

# L'acquisto della casa? Un 15% in tasse e spese

## Come limitare i costi extra che gravano sulle compravendite

Bisogna tenerne conto  
o il budget previsto  
rischia di saltare  
Però ci sono scappatoie

**SANDRA RICCIO**  
MILANO

Cara casa, quanto mi costi. Tra commissioni, polizze, certificazioni, costi di istruttoria, tasse e spese varie, comprare un immobile diventa un vero e proprio salasso. Anche dando fondo ai propri risparmi e riuscendo a ottenere un mutuo, lungo il cammino si somma una lunga serie di variabili di costo non considerate che fanno lievitare il conto finale. E non di poco. Unendo il lungo elenco di extracosti legati all'acquisto della casa si arriva infatti al 10-15% del valore dell'immobile. Un freno per molti tra quelli che progettano il grande passo. In più, nell'ultimo periodo questo carico speciale è diventato ancora più pesante visto che sono comparse nuove voci da pagare, dall'Imu alla certificazione energetica, che hanno reso il conto finale ancora più gravoso. «Si tratta di una serie di spese che vanno a pesare soprattutto sulle giovani coppie» dice Pietro Giordano, segretario nazionale Adiconsum. «Ci sono costi che stanno diventando esorbitanti. La stessa Imu sta abbattendo la voglia di comprare casa. Soprattutto in città come Roma dove la tassa sulla casa è a livelli massimi» racconta Giordano che poi aggiunge: «Oggi il mercato immobiliare è in qualche modo soffocato anche da questa enorme tassazione indotta che grava sugli acquisti».

### Perizia e istruttoria

L'elenco delle voci da pagare è lungo. Si parte dalla provvigione da pagare all'intermediario immobiliare, nel caso ce ne sia uno. Una quota che si aggira tra il 3-5% del valore dell'immobile. Ci sono poi le spese di istruttoria (dai 70 ai 1.000 euro) ai costi della perizia della banca (dai 150 ai 700 euro) nel caso ci si rivolga questa per un mutuo. «In questo caso è bene guardarsi un po' intorno» spiega Roberto Andedda, responsabile del marketing di MutuiOnline, broker online di mutui per la casa. «Ci sono istituti di credito che non fanno pagare questo tipo di spesa e rivolgersi a un istituto che non prevede questo costo può far risparmiare una bella somma. E' ovvio che le condizioni applicate al prestito per l'acquisto della casa dovranno essere vantaggiose. Sennò non c'è convenienza», dice l'esperto. E' enorme il peso delle spese notarili per la compravendita e per l'accensione del mutuo che comprendono la parcella (4-5mila euro), imposte di bollo, iscrizione di ipoteca (che varia a seconda della rendita catastale) per un totale del 2-3% del valore dell'abitazione.

### La polizza multirischio

Sempre con in caso di mutuo è poi prevista la polizza assicurativa scoppio e incendio che si aggira intorno ai 400-500 euro. Si tratta, in questo caso, di una forma di assicurazione obbligatoria. Negli ultimi anni però si è fatta strada anche un'altra forma di tutela assicurativa che si chiama multi rischio che



stata bacchetta dall'Europa.

tutela la banca in caso di decesso del mutuatario, di perdita o di inabilità al lavoro. Non è obbligatoria ma molte banche la richiedono in cambio di condizioni più vantaggiose sul mutuo. La quota da sborsare in alcuni casi è da record. Certo la cifra cambia a seconda del tipo di immobile, dell'età di chi richiede il mutuo o in base alla durata complessiva del prestito concesso. Si va da poche migliaia di euro fino a cifre record di 15mila euro.

