IL COSTO DI UN ATTO NOTARILE

(Fonte: Consiglio Nazionale del Notariato)

Acquistare la casa: quanto costa il notaio?

Le tabelle qui pubblicate riportano di massima i compensi dovuti al notaio per gli atti di trasferimento immobiliare e di mutuo.

Gli importi indicati rappresentano la somma degli onorari, dei diritti e dei compensi previsti dalle diverse voci della tariffa vigente approvata con decreto ministeriale.

Per poter quantificare alcune voci della tariffa (a importo unitario predeterminato) si è fatto riferimento alla prassi più ricorrente.

Così per un atto di trasferimento immobiliare si è ipotizzato:
a) una vendita avente ad oggetto uno o più immobili siti in un solo Comune, appartenenti ad un solo proprietario;
b) una indagine storica ipotecaria e catastale che richieda il consueto impegno di tempo e di risorse organizzative, nonché una sola trascrizione e una sola voltura;
c) il rilascio di quattro copie ciascuna delle quali con otto facciate;
d) l'esame delle problematiche giuridiche, fiscali e urbanistiche più ricorrenti;
e) il ricevimento dell'atto in studio o comunque senza spese di spostamento.

L'importo del compenso del notaio potrà variare nei diversi casi, ma sarà comunque compreso tra il minimo e il massimo previsti dalla tariffa ministeriale vigente, tenuto conto dei criteri di massima deliberati dai Consigli Notarili Distrettuali.

Le tabelle pubblicate non indicano tali importi minimi e massimi in termini assoluti, ma l'ammontare spettante al notaio per l'atto relativo al caso ipotizzato.

E' possibile ricevere dal notaio tutte le informazioni necessarie in merito alla complessità della prestazione e quindi agli oneri effettivamente prevedibili.

Trasferimenti immobiliari

PREZZO DELL'IMMOBILE		COMPENSO MINIMO	COMPENSO MASSIMO
Valore fino a	93.000,00	1.681,30	2.428,80
Valore fino a	139.500,00	1.805,50	2.617,40
Valore fino a	186.000,00	1.933,15	2.830,15
Valore fino a	232.400,00	2.029,75	2.991,15
Valore fino a	280.000,00	2.157,40	3.203,90
Valore fino a	370.000,00	2.254,00	3.364,90
Valore fino a	465.000,00	2.478,25	3.738,65

Tutti i valori della tabella sono espressi in Euro.

Sono da aggiungere le imposte dovute per la registrazione, le imposte di registro e di bollo e le tasse dovute alle pubbliche amministrazioni (in particolare all'archivio notarile e alle agenzie delle entrate e del territorio) e l'IVA (20% sul compenso).

Ad esempio, per un atto di trasferimento immobiliare di prima abitazione per un prezzo di euro 150.000,00, con liquidazione dell'imposta su tale prezzo, saranno dovuti complessivamente:

A) spese sostenute per conto del cliente:	
imposta di registro, ipotecaria e catastale	4.836,00
imposta di bollo	230,00
tassa archivio	39,00
tassa ipotecaria e catastale	70,00
visura ipotecaria	130,00
Totale	5.305,00

B) onorari	da 1.933,15	a 2.830,15
C) IVA 20%	da 386,63	a 566,18
D) **Totale Generale**	da 7.624,78	a 8.701,33

Devono essere aggiunte alla voce *B)* i costi sostenuti per le visure (se non sono già stati addebitati interamente nella voce *A)*), l'IVA, ed i compensi per eventuali ulteriori adempimenti non previsti in questo esempio.

In caso di trasferimento di immobili ad uso abitativo tra persone fisiche la parte acquirente può chiedere la liquidazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sul "valore catastale" dell'immobile (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per i coefficienti di legge: 115,5 in caso di richiesta di agevolazioni prima casa; o 126 negli altri casi), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore.

In tal caso il notaio applica ai propri compensi una riduzione del 20%.

