

ACQUISTO CASA: L'ATTIVITA' DEL NOTAIO

L'attività notarile non si esaurisce nel tempo della firma dell'atto ma comprende principalmente controlli, adempimenti e obblighi che vengono svolti prima e dopo la conclusione del contratto.

In sintesi, in un atto di compravendita immobiliare (senza considerare il caso di un mutuo ipotecario), l'attività del notaio comprende:

- **Contatti e colloqui con le parti** per chiarire e illustrare gli aspetti legati alla compravendita di un immobile, anche in materia urbanistica, e in particolare:
 - **esame delle richieste specifiche** delle parti e **individuazione delle migliori soluzioni operative** (per es. l'acquisto di una prima casa per il figlio che si sposa o la donazione del denaro perché la acquisti direttamente; la donazione di un appartamento a uno tra più figli; un contratto di vitalizio; ecc.);
 - **attività di informazione** in merito al regime patrimoniale della famiglia (comunione o separazione dei beni, fondo patrimoniale) e alle relative implicazioni sull'acquisto;
 - **analisi dei profili di "diritto internazionale privato"**, quando sia necessaria l'applicazione di leggi straniere, nel caso una delle parti abbia cittadinanza straniera o sia domiciliata o coniugata all'estero;
- **esame dei documenti** forniti dalle parti (atti di provenienza del bene, documentazione urbanistica, documentazione fiscale);
- **ispezioni ipotecarie e catastali**, che il notaio deve obbligatoriamente effettuare al fine di identificare correttamente l'immobile e di verificarne la proprietà e la libertà da ipoteche ed altri possibili vincoli che possano pregiudicare l'acquisto;
- eventuali **ricerche in altri pubblici registri** (per esempio il Registro delle Imprese o Registro Testamenti);
- **verifica della legittimazione delle parti** (potere di vendita, ad es., in caso di comunione legale oppure separazione o divorzio);
- **attività necessarie per cautelare le parti** in presenza di ipoteche o di altri vincoli (ad es. prelazioni per immobili di interesse artistico e storico, o prelazioni per immobili in affitto, o ancora vincoli per immobili di edilizia economica e popolare);
- **redazione e lettura dell'atto alle parti** (incluso ovviamente il controllo che l'intero atto sia conforme alla legge) con le necessarie **spiegazioni in merito ai punti salienti** e/o alle richieste di chiarimento delle parti stesse;
- **individuazione del regime fiscale e calcolo delle imposte** e tasse dovute;
- **pagamento delle imposte** per il trasferimento di proprietà e **trasmissione dell'atto** all'ufficio dei Registri Immobiliari e al Catasto;
- **consegna delle copie e dei documenti** che attestano il trasferimento di proprietà.

ACQUISTO DELLA CASA: TUTTI I COSTI

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

1) IMPOSTA DI REGISTRO

A partire dal 1 gennaio 2014 per l'acquisto della "prima casa" l'imposta di Registro è pari al **2% del valore catastale della casa** (se non è "prima casa" l'imposta è del 9%).

L'imposta di registro proporzionale non può comunque essere inferiore ad euro 1.000,00.

Nel caso preso in esame, ossia per un immobile con **valore catastale di 120.000 Euro** (che dal 1° gennaio 2006 è la 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 Euro, **l'imposta di registro agevolata è pari a 2.400 Euro.**

2) IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE

Sia in caso di acquisto "prima casa" che di acquisto come "seconda casa" **queste imposte sono fisse**, pari ad euro 50 ciascuna.

Non si paga più l'imposta di bollo e la trascrizione e voltura dell'atto.