



## Tasse sulla casa: obblighi e agevolazioni La guida dei notai per non sbagliare

L'acquisto di un'abitazione è, per la maggior parte delle famiglie, il momento economicamente di maggior importanza di una vita. Per l'acquisto di una casa si investono risparmi e si contraggono debiti. Si impegnano la quasi totalità delle risorse e si deve programmare un impegno di spesa futura sostenibile (la rata del mutuo).

E' necessario quindi conoscere, fin dal momento in cui si è scelta la casa dei propri sogni, quanti saranno i costi accessori all'acquisto.

La provvigione dell'agente immobiliare, il costo del trasloco, gli oneri di una eventuale ristrutturazione, le spese accessorie al contratto di mutuo.

E, naturalmente, il costo del notaio (che è obbligato per legge a fornire un preventivo dei suoi onorari) e l'ammontare delle imposte dovute per l'acquisto.

E' quindi importante affidarsi fin da subito al notaio, senza aspettare che gli impegni siano irrimediabilmente presi, in modo egli possa fin da subito effettuare le verifiche che servono a rendere sicuro l'acquisto, controllare se si ha la possibilità di usufruire dei benefici per la prima casa e quantificare le imposte che dovranno essere versate prima per il preliminare e quindi per l'acquisto.

Perchè il sistema fiscale italiano, anche per chi acquista casa, presenta illogicità che possono nascondere pericolose trappole.

Si faccia il caso dell'acquisto di un'abitazione, senza contratto preliminare, per il prezzo di 400.000,00 euro a fronte di un valore catastale di 100.000,00 euro.

Se si compra da un privato e si possiedono i requisiti per ottenere i benefici "prima casa" si pagherà il 2% del valore catastale oltre ad altri 100 euro per imposte ipocatastali e altri tributi.

Se si compra sempre da un privato ma non si possiedono i requisiti per ottenere i benefici "prima casa" si pagherà il 9% del valore catastale oltre ad altri 100 euro per imposte apocatastasi e altri tributi.

Se però si compra da un costruttore le percentuali salgono, rispettivamente, al 4% ed al 10% e, soprattutto, non si calcolano sulla rendita catastale ma sul prezzo. A ciò si devono aggiungere altri 600,00 euro per imposte fisse di registro trascrizione e voltura oltre ai soliti tributi.

Ciò significa che per una casa uguale, pagata lo stesso prezzo, gli oneri fiscali possono variare da 2.100,00 euro a 40.600,00 euro. Differenza pari a quasi venti volte e che, per chi vuol pianificare un acquisto sostenibile, non è certo indifferente.

Il notaio è colui che, fatta eccezione per l'IVA, vi quantificherà le imposte, le incasserà e le verserà tempestivamente all'Erario. Senza alcun costo aggiuntivo rispetto agli onorari che si pagheranno per la complessiva assistenza.

Scegliete quindi il vostro notaio fin da subito e "sfruttatelo" per sapere quanto dovrete pagare al fisco: solo così saprete se il costo totale della casa dei vostri sogni è alla portata delle vostre tasche.