Compravendita con mutuo bancario contestuale

Quando la compravendita è effettuata contestualmente al mutuo, che è comunque oggetto di un atto separato, il notaio è uso praticare, a vantaggio dei clienti, anche se la tariffa non lo prevede, una riduzione degli onorari che, in base ai criteri fissati dai Consigli Notarili Distrettuali, viene applicata sulla compravendita o sul mutuo.
Sono da aggiungere le imposte dovute per la registrazione, le imposte di registro e di bollo e le tasse dovute alle pubbliche amministrazioni (in particolare all'archivio notarile e all'agenzia delle entrate) e l'IVA (20% sul compenso).

Mutuo bancario di durata superiore a 18 mesi

VALORE DELL'IPOTECA		COMPENSO MINIMO	COMPENSO MASSIMO
Fino a	93.000,00	1.349,00	1.721,60
Fino a	139.500,00	1.413,40	1.818,20
Fino a	186.000,00	1.500,80	1.949,30
Fino a	232.400,00	1.602,00	2.082,70
Fino a	280.000,00	1.684,80	2.206,90
Fino a	370.000,00	1.749,20	2.303,50
Fino a	465.000,00	1.901,00	2.531,20
Fino a	695.000,00	2.048,20	2.752,00
Fino a	930.000,00	2.324,20	3.145,30
Fino a	1.162.000,00	2.453,00	3.338,50

Tutti i valori della tabella sono espressi in Euro.

Sono da aggiungere le tasse dovute alle pubbliche amministrazioni (in particolare all'archivio notarile ed all'agenzia del territorio) e l'IVA (20% sul compenso).

Di norma l'ammontare dell'ipoteca è un multiplo del capitale mutuato.

Ad esempio, per un mutuo portante ipoteca di euro 300.000,00 (a garanzia, di norma, di un capitale di euro 150.000,00) saranno dovuti complessivamente:

A) spese sostenute per conto del cliente:	
tassa archivio	24,10
diritti di conservatoria e catastali	35,00
visura ipotecaria	130,00
Totale	189,10

B) onorari	da 1.749,20	a 2.303,50
C) IVA 20%	da 349,84	a 460,70
D) **Totale Generale**	da 2.228,14	a 2.953,30

Devono essere aggiunti alla voce *A)* i costi delle eventuali certificazioni richieste dall'istituto mutuante ed alla voce *B)* i costi sostenuti per le visure, se non addebitati interamente nella voce *A),* oltre l'IVA, e le spese ed i compensi per eventuali ulteriori adempimenti non previsti in questo esempio.

Prospetto delle aliquote per la tassazione

Si premette che, qualora l'imposta dovuta applicando la relativa aliquota non raggiunga l'ammontare della tassa fissa, sarà dovuta comunque tale imposta.

Acquisto di abitazioni

A) Acquisto da imprese di costruzione

La compravendita da imprese di costruzione è soggetta ad IVA, che viene corrisposta direttamente alla società venditrice.

L'aliquota IVA da applicarsi sul prezzo sarà pari al 10 % in assenza di agevolazioni prima casa e del 4% nel caso in cui vengano richieste le agevolazioni prima casa.

Lo stesso trattamento tributario è applicato all'assegnazione di case ai soci di cooperativa edilizia di abitazione.

In caso di acquisto soggetto ad IVA, andranno inoltre corrisposte al notaio, che le verserà successivamente alle amministrazioni competenti, le seguenti imposte:

Imposta di registro	Fissa
Imposta ipotecaria	Fissa
Imposta catastale	Fissa

L'imposta fissa, ad oggi, è pari ad euro 168,00.

B) Acquisto da privati

Si ricorda che le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono versate dalla parte acquirente al notaio che le verserà, a sua volta, all'amministrazione competente in sede di registrazione.

