



CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO



*Nota stampa*

## **ACQUISTO DELLA CASA: TUTTI I COSTI DEL NOTAIO**

### **“Preventivo trasparente” sul sito del Consiglio di Milano**

Settembre 2011

Nell’ambito dell’iniziativa “Comprare casa senza rischi – Studi notarili aperti”, il Consiglio Notarile di Milano mette a messa a disposizione dei cittadini, in un’ottica di trasparenza dei costi, un programma per calcolare facilmente i costi di una compravendita, di un mutuo e di una compravendita con relativo mutuo.

Il programma è disponibile sul sito del Consiglio Notarile di Milano - [www.consiglionotarilemilano.it](http://www.consiglionotarilemilano.it) - nella sezione “Costo degli atti”. A seguito della compilazione di un *form* con i dati dell’immobile verranno fornite indicazioni in merito agli onorari notarili, ai costi e alle imposte che il notaio percepisce dall’acquirente e versa per suo conto allo Stato.

Se infatti la somma che si versa al notaio quando si acquista una casa è generalmente molto elevata, va ricordato che l’onorario del notaio ne costituisce una percentuale limitata.

Facciamo l’esempio di una **compravendita fra privati** che ha per oggetto una casa che si acquista con le agevolazioni “prima casa” del **valore catastale di 80.000 Euro**, che viene acquistata per un **prezzo di 275.000 Euro**.

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** complessivamente una somma variabile fra **gli 11.000 o 16.500 Euro**, pari al 4% o al 6% (2 o 3% per ciascuno) 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 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 è pari a 2.400 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 esattezza l'importo delle visure solo a consuntivo;

**5) ONORARIO DEL NOTAIO:**

Per l'esempio fatto (prezzo di 275.000 Euro) **l'onorario\*** del notaio si aggira intorno ai **2.559 Euro;**

\*N.B. Nel caso di compravendita "prima casa" fra privati, con l'applicazione del sistema del "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 <sup>1</sup>		€ 100,00
Onorario del notaio	€ 2.558,95*	
IVA sull'onorario del notaio		€ 537,38
<b>Totale</b>	<b>€ 2.558,95*</b>	<b>€ 3.738,88</b>

\* N.B. Nel caso di compravendita "prima casa" fra privati, con l'applicazione del sistema del "prezzo-valore", **l'onorario del notaio si riduce del 30%** e sarà quindi di **1.791,30 Euro** (0,65% del prezzo dell'immobile)

<sup>1</sup> E' possibile quantificare con esattezza l'importo delle visure ipotecarie solo a consuntivo.