

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 (<i>tasse fisse escluse</i>)	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 (<i>tasse fisse escluse</i>)	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.

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

A: 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 di **mutuo** ipotecario, che ormai arriva a finanziare fino all'80% del prezzo dell'immobile, solo dichiarando il prezzo reale si avrà una copertura reale del finanziamento. Inoltre, dichiarando nell'atto un valore inferiore al prezzo realmente pagato, 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.