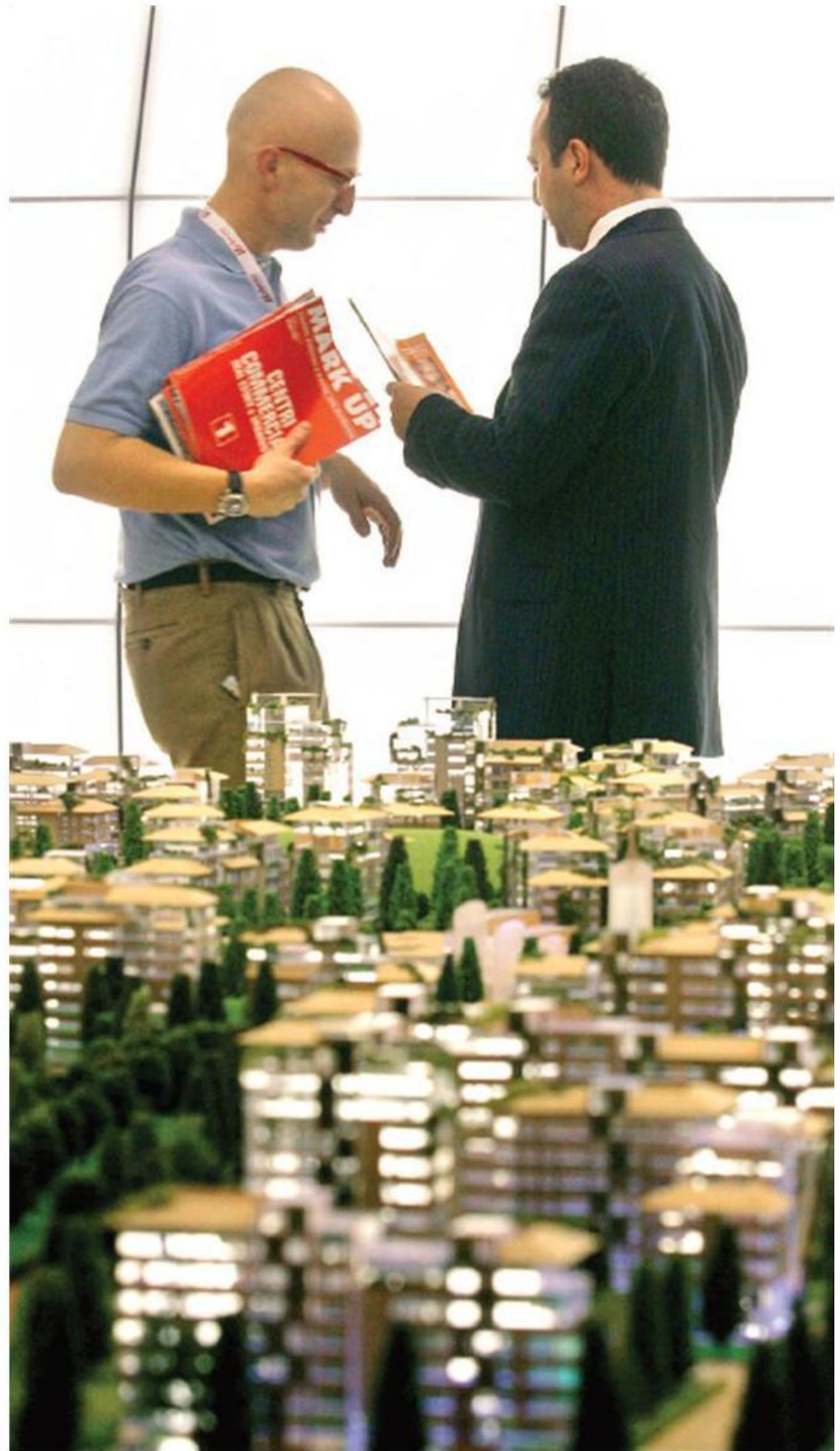
«Se la banca propone questa polizza è bene verificare prima i costi complessivi. Se sono troppo alti è meglio indirizzarsi verso altre banche che non chiedono questo tipo di tutela a caro prezzo. Purtroppo a volte sottoscrivendo la polizza con la banca diventa tutto più veloce e si possono ottenere spread più vantaggiosi. Diventano quindi una strada quasi obbligata» dice Anedda. Tra l'altro non molti sanno che se si estingue anticipatamente il mutuo o si chiede il cambio della banca è possibile chiedere il rimborso del premio non goduto, sia per lo scoppio e incendio, sia per la multi rischi.

### La certificazione energetica

Tra le novità in tema di balzelli c'è la nuova certificazione energetica. Va presentata in sede di rogito notarile. L'obiettivo è di stabilire il fabbisogno energetico della casa. Costa dai 200 ai 400 euro ma c'è anche chi chiede molto meno. Pochi sono gli immobili in classe virtuosa A e B. La gran parte sono in fascia G, la peggiore.

«In pochi sanno che i possessori di case in fascia G, costruiti prima del 2005, possono certificare la classe G dell'immobile, senza spendere nulla» spiega Lidia Ranghetti, specialista Assistenza legale e fiscale di Tree Real Estate - holding che controlla Gabetti, Professionecasa e Grimaldi Immobiliare.

Non tutte le Regioni prevedono però questa formula per la classe G. In alcune regioni come la Lombardia, l'autocertificazione non basta. E questo tipo di modalità potrebbe presto essere esteso a tutta l'Italia visto che il governo sta approntando uno schema di decreto che va a modificare questa scappatoia dopo che l'Italia è



Comprare una casa può essere un percorso a ostacoli



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.