



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Chi paga il rogito?

Autore: Serenella Zanfini | 05/09/2017



*Le spese dell'atto di compravendita sono sostenute dal compratore, ma è ammesso un diverso accordo.*

Comprare casa, oggi, è un'operazione complessa, onerosa e carica di interrogativi, tra i quali, senza dubbio, spiccano i seguenti: chi sceglie il notaio incaricato del rogito? Le spese sono a carico di chi vende o di chi acquista?

Un ruolo preminente, nell'operazione, è attribuito al compratore, ma risposta a tutte le domande del caso è contenuta nel presente articolo, nel quale capiremo, prima di ogni altra cosa, **chi paga il rogito** notarile.

# Chi sopporta le spese dell'atto notarile

Il Codice Civile individua in maniera precisa gli obblighi del venditore e quelli del **compratore**, e tra quelli di quest'ultimo compare la sopportazione delle **spese dell'atto di vendita** (in particolare, quelle relative alla redazione dell'atto notarile ed alla sua trascrizione nei pubblici registri) e di tutte le altre spese che ad esso sono accessorie (in particolare, almeno normalmente, gli obblighi fiscali come il pagamento dell'imposta di registro) **[1]**. La regola opera anche se non richiamata espressamente nell'atto di compravendita.

Nonostante ciò, la legge ammette anche una diversa pattuizione: le spese del **rogito** e quelle susseguenti possono essere sopportate dal **venditore**.

Ciò che è certo è che, a prescindere dal soggetto indicato, ogni accordo sulle spese resta privato, ossia valevole solo tra le parti e nei loro **rapporti interni**. Venditore e compratore, infatti, sono sempre responsabili in solido verso il professionista al quale si sono rivolti (anche in base a quanto stabilito alla legge sull'Ordinamento del Notariato **[2]**) e verso l'Erario, i quali sono estranei e assolutamente non vincolati dalla clausola dell'atto di compravendita relativa alle spese.

In pratica e per meglio esemplificare, il notaio e l'Agenzia delle Entrate, per ottenere il pagamento di quanto dovuto, possono rivolgersi tanto al compratore quanto al venditore, e il primo che paga può poi rivolgersi all'altro per avere il rimborso di quanto versato al suo posto e in deroga ad ogni eventuale diversa pattuizione.

*Di norma, il notaio viene scelto dal compratore*

## Quali spese comporta il rogito?

Oltre all'**onorario** da corrispondere al notaio rogante per la prestazione professionale, l'atto notarile comporta tutta una serie di imposte, le cui principali sono l'IVA (Imposta sul valore aggiunto) e l'imposta di registro (che è un'imposta dovuta per la registrazione di determinati atti giuridici presso l'Agenzia delle Entrate). Per la precisione:

- sono soggette ad **IVA** le vendite di case da parte del costruttore che venda

entro quattro anni dal giorno in cui ha terminato la costruzione o la ristrutturazione. L'IVA si paga direttamente al costruttore/venditore, e sconta altresì tre imposte fisse: di registro, ipotecaria e catastale, il cui importo deve essere consegnato al notaio che le verserà in sede di registrazione dell'atto all'Agenzia delle Entrate;

- sono soggette ad **imposta di registro** tutte le altre vendite, e l'imposta va versata al notaio il giorno del rogito.

L'imposta di registro varia, poi, se si acquista una prima o una seconda abitazione, oppure se si acquista un immobile a uso abitazione o un immobile a uso commerciale.

Inoltre, il notaio anticipa una serie di spese che devono poi essergli rimborsate: quelle per le visure (ossia per la verifica della regolarità catastale dell'immobile, della sussistenza o meno di ipoteche e così via).

*Il mancato pagamento delle spese del rogito comporta responsabilità per il compratore e per il venditore*

Il **notaio** in credito del suo onorario, munito di parcella, può sempre agire giudizialmente al fine di ottenere un **decreto ingiuntivo**, attraverso il quale il giudice ingiungerà al compratore di pagare quanto dovuto entro quaranta giorni **[3]**. Poiché venditore e compratore sono obbligati in solido, come abbiamo appena visto, il notaio potrà agire anche solo nei confronti del venditore, se a suo giudizio questi è più solvibile.

## Note

**[1]** Art. 1475 cod. civ. **[2]** Art. 78 L. 89/1913, in base al quale le parti di un atto notarile sono tenute in solido verso il notaio tanto al pagamento degli onorari e diritti accessori, quanto al rimborso delle spese, e il notaio può rifiutarsi di spedire le copie degli estratti e dei certificati, finché l'accennato pagamento, o rimborso, non sia stato interamente eseguito. **[2]** Artt. 633 e ss. cod. proc. civ.