



Lunedì 17/11/2025

## **Comprare casa: la Guida completa alle tasse - IVA o Imposta di Registro? Il sistema del 'Prezzo-Valore'**

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Nel primo articolo di questo FOCUS abbiamo visto cosa fare prima del rogito. Ora entriamo nel vivo dell'atto di acquisto e analizziamo le imposte dovute.

La prima, fondamentale distinzione dipende da chi è il venditore: si acquista da un privato o da un'impresa? La risposta a questa domanda cambia completamente il regime fiscale, determinando se l'acquisto è soggetto a IVA o all'Imposta di Registro.

Attenzione: in questo articolo non parleremo dei benefici "prima casa", che tratteremo nella prossima puntata.

**Caso 1: Acquisto da un privato (o da impresa in esenzione IVA)**

Quando si acquista una casa da un venditore privato, l'operazione non è soggetta a IVA. Le tasse da pagare (che il notaio verserà per conto dell'acquirente) sono:

Imposta di Registro: 9% del valore dell'immobile;

Imposta Ipotecaria: 50 euro (quota fissa);

Imposta Catastale: 50 euro (quota fissa).

Lo stesso regime (9% + 50 + 50) si applica quando si acquista da un'impresa che vende in regime di esenzione IVA.

Attenzione: l'imposta di registro proporzionale (il 9%) non può mai essere inferiore a 1.000 euro. Questo importo minimo può ridursi se si è già pagata un'imposta proporzionale per la caparra al momento del preliminare.

**Caso 2: Acquisto da un'Impresa (con IVA)**

Ci sono casi specifici in cui l'acquisto di una casa da un'impresa è obbligatoriamente soggetto a IVA. I più comuni sono:

acquisti effettuati dall'impresa costruttrice (o che ha ristrutturato l'immobile) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori;

acquisti dalla stessa impresa dopo i 5 anni, se questa sceglie (esprimendolo nell'atto) di assoggettare la vendita a IVA.

In questi casi, il quadro delle tasse è totalmente diverso. L'acquirente paga:

IVA: 10% sul prezzo di vendita. (L'IVA sale al 22% se l'immobile è di lusso, categorie A/1, A/8 e A/9);

Imposta di Registro: 200 euro (quota fissa);

Imposta Ipotecaria: 200 euro (quota fissa);

Imposta Catastale: 200 euro (quota fissa).

La base imponibile: su cosa si calcolano le tasse?

Quando l'acquisto è soggetto a IVA (Caso 2), la base imponibile è semplice: è il prezzo della cessione indicato in fattura.

Quando l'acquisto è soggetto a Imposta di Registro (Caso 1), la base imponibile dovrebbe essere il prezzo pagato. Tuttavia, per gli immobili a uso abitativo, la legge offre un'enorme opportunità di risparmio: il



sistema del "prezzo-valore".

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

Il sistema del "Prezzo-Valore": un vantaggio importante

Il "prezzo-valore" Ã un meccanismo che consente di pagare le tasse non sul prezzo reale pagato per la casa, ma sul suo valore catastale, che Ã quasi sempre molto piÃ basso.

Questo sistema si applica solo a queste condizioni:

l'acquisto Ã soggetto a Imposta di Registro proporzionale (quindi, acquisti da privati o da imprese in esenzione IVA);

l'acquirente Ã una persona fisica (non una societÃ );

l'immobile Ã a uso abitativo (o una sua pertinenza);

l'acquirente ne fa specifica richiesta al notaio nell'atto di acquisto;

le parti indicano nell'atto l'effettivo corrispettivo pattuito.

Come si calcola il valore catastale (Prezzo-Valore)

La formula (per acquisti senza benefici "prima casa") Ã:

Valore Catastale = Rendita Catastale Ã 1,05 Ã 120

La "Rendita Catastale" (RC) Ã un valore fiscale che trovate nella visura catastale dell'immobile. Il fattore 1,05 serve a rivalutarla, e 120 Ã il moltiplicatore fisso.

Esempio (dalla guida pubblicata dall'€™Agenzia Entrate):

Prezzo reale pagato per la casa: 200.000 euro

Rendita Catastale (RC): 900 euro

Senza "prezzo-valore": le tasse (9%) si pagano su 200.000 euro.

Imposta = 18.000 euro.

Con "prezzo-valore": la base imponibile diventa:  $900 \times 1,05 \times 120 = 113.400$  euro.

Imposta = 9% di 113.400 = 10.206 euro.

Un risparmio di quasi 8.000 euro.

I vantaggi aggiuntivi del "Prezzo-Valore"

Il risparmio sulle tasse non Ã l'unico vantaggio. Ce sono altri due, importantissimi:

stop all'accertamento di valore: l'Agenzia Entrate non puÃ contestare il valore dell'immobile ai fini dell'imposta di registro. Se il prezzo dichiarato Ã 200.000 e il valore catastale Ã 113.400, l'Ufficio non puÃ pretendere tasse su un valore superiore. (Attenzione: questo non vale se si occulta parte del prezzo! In quel caso scattano pesanti sanzioni).

riduzione onorari notarili: per legge, spetta una riduzione del 30% sugli onorari del notaio.

Ã



Nel prossimo articolo...Abbiamo visto le tasse "standard" per l'acquisto di una casa. Ma cosa succede quando si tratta della "prima casa"? Nella terza puntata, analizzeremo le imposte agevolate (al 2% o al 4%) e tutti i requisiti, stringenti, per poter accedere a questo fondamentale beneficio fiscale.

Leggi anche i precedenti articoli della rubrica:- Comprare casa: la Guida completa alle tasse - Prima dell'acquisto