

**Immobili**  
LE COMPRAVENDITE

**L'inchiesta. A confronto il prelievo tributario sulle abitazioni in dieci Paesi**

**L'imposizione. L'acquisto per investimento subisce una tassazione spesso rilevante**

# I costi occulti spingono i prezzi

Fisco e consulenze ampliano la forbice con i Paesi più «competitivi»

**Quella linea rossa che divide l'Europa tra Nord e Sud**

**Gianni Trovati**

Comprare casa è una gioia. Soprattutto in Norvegia, dove le pratiche burocratiche viaggiano a tempi da record e si chiudono in 24 ore. E dove, soprattutto, i costi "accessori", cioè quelli fiscali e di mediazione che si aggiungono al valore netto dell'immobile, sono accessori davvero: nel senso che Erario e notai, insieme, non chiedono più del 2,6%, e anche con l'intervento dell'agente il conto totale non supera il 5,7 per cento.

Cifre da sogno per gli oltre 800 mila italiani che ogni anno comprano una casa. E che oltre al prezzo dell'immobile possono arrivare a pagare anche un

**INEFFICACI**

Neppure le norme contenute nel decreto Bersani sembrano in grado di limitare l'incidenza delle voci accessorie

15% in più in tasse, burocrazia e costi di intermediazione. In pratica, chi compra cinque vani ne devolve un sesto per i "costi occulti". E le pratiche impiegano in media 27 giorni per tagliare il traguardo. Solo la Grecia e il Belgio, nell'analisi svolta da Arpe-Federproprietà e Confappi in collaborazione con il Sole-24 Ore, condividono con il nostro Paese il giudizio sintetico peggiore di Europa, ma in casi come questi il «mal comune» non può tradursi in un «mezzo guaio». Tanto più che i Paesi confrontabili con l'Italia per dimensioni e dinamiche economiche mostrano tutti performance immobiliari minori delle nostre, e soprattutto con Germania e Gran Bretagna il

paragone è penalizzante.

A "condannare" l'acquirente italiano alle fatiche maggiori in campo continentale è un insieme di fattori. Il Fisco, prima di tutto, che ovviamente aumenta le sue pretese quando l'acquisto è un investimento applicando in genere le imposte ipotecarie e catastali al 7% (anziché in misura fissa) e alzando dal 3 al 7% le imposte di registro (con l'eccezione delle case nuove acquistate dall'impresa costruttrice). Ma anche chi compra la casa in cui va ad abitare lascia al Fisco una dote significativa, soprattutto dopo che nel 2005 le imposte in misura fissa sono state innalzate per finanziare l'abbassamento dell'Irpef.


Ma è il l'intermediazione a pesare di più sul portafoglio dell'acquirente italiano, e a imporre nella realtà anche conti più salati di quelli prudenzialmente stimati dallo studio (3% più Iva). La provvigione finale dipende dalla località e dal canale di intermediazione attivato, e soprattutto varia in relazione al valore dell'immobile finendo per penalizzare, in proporzione, le case meno care. Analoghe oscillazioni di prezzo si incontrano quando si ricorre alla consulenza professionale del notaio.

Né la situazione sembra destinata a migliorare dopo i recenti interventi normativi, a partire dall'obbligo di dichiarare negli atti il valore reale dell'immobile anziché quello catastale (introdotto dalla Finanziaria 2006 e più volte modificato). È vero che la stessa norma impone un taglio del 30% agli onorari dei notai nel caso delle prime case, ma la base di calcolo rispetto al passato si alza a tal punto da inasprire il conto finale dell'operazione.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

**Oltre il valore**

I principali oneri aggiuntivi sull'acquisto: giudizio sintetico e peso percentuale sul costo dell'immobile



	Giudizio sintetico imposizione	Costi agenzie	Totale senza mediatore in % prezzo vendita		Totale con mediatore in % prezzo vendita		Durata iter* (giorni)
			MIN	MAX	MIN	MAX	
Austria	😊😊	😞	5,7	7,92	9,3	12,72	32
Danimarca	😊😊😊	😞😞😞	0,81	1,04	6,81	7,04	42
Francia	😊😊	😞😞	6,28	7,69	11,06	19,65	193
Germania	😊😊	😞	4,30	5,50	7,90	12,70	41
Grecia	😞😞😞	😊	9,39	14,01	11,39	19,01	N.D.
Irlanda	😊	😞😞	3,19	10,11	4,40	13,74	42 56
Italia	😊😊😊	😞😞😞	5,20	12,10	6,70	15,00	27
Norvegia	😊😊😊	😊😊😊	2,51	2,60	3,75	5,70	1
Regno Unito	😊😊😊	😊😊😊	0,54	5,15	2,89	9,26	N.D.
Svizzera	😊😊😊	😞	0,25	3,55	3,48	8,93	16

(\* Iter burocratico per giungere a un atto validamente trascritto)

Fonte: Arpe-Federproprietà e Confappi in collaborazione con il Sole-24 Ore del Lunedì