1) In assenza di agevolazioni

Imposta di registro	7%
Imposta ipotecaria	2%
Imposta catastale	1%

Le aliquote si applicano di regola sul prezzo dichiarato in atto; in caso di trasferimento di immobili ad uso abitativo tra persone fisiche la parte acquirente può chiedere la liquidazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sul "valore catastale" dell'immobile (ossia il valore risultante dalla moltiplicazione della rendita catastale per i coefficienti di legge: 115,5 in caso di richiesta di agevolazioni prima casa o 126 negli altri casi), indipendentemente dall'effettivo ammontare del prezzo della vendita, ancorché superiore a tale valore.

2) Agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione

Imposta di registro	3%
Imposta ipotecaria	Fissa
Imposta catastale	Fissa

Le aliquote si applicano sulla base imponibile determinata come sopra.

L'imposta fissa, ad oggi, è pari ad euro 168,00.

Compravendita di terreni

A) Trasferimenti di terreni agricoli (in assenza di agevolazioni)

Imposta di registro	15%
Imposta ipotecaria	2%
Imposta catastale	1%

B) Trasferimenti di terreni non agricoli (in assenza di agevolazioni)

Imposta di registro	8%
Imposta ipotecaria	2%
Imposta catastale	1%

Mutui

I contratti di mutuo a medio e lungo termine, ossia di durata superiore a diciotto mesi, effettuati da aziende di credito (ad esempio banche), sono soggetti all'imposta sostitutiva dello 0,25% sul finanziamento erogato salvo che il mutuo sia destinato all'acquisto di abitazioni per le quali non ricorrono le condizioni per le agevolazioni finalizzate all'acquisto della prima casa di abitazione. In tale ultima ipotesi, l'aliquota è del 2%.

L'imposta sostitutiva di cui sopra, che verrà trattenuta dalla banca mutuante, per versarla allo Stato, sostituisce quelle di registro, di bollo, ipotecaria e catastale, che pertanto non saranno dovute.

Attività

L'attività del notaio non si esaurisce nel tempo della firma dell'atto da parte dei contraenti ma comprende anche adempimenti, compiti e obblighi che vengono svolti dal notaio prima e dopo la conclusione del contratto.

Ad esempio, in sintesi, in un atto di compravendita immobiliare, l'attività del notaio comprende:

- i colloqui con le parti per chiarire e illustrare gli aspetti legati alla compravendita di un immobile, anche in materia urbanistica, l'esame della posizione delle parti e la prospettazione delle possibili soluzioni operative in relazione agli scopi da esse manifestate;

- la redazione dell'atto notarile con l'inserimento di tutte le clausole e le menzioni previste dalla normativa applicabile alla concreta fattispecie;

- le ispezioni ipotecarie e catastali, che il notaio deve effettuare al fine di identificare correttamente l'immobile e di verificarne la proprietà e la libertà da ipoteche ed altri possibili oneri pregiudizievoli per l'acquirente;

- le ricerche in altri pubblici registri, ove previsto;

- la verifica della legittimazione delle parti;

- l'individuazione delle attività necessarie per cautelare le parti in presenza di ipoteche o di altre formalità potenzialmente pregiudizievoli;

- il controllo della legalità del contratto e, ove necessario, l'individuazione di soluzioni conformi a legge, alternative a quella prospettata dalle parti stesse;

- l'individuazione del regime fiscale e la liquidazione delle imposte e tasse dovute;

- l'attività di informazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia ed alle relative implicazioni sull'acquisto;

- gli adempimenti della registrazione e della comunicazione dei dati ai pubblici uffici competenti;

- l'esecuzione delle formalità di trascrizione;

- l'analisi dei profili di "diritto internazionale privato", per l'applicazione di leggi straniere, allorché taluna delle parti abbia la cittadinanza straniera o sia domiciliata all'estero ovvero ricorrano altri elementi di internazionalità della fattispecie;

- il rilascio delle copie e l'attività finalizzata alla conservazione del documento.