

ACQUISTO DELLA CASA: ANALISI DEI COSTI

ESEMPIO DI COMPRAVENDITA FRA PRIVATI CHE HA PER OGGETTO UNA CASA CHE SI ACQUISTA CON LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" DEL VALORE CATASTALE DI € 80.000,00 CHE VIENE ACQUISTATO PER UN PREZZO DI € 275.000,00.

Immaginiamo un atto di media difficoltà che comporti:

- L'analisi delle più ricorrenti questioni legali (acquisto in comunione o separazione dei beni, conseguenze per futura eredità, suddivisione di proprietà e usufrutto, esistenza di servitù, parti condominiali, ecc.), fiscali (agevolazioni prima casa, plusvalenze in caso di rivendita) e urbanistiche (documentazione edilizia e urbanistica, vincoli di parcheggi);
- Il controllo dei registri ipotecari e catastali per la verifica della proprietà, di eventuali ipoteche o altri vincoli, ecc.;
- Successiva registrazione con versamento delle imposte sul trasferimento, trascrizione nei pubblici Registri Immobiliari e "voltura" in Catasto;
- Spese ordinarie per il rilascio delle copie necessarie.

L'onorario del notaio è di 2.558,95 Euro (quindi circa lo **0,93% del prezzo** dell'immobile); questo importo viene ridotto del 30% nei casi in cui si applica la disciplina del prezzo-valore.

Oltre al suo onorario, al notaio devono essere versati altri **3.201,50 Euro**, per il pagamento delle **imposte e delle tasse**, per un **totale di 6.272,24 Euro**.

Per una compravendita di questa entità venditore e compratore versano all'**agente immobiliare** una somma variabile **fra i 5.500,00 Euro agli 8.250,00 Euro**, pari al 2% o al 3% del prezzo della casa.

Vediamo più in dettaglio **le voci che compongono la somma** complessiva versata al notaio:

1. IMPOSTA DI REGISTRO:

Per l'acquisto della "prima casa" l'imposta di Registro è pari al **3% del valore catastale della casa** (se non è "prima casa" l'imposta è del 7%).

Nel caso preso in esame, ossia per un immobile con **valore catastale di 80.000,00 Euro** (che dal 1° gennaio 2006 è base imponibile su cui vengono calcolate le imposte, secondo il sistema del cosiddetto "prezzo valore", cioè si dichiara il prezzo ma si pagano le imposte sul valore catastale) e prezzo di 275.000,00, **l'imposta di registro è pari a 2.400,00 Euro;**

2. IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE:

In caso di "prima casa", **queste imposte sono fisse**, pari a 168 Euro ciascuna. Diversamente, queste imposte sono pari complessivamente al 3%.

3. IMPOSTA DI BOLLO, TRIBUTI PER TRASCRIZIONE E VOLTURA, TASSA ARCHIVIO:

365,5 Euro complessivamente.

4. VISURE IPOTECARIE:

100 Euro circa;

N.B. E' possibile quantificare con l'esattezza l'importo delle visure solo a consuntivo;

È possibile quantificare con esattezza l'importo delle visure ipotecarie e dell'onorario per l'atto di mutuo solo a consuntivo.

5. ONORARIO DEL NOTAIO:

Per l'esempio fatto (prezzo di 275.000 Euro) l'onorario* del notaio si aggira intorno ai **2.500 Euro**;

*N.B. Nel caso di compravendita "prima casa" fra privati, con l'applicazione del sistema "prezzo valore", l'onorario del notaio si riduce del **30%** e sarà quindi di 1.791,30 Euro;

6. IVA AL 21% SULL'ONORARIO DEL NOTAIO:

537,38 Euro.

Riassumendo quindi in una tabella le voci elencate:

ACQUISTO PRIMA CASA FRA PRIVATI

Prezzo € 275.000

Valore catastale € 80.000

L'onorario del notaio corrisponde allo 0,93% del prezzo della casa.

	Onorario del Notaio	Imposte e tasse
Imposta di registro		€ 2.400,00
Imposta ipotecaria		€ 168,00
Imposta catastale		€ 168,00
Imposta di bollo		€ 230,00
Tributi per trascrizione e voltura		€ 90,00
Tassa archivio		€ 45,50
Visure ipotecarie		€ 100,00
Onorario del notaio	€ 2.558,95	
Iva sull'onorario del Notaio		€ 537,38
Totale		
	€ 2.558,95	€ 3.738,88