**Silvio Rezzonico  
Giovanni Tucci**

Un giro d'Europa sulla fiscalità degli immobili. Sia con riguardo ai trasferimenti proprietari, sia con il confronto sui livelli di quella parte di imposizione che attinge direttamente alla proprietà. È questo l'obiettivo dell'indagine condotta dall'Ufficio Studi di Confappi e Federproprietà in collaborazione con il Sole 24 ore, di cui in questa pagina e in quella a fianco si illustrano i primi risultati. Che indicazioni ne emergono? Naturalmente, una valutazione globale non è semplicissima, vista anche l'ampiezza del

**LE DIFFERENZE**

Gli Stati anglosassoni hanno tributi più bassi e professionisti meno cari rispetto a quelli di lingua latina

campo si osserva. In ogni caso, per i trasferimenti di proprietà una linea rossa demarca i Paesi anglosassoni (che hanno tributi molto bassi e professionisti meno cari) da quelli di lingua latina, che tra l'altro "soffrono" delle tariffe elevate dell'assistenza obbligatoria notarile. Il notaio è forse più tutelante rispetto alle caratteristiche formali dell'atto, ma nei Paesi anglosassoni sono più forti le garanzie contro impianti non adeguati, abusi edilizi, accoli di mutui da parte di imprese di costruzioni, pretese del fisco o del condominio.

L'Italia esce malconca dal confronto, sia sotto il profilo tributario che sotto quello degli altri, pesanti, oneri connessi (intervento del notaio, mediazione dell'agenzia). In compenso nel nostro Paese i tributi sulla rivendita esistono raramente e sono più lievi che altrove.

Quanto alla fiscalità della proprietà, occorre distinguere. Solo da noi e in Spagna è tassato il reddito fittizio di proprietà. Altrove lo sono solo quello di locazione, con deduzioni/detractions sulle spese giustificate e sull'ammortamento del bene che in Italia non esistono. Viceversa, le imposte comunali sulla proprietà italiana, che da noi costituiscono la principale entrata dei municipi, sono più basse, per le abitazioni, di quelle vigenti in Francia, Gran Bretagna e Germania e confrontabili solo con quelle spagnole.

Una peculiarità italiana è infine il fatto di dare grande risalto agli sconti fiscali per "prime case" o "abitazioni principali", che nelle altre legislazioni (tranne forse in quella portoghese) hanno poco rilievo.

L'inchiesta completa, che riguarderà 15 Paesi e non solo i dieci qui presentati, sarà ufficialmente presentata nelle prossime settimane. Il lavoro è stata condotto utilizzando dati e informazioni di Global Property Guide, cioè l'unica fonte omogenea esistente sulle norme relative al settore residenziale, senza la quale sarebbe stato difficile standardizzare i confronti sui costi che comporta acquistare o tenere una proprietà in Europa. Ci si è tuttavia discostati più volte dalle questa fonte, sia per completare le analisi nei settori dove erano più carenti (per esempio le imposte comunali sulla proprietà), sia per aggiornarle rispetto a modifiche normative (soprattutto in Francia e in Italia), sia infine per farle proprie correggendo le quando si valutava fosse il caso, attingendo a decine di altre fonti. Sono stati utilizzati parametri il più possibile prudenziali. Ovviamente il paragone tra legislazioni assai differenti costringe a semplificazioni radicali, il cui scopo è sempre stato permettere il confronto stesso.



**GLI APPUNTAMENTI SU RADIO 24**  
Guida all'acquisto della casa: dal compromesso al rogito  
Oggi dalle ore 12 con **Salvadamato**



## WORLD BUSINESS FORUM

23 - 24 OTTOBRE 2007 - FIERAMILANOCITY - MILANO

Novità

POWELL  
PORTER  
GREENSPAN  
ROBERTS  
EISNER  
CHRISTENSEN

KURZWEIL  
PEREZ  
CHIZEN  
GIUGIARO  
ROSSO

&you

CICLO DI CONFERENZE del WORLD BUSINESS FORUM

Idee e tendenze di business: gli esperti italiani raccontano

**MARKETING E VENDITE**  
le nuove frontiere della relazione con il cliente

**PERSONE E ORGANIZZAZIONE**  
capacità e competenze da valorizzare

**MANAGEMENT E IMPRENDITORIALITÀ**  
opportunità e obiettivi per chi guida l'impresa

**INNOVARE I PROCESSI DI BUSINESS MEDIANTE L'ICT**  
esperienze dal Politecnico di Milano

Sponsored by






Il Ciclo di Conferenze è riservato a manager e imprenditori locali.

La partecipazione è gratuita: per registrarsi visitare [www.hsm-it.com/wbfmi](http://www.hsm-it.com/wbfmi)

**PER INFORMAZIONI:**  
Numero Verde 800.93.94.36 - [info.it@hsmeurope.com](mailto:info.it@hsmeurope.com)

Main Sponsor






Supporting Partner







Community Partner








Associated Business School



