



Martedì 11/11/2025

## Comprare casa: la Guida completa alle tasse - Prima dell'acquisto

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'acquisto di una casa rappresenta ancora oggi uno degli investimenti più significativi per gli italiani. È un momento importante, che però porta con sé una serie di complessità burocratiche e, soprattutto, fiscali. Comprendere il mondo delle tasse legate alla compravendita immobiliare è fondamentale per affrontare questo passo con serenità e per sfruttare tutti i benefici previsti dalla legge.

Un aspetto spesso sottovalutato è cosa fare prima di firmare l'atto di acquisto.

Verifiche preliminari: non dare nulla per scontato

Prima ancora di parlare di tasse sulla casa, è essenziale assicurarsi che l'immobile sia "pulito" e che chi vende sia l'effettivo proprietario. Sebbene il notaio sia il garante di queste verifiche, l'Agenzia Entrate mette a disposizione strumenti per una prima consultazione.

L'ispezione ipotecaria

Il servizio più importante è l'ispezione ipotecaria, che permette di consultare i registri immobiliari.

Perché è fondamentale? Perché rivela:

le trascrizioni: indicano i trasferimenti di proprietà (vendite, donazioni, successioni).

le iscrizioni: mostrano la presenza di ipoteche (ad esempio, derivanti da un mutuo del venditore).

le annotazioni: segnalano modifiche alle trascrizioni o iscrizioni, come la cancellazione di un'ipoteca.

In sintesi, l'ispezione ipotecaria vi dice chi è il vero proprietario e se sulla casa gravano ipoteche o pendenze, anche giudiziarie. Questo servizio è gratuito se richiesto dal proprietario (o comproprietario) dell'immobile.

Il contratto preliminare (o "Compromesso")

Spesso, prima dell'atto definitivo, si stipula un "compromesso". Si tratta di un vero e proprio contratto scritto con cui venditore e acquirente si impegnano a concludere la compravendita in un secondo momento.

Questo è utile, ad esempio, se l'acquirente deve ancora ottenere un mutuo.

È fondamentale capire che il preliminare non trasferisce la proprietà. Il passaggio di proprietà avverrà solo con la firma dell'atto notarile definitivo.

Calcolo delle imposte sulle transazioni di immobili ad uso abitativo

Applicazione cloud strumento di semplice utilizzo per calcolare velocemente le imposte dovute nella compravendita di immobili ad uso abitativo.

Clicca qui per approfondire

Registrazione e tasse del preliminare

Il contratto preliminare deve essere registrato entro 30 giorni dalla firma. Se stipulato da un notaio, sarà lui a provvedere.

La registrazione del preliminare comporta il pagamento delle prime tasse. Ecco quali:

Imposta di registro fissa: 200 euro, indipendentemente dal prezzo della casa

Imposta di bollo: 16 euro ogni 4 facciate (o 100 righe) per le scritture private. Se l'atto è notarile (pubblico o con firma autenticata), l'imposta di bollo è fissa a 155 euro.

Attenzione: se il preliminare prevede il pagamento di somme (caparra o acconti) non soggetti a IVA, si paga anche un'imposta di registro proporzionale. La buona notizia è che, per i contratti stipulati dal 1° gennaio



2025, questa imposta Ã¨ unificata allo 0,5% sia per gli acconti che per la caparra confirmatoria. L'imposta pagata su queste somme verrÃ  poi scontata dall'imposta di registro dovuta per l'atto definitivo.

Se, invece, l'acquisto della casa Ã¨ soggetto a IVA (ad esempio, se si acquista da un costruttore), il trattamento cambia:

l'acconto Ã¨ un'anticipazione del prezzo e va fatturato con IVA. In questo caso, l'imposta di registro sul preliminare sarÃ  di 200 euro (per il preliminare) + 200 euro (per l'acconto); la caparra confirmatoria non Ã¨ soggetta a IVA. Si paga quindi l'imposta di registro proporzionale dello 0,5%.

La trascrizione del preliminare: una tutela fondamentale

Come detto, il compromesso non trasferisce la proprietÃ . Questo crea un rischio: se il venditore, dopo aver firmato il preliminare con voi, vendesse la stessa casa a un'altra persona, o se subisse un'ipoteca, l'acquirente originale (pur avendo diritto a un risarcimento) non potrebbe annullare quella vendita o quell'ipoteca.

Per evitare questo rischio enorme, la legge prevede la trascrizione del preliminare nei registri immobiliari.

Per farlo, Ã¨ necessario che il preliminare sia stipulato da un notaio (atto pubblico o scrittura privata autenticata). La trascrizione ha un costo (200 euro di imposta ipotecaria e 35 euro di tasse ipotecarie, oltre a bollo e registro), ma "blinda" l'acquisto, rendendo inefficaci eventuali vendite o ipoteche successive.

Nel prossimo articolo...Dopo aver messo al sicuro l'operazione con le dovute verifiche e un preliminare ben fatto, Ã¨ ora di guardare al rogito. Nella seconda puntata di questo FOCUS analizzeremo le tasse principali sull'acquisto della casa: quando si paga l'IVA e quando l'Imposta di Registro? E soprattutto, cos'Ã¨ il sistema del "prezzo-valore" e come puÃ² farvi risparmiare migliaia di euro?