

Quali spese per il rogito? Ecco come orientarti, caso per caso, tra imposte e variabili

tratto da www.immobiliare.it/news del 2 aprile 2021

L'acquisto di una casa diventa ufficiale solo con la firma del rogito, un atto pubblico che, per legge, deve avvenire di fronte a un notaio. A quel punto il passaggio di proprietà è definitivo e l'acquirente può entrare in possesso dell'immobile che ha scelto. Questa procedura, però, richiede una serie di spese che sono per la maggior parte in carico a chi compra e sono suddivise principalmente in due voci diverse: il compenso del notaio e le imposte. Insieme costituiscono il costo del rogito.

Imposte e tasse da considerare per il rogito

Vediamo prima di tutto quali sono le voci di spesa da considerare nella categoria delle imposte. Prima di tutto l'IVA (che viene calcolata sul prezzo della cessione) oppure, in alternativa, l'imposta proporzionale di registro. Dopodiché sono ancora da aggiungere l'imposta ipotecaria e quella catastale.

L'importo può cambiare in base al tipo di abitazione che si sta acquistando. Nello specifico, la discriminante principale sarà se si tratta di prima casa o di seconda casa.

Inoltre, l'importo cambia a seconda che si tratti o meno di un immobile di lusso, cioè classificato nelle categorie catastali A/1,

A/8 e A/9. Un'altra variabile da tenere in considerazione è l'identità del venditore, cioè sia un privato cittadino oppure un'impresa di costruzione. In questo ultimo caso ricordiamo che gli acquisti da imprese costruttrici prevedono l'applicazione dell'IVA (e sono quindi esenti da imposta di registro), solo se effettuati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione; al contrario, per quelli effettuati dopo questo termine l'impresa venditrice può liberamente optare o per l'applicazione dell'IVA o per l'imposta di registro.

Quanto costa il rogito prima casa

Proviamo adesso a entrare più nel dettaglio, partendo dal costo del rogito prima casa. Quando il venditore è un privato, l'acquirente non dovrà corrispondere il pagamento dell'IVA.

L'imposta di registro sarà invece pari al 2% del valore catastale dell'immobile, mentre l'imposta ipotecaria e quella catastale resteranno fisse a 50 euro ciascuna.

Se invece si sta effettuando la compravendita con un'impresa di costruzioni, l'IVA sarà al 4%, mentre tutte le altre imposte (di registro, ipotecaria e catastale) avranno un valore di 200 euro

ciascuna; sempre che, come spiegato sopra, l'acquisto avvenga entro 5 mesi dal termine dei lavori di costruzione.

Prima di proseguire, vale la pena di specificare come si calcoli il valore catastale di un immobile.

La formula da applicare è la seguente: rendita catastale moltiplicata per il coefficiente fisso 115,5 (che diventa 126 quando si tratta della seconda casa).

Quanto costa il rogito per la seconda casa

Un'altra casistica abbastanza comune riguarda il «rogito per l'acquisto di una seconda casa», per trascorrervi le vacanze o comunque brevi periodi di tempo. Rispetto alla prima casa, l'importo delle diverse imposte potrebbe essere più elevato. Nello specifico, se si acquista da un privato l'imposta di registro sale ad esempio al 9%, mentre quella catastale e ipotecaria rimangono a 50 euro l'una.

Di nuovo, se il venditore corrisponde a un'impresa di costruzioni, l'IVA sale al 10%, mentre le altre imposte (di registro, ipotecaria e catastale) rimangono pari a 200 euro l'una.

Quanto costa il rogito per un'abitazione di lusso

All'aumentare del valore dell'immobile, possono crescere anche le spese per il rogito. Se infatti si acquista una casa di lusso, l'IVA è il 22% del prezzo della proprietà che si sta comprando.

Quanto costa il notaio

Prima di tutto le spese per il notaio possono variare in base al professionista al quale ci si affida. È lui, infatti, che stabilisce in modo autonomo l'importo della sua parcella finale. Di solito, questa figura viene individuata dal venditore, ma l'acquirente ha il diritto di esprimere una sua preferenza o scelta alternativa, dal momento che i costi sono a carico suo.

Naturalmente nella decisione non entra in gioco solo il prezzo, ma anche la fiducia che si ripone in uno o nell'altro professionista. Non è possibile dunque indicare una cifra precisa per la somma da corrispondere al notaio.

Possiamo però provare a farci un'idea, sapendo che le prestazioni che devono essere retribuite sono la redazione dell'atto di compravendita, quella dell'eventuale atto di mutuo, le spese di cancelleria e gli oneri di segreteria.

Bisogna poi tenere presente che all'aumentare del valore dell'immobile, crescono anche le spese per il notaio che vengono di solito calcolate in modo proporzionale.

Quanto costa il rogito: alcuni esempi

A questo punto, proviamo a fare un paio di esempi di quanto possa venire a costare un rogito.

1. Prendiamo in considerazione l'acquisto di una prima casa da un privato. Se si trattasse di un immobile dal valore di 200mila

euro e la cui rendita catastale corrispondesse a 1.000 euro, si deve moltiplicare quest'ultimo per il coefficiente fisso indicato prima, cioè 115,5: otterremo un valore catastale di 115.500 euro. Dobbiamo dunque aggiungere l'imposta di registro al 2%, ovvero 2.310 euro, e l'imposta ipotecaria e catastale, entrambe di 50 euro. Sommando il tutto, arriveremo a un totale di 2.410 euro. Naturalmente, manca ancora il costo del notaio.

2. Consideriamo invece ora l'acquisto di una prima casa da impresa costruttrice entro i 5 anni del termine dei lavori. In questo caso si deve calcolare l'IVA al 4% sul valore di compravendita convenuto tra le parti, che supponiamo essere sempre di 200mila euro (una cifra arbitraria che abbiamo scelto per agevolare i calcoli): otterremo così un'imposta di 8.000 euro. A cui vanno aggiunte anche l'imposta ipotecaria e catastale, entrambe di 200 euro.

Consideriamo ora i due casi appena esaminati mantenendo gli stessi valori di partenza, ma ipotizzando che si tratti dell'acquisto di una seconda casa.

1. Nello scenario in cui si acquista da privato, al valore dell'immobile di 200mila euro e dalla rendita catastale di 1.000 euro, si deve applicare un coefficiente fisso di 126 (e non più di 115,5). Ecco quindi che si otterrebbe un valore catastale di 126.000 euro; infine, si calcola l'imposta di registro al 9% (e non più al 2%), per un'imposta di 11.340 euro. Imposta ipotecaria e catastale rimangono entrambe di 50 euro ciascuna.
2. Invece, nell'eventualità di un acquisto da impresa costruttrice entro i 5 anni dal termine dei lavori, si deve calcolare l'IVA al 10% (e non più al 4%) sul valore di compravendita. Mantenendo quindi lo stesso importo precedente di 200mila euro, si ottiene una tassa di 20.000 euro. Restano invariate l'imposta ipotecaria e catastale, entrambe di 200 euro.

Le spese detraibili

Nell'acquisto di un nuovo immobile, soprattutto se si tratta della prima casa, ci sono alcune spese che è possibile detrarre. Vengono purtroppo esclusi da questa categoria il costo del notaio, ma anche le imposte.

Le agevolazioni possono, però, essere richieste rispetto alle spese di un'eventuale agenzia che ha fatto da tramite durante la compravendita e a quelle che si riferiscono agli interessi passivi sui mutui.

È importante inoltre informarsi su quali bonus fiscali sia possibile ottenere se si ha già in mente di effettuare lavori di ristrutturazione per la nuova abitazione.