

Consiglio Nazionale del Notariato

COMUNICATO STAMPA

ACQUISTO DELLA CASA: I NOTAI SPIEGANO COME SONO CAMBIATE LE REGOLE

Roma, 20 gennaio 2006

Dal primo gennaio di quest'anno sono entrate in vigore le nuove norme introdotte dalla legge Finanziaria in materia di compravendita immobiliare fra privati.

Secondo la nuova normativa il cittadino che acquista la casa può, dichiarando nell'atto di compravendita il prezzo reale concordato fra le parti, pagare le imposte sul valore catastale rivalutata dell'immobile.

Questa norma, fortemente voluta dai notai italiani, consente una maggiore trasparenza di tutto il mercato immobiliare a vantaggio dei cittadini.

Vediamo perché.

La normativa vigente fino a oggi consentiva di dichiarare nell'atto, senza subire un accertamento di valore, la rendita catastale rivalutata, sebbene fosse obbligatorio dichiarare il prezzo. In assenza di controlli da parte dello Stato si era determinata la prassi di dichiarare come prezzo la rendita rivalutata, spesso notevolmente più bassa di quanto effettivamente pattuito fra le parti.

Questa pratica implicava gravi rischi per i contraenti dell'atto: a partire da pesanti sanzioni per occultamento del corrispettivo fino al reato di frode fiscale, nel caso di mancata dichiarazione delle plusvalenze, o addirittura riciclaggio di denaro.

Poniamo l'esempio di un immobile con un prezzo concordato di 200.000 Euro e rendita catastale rivalutata di 100.000 Euro: con la vecchia normativa si pagavano le imposte sul prezzo, ossia su 200.000 Euro. Dal primo gennaio si può invece scegliere di pagare le imposte sulla rendita catastale, quindi su 100.000 Euro, dichiarando nell'atto il prezzo reale dell'immobile (200.000 Euro).

Per evitare un aggravio a carico dei cittadini che faranno questa scelta, la nuova normativa prevede contestualmente una riduzione del 20% per gli onorari notarili, calcolati sul prezzo.

“Sono estremamente soddisfatto per l'approvazione di queste nuove norme - ha dichiarato Paolo Piccoli, Presidente dei notai italiani - che costituiscono un traguardo importante per tutta la collettività. In questo modo lo Stato incentiva i cittadini onesti e responsabili e introduce un elemento di trasparenza in tutto il mercato immobiliare”.

Ufficio stampa Consiglio Nazionale del Notariato

Close to Media Annalisa Bassi tel 02/70006237 annalisa.bassi@closetomedia.it

Consiglio Nazionale del Notariato

Esempi di quanto risparmiano i cittadini, scegliendo di usufruire dei vantaggi della nuova normativa per l'acquisto della PRIMA CASA:

RENDITA CATASTALE DELL'IMMOBILE	PREZZO CONCORDATO	% ALIQUOTA (tasse fisse escluse)	FINO AL 31/12/05 TASSE CALCOLATE SUL PREZZO	DAL 1/1/06 TASSE CALCOLATE SULLA RENDITA CATASTALE
€100.000	€200.000	3%	€6.000	€3.000
€150.000	€350.000	3%	€10.500	€4.500
€250.000	€600.000	3%	€18.000	€7.500

Esempi di quanto risparmiano i cittadini, scegliendo di usufruire dei vantaggi della nuova normativa per l'acquisto della SECONDA CASA:

RENDITA CATASTALE DELL'IMMOBILE	PREZZO CONCORDATO	% ALIQUOTA (tasse fisse escluse)	FINO AL 31/12/05 TASSE CALCOLATE SUL PREZZO	DAL 1/1/06 TASSE CALCOLATE SULLA RENDITA CATASTALE
€100.000	€200.000	10%	€20.000	€10.000
€150.000	€300.000	10%	€30.000	€15.000
€250.000	€600.000	10%	€60.000	€25.000

DOMANDE E RISPOSTE SULLA NUOVA NORMATIVA

Q: Quando è entrata in vigore la nuova normativa?

A: Dal **1° gennaio 2006**.

Q: La nuova normativa si applica anche alle aziende?

A: No, solo ai **privati**. Più precisamente alle persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

Q: La normativa si riferisce a ogni tipo di immobile?

A: No, trattandosi di compravendita fra privati la normativa si applica a **immobili ad uso abitativo** e relative pertinenze (garage, cantina, soffitta).

Q: L'applicazione di queste nuove regole è **automatica**?

A: No. Perché sia il valore catastale la base imponibile per l'imposta di registro deve esserci una espressa **richiesta della parte acquirente al notaio**. In mancanza di questa richiesta la base imponibile per l'imposta di registro rimane il prezzo, come è stato fino ad oggi.

Consiglio Nazionale del Notariato

Q: Quali sono i **vantaggi** nella scelta di pagare le tasse sul valore catastale pur dichiarando il prezzo nell'atto?

Oltre ai vantaggi in termini di trasparenza di tutto il mercato immobiliare, l'acquirente che sceglierà la nuova normativa eviterà **rischi giuridici** (in caso per esempio di risoluzione, rescissione e annullamento del contratto) e **fiscali** (l'occultamento del prezzo può comportare un reato di frode fiscale, o addirittura il reato di riciclaggio).

Ma ci sono anche altri importanti vantaggi a beneficio del cittadino.

Per esempio nel caso del **mutuo** ipotecario per l'acquisto della casa, che può raggiungere anche il 100%, solo la dichiarazione del prezzo reale giustificherà l'importo del mutuo (mutuo di scopo). Inoltre, dichiarando nell'atto un valore inferiore al prezzo realmente pattuito, si perdono proporzionalmente le agevolazioni fiscali, limitando la detrazione degli interessi.

Q: Come viene calcolato l'**onorario** del notaio? E' proporzionale al valore dell'immobile?

A: Gli onorari dei notai, a differenza di quelli dei mediatori immobiliari e di altri professionisti, **non sono calcolati in percentuale** sul valore dell'immobile. Sono stabiliti dal Ministero della Giustizia e vanno a scaglioni; ogni atto comporta dei costi a prescindere dal valore dell'immobile.

Tanto per intenderci, per acquistare un immobile di 200.000 Euro il costo del notaio non è doppio rispetto all'acquisto di un immobile di 100.000 Euro.