

Introduzione

Comprare casa è uno dei momenti più importanti nella vita di una persona. È un passo che richiede entusiasmo, ma anche attenzione: oltre al prezzo dell'immobile, è fondamentale conoscere **quali imposte si pagano** e **quali agevolazioni esistono**.

Questa guida nasce proprio per aiutarti a orientarti tra le tasse previste al momento dell'acquisto e offrirti qualche consiglio pratico per acquistare in modo sicuro e consapevole.

Le imposte principali da conoscere

Le imposte da pagare variano a seconda che tu stia comprando **da un privato** o **da un'impresa costruttrice**.

- **Se acquisti da un privato**, pagherai:
 - L'**imposta di registro** (2% se è la tua prima casa, 9% negli altri casi),
 - L'**imposta ipotecaria** e l'**imposta catastale**, entrambe fisse a 50 euro ciascuna.
 - In questo caso **non si paga l'IVA**.
 - **Se acquisti da un'impresa costruttrice** (entro 5 anni dalla fine dei lavori), la situazione cambia:
 - Pagherai l'**IVA** (4% per la prima casa, 10% per la seconda, 22% per gli immobili di lusso),
 - Le altre imposte (registro, ipotecaria e catastale) saranno fisse a 200 euro ciascuna.
 - **Se l'impresa vende dopo 5 anni**, si torna al regime "da privato": niente IVA, ma imposta di registro proporzionale.
-

Le agevolazioni "Prima Casa"

Se stai acquistando la tua prima abitazione principale, puoi usufruire di **importanti agevolazioni fiscali**, ma solo se rispetti alcuni requisiti:

- Non devi già possedere (su tutto il territorio nazionale) un'altra casa acquistata con i benefici "prima casa".
- Non devi avere un'altra abitazione nel medesimo Comune dove stai acquistando la tua nuova casa.
- L'immobile deve trovarsi nel Comune dove hai (o trasferirai entro 18 mesi) la residenza.
- La casa non deve appartenere a categorie di lusso (A/1, A/8, A/9).

Con questi requisiti:

- L'**imposta di registro** scende al 2% (invece del 9%);
- L'**IVA** è ridotta al 4%;
- Le imposte catastali e ipotecarie sono fisse (50 o 200 euro).

Un bel risparmio, soprattutto quando si tratta del primo grande investimento della vita.

Altri costi da non dimenticare

Oltre alle imposte, ci sono **alcune spese aggiuntive** da considerare:

- L'onorario **del notaio**, che varia in base al valore dell'immobile e alla complessità dell'atto.
- La **provvigione dell'agenzia immobiliare**, di solito intorno al 2–3% del prezzo di vendita.
- Se richiedi un **mutuo**, dovrai aggiungere l'**imposta sostitutiva** (0,25% se è prima casa, 2% negli altri casi), oltre alle spese bancarie e perizia.

Conoscere tutti questi costi in anticipo ti aiuta a pianificare meglio il budget e ad evitare spiacevoli sorprese.

Consigli per un acquisto sicuro

Acquistare casa in sicurezza significa anche **fare le giuste verifiche prima di firmare**.

In questi casi è consigliabile rivolgersi ad un Notaio fin dall'inizio delle trattative per:

- Controllare **la provenienza dell'immobile** (chi è il proprietario e se ci sono ipoteche).
- Assicurarti che **la planimetria catastale** corrisponda alla realtà.

Affidati sempre a **un Notaio di fiducia**: è lui il garante della legalità dell'atto.

In breve

Prima di comprare casa, ricordati di:

1. Verificare **quali imposte si applicano** al tuo caso.
2. Controllare se hai diritto alle **agevolazioni prima casa**.
3. Richiedere **un preventivo notarile completo**.
4. Conservare tutte le ricevute e i documenti.

Un po' di attenzione in più oggi può farti risparmiare migliaia di euro domani.
