

## QUANTO COSTA COMPRAR CASA

### Le tasse da pagare

Quando si compra casa bisogna pagare svariate tasse, che vengono riscosse dal notaio che svolge il compito di esattore per conto dello Stato.

Due sono le principali imposte che, alternativamente, deve pagare chi compra la casa: l'IVA e l'imposta di registro.

Si paga l'**IVA** se vende l'impresa che ha costruito o ristrutturato la casa che si sta comprando entro 5 anni dalla fine dei lavori.

Si paga, invece, l'**imposta di registro** se vende un privato. Questa imposta si applica anche se l'impresa che ha costruito o ristrutturato vende dopo 5 anni dalla fine dei lavori oppure se vende una impresa che non ha costruito o ristrutturato l'abitazione.

Chi compra, oltre all'IVA o all'imposta di registro, deve pagare una serie di imposte e tasse legate all'atto (imposta ipotecaria, catastale, di bollo, tassa ipotecaria e di voltura), che il notaio versa allo Stato quando registra l'atto, lo trascrive nei pubblici registri e lo voltura al Catasto.

### Prezzo e valore tassabile: il c.d. "prezzo-valore"

Le imposte si calcolano sul **valore catastale della casa** - di solito più basso - e non sul prezzo se l'atto è soggetto ad imposta di registro e se comprano persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o imprese.

Sono quindi soggette al prezzo-valore anche le vendite fatte da imprese, purché comprino persone fisiche e purché soggette ad imposta di registro (e non ad IVA).

Si applica pertanto la tassazione del prezzo-valore:

1. se vende un privato e compra un privato;
2. se vende un'impresa e compra un privato e l'atto paga l'imposta di registro e non l'IVA (e quindi, ad esempio, se l'impresa che ha costruito o ristrutturato vende dopo che siano trascorsi 5 anni dalla fine dei lavori oppure se vende una impresa che non ha costruito o ristrutturato l'abitazione);
3. se si tratta di abitazioni e loro pertinenze (box, cantine...): la tassazione favorevole si estende alle pertinenze senza limitazione di numero, anche se comprate separatamente dalla casa, purché risulti nell'atto di acquisto la destinazione pertinenziale.

Il sistema vale anche per gli acquisti non prima casa: anche chi acquista una seconda o terza casa potrà chiedere che la tassazione venga effettuata sulla base del valore catastale e non del prezzo di acquisto.

L'onorario del notaio, che si calcola come ogni altra prestazione professionale sul prezzo di acquisto, in questo caso è ridotto del 30%.

Per poter usufruire del meccanismo prezzo-valore è indispensabile dichiarare l'intero prezzo pagato: se viene occultato il prezzo, le imposte sono dovute sull'intero importo del prezzo e si applica la sanzione dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al prezzo dichiarato.

## Registrazione del preliminare

Il preliminare deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate, pagando le imposte, entro 20 giorni dalla firma.

Se le parti si sono avvalse dell'opera di un mediatore, il preliminare è registrato di solito dallo stesso mediatore; se è stato fatto dal notaio, la registrazione viene effettuata da quest'ultimo unitamente alla trascrizione nei Pubblici Registri.

Nei restanti casi dovranno essere le parti a registrare il contratto.

- Se la vendita è soggetta ad **imposta di registro**, registrando il preliminare, si paga: lo 0,50% dell'importo della caparra oltre ad un'imposta fissa attualmente di euro 200. L'imposta pagata sugli acconti e sulla caparra si detrae dall'imposta di registro che si paga registrando la vendita.

- Se la vendita è soggetta ad **IVA**, l'imposta di registro da pagare sulla caparra è lo 0,50% della caparra stessa; per gli acconti sul prezzo si paga un'imposta fissa di euro 200 (oltre all'IVA in base all'acconto versato). Entrambe queste imposte non si detraggono dalle imposte da pagare con la registrazione della vendita.

## Prospetto delle imposte da pagare per l'acquisto della casa di abitazione

		Atti IVA	Atti registro
<b>Prima Casa</b>	IVA	4% <sup>1</sup>	-----
	Bollo	Euro 230	-----
	Registro	Euro 200	2% <sup>2</sup>
	Ipotecaria	Euro 200	Euro 50
	Catastale	Euro 200	Euro 50
	Tasse ipotecarie e catastali	euro 90	-----
		Atti IVA	
<b>No Prima Casa</b>	IVA	10% <sup>1</sup>	-----
	Bollo	Euro 230	-----
	Registro	Euro 200	9% <sup>2</sup>
	Ipotecaria	Euro 200	Euro 50
	Catastale	Euro 200	Euro 50
	Tasse ipotecarie e catastali	Euro 90	-----

<sup>1</sup> si calcola sul prezzo

<sup>2</sup> si calcola sul valore catastale