio !!

“Affitto a riscatto “

Fai 2 operazioni di queste alternate a cessione del preliminare e a delle sub locazioni e ti assicuro che le tasse saranno l'ultimo dei tuoi problemi.

Non ti resta che iniziare e cominciare a lavorare per concludere la tua prima operazione.

Ultima cosa non esiste momento migliore di questo(2012) per testare le opzioni di acquisto .

Una crisi come questa non la troveremo (grazie al cielo) piu' per molti decenni.

Quindi sfruttala finche' dura.

Ti aspetto nell'email dedicata



relax.immobiliare.coaching@gmail.com

Utilizzala sempre .Hai dei dubbi scrivimi , vuoi dei consigli scrivimi .Avere a disposizione un servizio simile e'

importante per chi non ha esperienza.Va a risolvere la maggior parte dei problemi .Da solo hai meno chance di riuscire e comunque potrai confrontarti con me anche solo per un piccolo problema.

Non mi resta che salutarti e ringraziarti per avermi seguito per tutto il percorso formativo.

Buon business da Franco