

Da uno studio dell'università di Brema. Dito puntato anche su Francia, Austria, Belgio e Germania

Compravendite, in Italia spese esose

Fino a 4mila € per la transazione di un immobile da 500mila €

DI GABRIELE FRONTONI

Tempi duri per notai, agenti immobiliari e avvocati d'affari. Il mercato dei servizi giuridici per il trasferimento delle proprietà immobiliari sembra infatti soffrire di un eccessivo livello di protezionismo nel Vecchio continente. Fermo restando il caso estremo dei paesi latini dove le compravendite immobiliari sono assoggettate per legge alla verifica e alla certificazione da parte di un notaio, anche nei paesi più liberali i costi di natura legale a cui sono sottoposti i cittadini alle prese con l'acquisto di una casa o di un terreno risultano ancora eccessivi.

La denuncia è contenuta nell'ultimo rapporto redatto dagli analisti dell'università di Brema per conto della Commissione europea. «Quasi tutti i cittadini europei, a un certo punto della loro vita, si trovano a dover acquistare o vendere una casa o un terreno. E per questo, si trovano anche a dover pagare delle commissioni notarili», ha dichiarato Neelie Kroes, commissario europeo alla concorrenza. «Grazie al rapporto condotto per la Commissione Ue da parte dell'università di Brema, siamo riusciti a ottenere l'evidenza empirica che dimostra quanto i sistemi altamente regolati non siano di per sé sinonimo di una migliore tutela per i consumatori e di fatto non garantiscono l'affermazione di quella concorrenza tra gli operatori necessaria per poter ottenere un livello adeguato dei prezzi e dei servizi legali».

Per rendere più chiaro il concetto, gli esperti accademici si sono serviti di un confronto paneuropeo effettuato utilizzando una tipica transazione immobiliare del valore di 500 mila euro esente da spese di finanziamento. Ebbene, in Italia, oltre a 30 mila euro di

commissioni d'agenzia (pari al 6% del costo dell'immobile), bisogna mettere in conto 3.100 euro per le spese notarili, ben al di sopra dei 2.245 euro della media europea. Ma quello del Belpaese non rappresenta di certo un caso isolato. Spese notarili molto alte si registrano infatti anche in Francia, Germania, Austria e Belgio.

Chi volesse comprare una casa del valore di 500mila euro all'ombra della Tour Eiffel, dovrebbe mettere in conto di versare almeno 4.500 euro sotto forma di spese notarili. Costi più contenuti, invece, in Germania dove le spese associate alla medesima transazione immobiliare arrivano a superare di poco i 2 mila euro, contro i 2.900 euro dell'Austria o i 2.500 del Belgio. Per non parlare della Grecia, maglia nera d'Europa in tema di costi accessori alla transazione immobiliare. Per un appartamento da mezzo milione di euro, infatti, bisogna mettere in conto altri 90 mila euro di spese varie di cui una buona fetta (11 mila euro) finiscono nelle tasche dei notai. Ma non sarebbe giusto puntare il dito soltanto contro questa categoria. In Irlanda, per esempio, dove vige il sistema anglosassone per cui gli avvocati d'affari si occupano delle transazioni immobiliari mentre i notai vengono chiamati in causa in caso di apertura di un mutuo ipotecario, il costo associato alle pratiche legali per una transazione da 500 mila euro si attestano a 4 mila euro, ben al di sopra di quanto registrato in Italia. Situazione molto simile anche in Scozia, dove gli avvocati che si occupano di redigere gli atti di compravendita per la stessa tipologia di transazione emettono una parcella da 2.300 euro. Più contenute, invece, le spese in quei Paesi che hanno adottato un sistema liberale come Olanda, Svezia, Danimarca e Finlandia.

...e gli agenti immobiliari

Se la Commissione europea ha acceso i riflettori sulla distorsione del mercato connessa con i privilegi e le restrizioni presenti nei paesi in cui regna sovrana la figura del notaio, è opportuno mettere sotto esame anche le ingiustificate commissioni del 6% che chiedono mediamente i broker immobiliari in Italia, Francia, Spagna e Austria. Senza entrare nel merito dell'adeguatezza della percentuale richiesta, gli agenti immobiliari dei paesi strutturati sul modello latino si occupano esclusivamente di far incontrare domanda e offerta, ma non prevedono tra le loro competenze la redazione dei contratti di compravendita, le visure catastali o la registrazione della transazione immobiliare, compiti invece riservati ai legali. Se si guarda a quanto succede nel resto d'Europa, paradossalmente i paesi che presentano le commissioni immobiliari più basse sono quelli in cui il broker racchiude in sé anche la figura di notaio. In altre parole nei paesi scandinavi di Finlandia, Svezia e Danimarca, oltre che in Olanda, l'agente immobiliare si occupa anche della redazione di tutti i documenti necessari per effettuare il passaggio di proprietà dei beni immobili. E questo, a un costo decisamente inferiore a quello richiesto dai broker italiani soltanto per fare incontrare domanda e offerta. Su una transazione immobiliare del valore di 500mila euro, per esempio, i broker finlandesi chiedono alle 2 controparti un totale di 15.625 euro pari al 3,7% del valore dell'immobile. Ancora più contenuti i prezzi degli agenti del real estate danesi che per la stessa transazione prevedono addirittura una commissione di 13.747 (ovvero il 2,7% del valore dell'operazione). In Svezia la percentuale non sale al di sopra del 2,5% (12.800 euro), mentre in Olanda si tocca un minimo a 9.250 euro ovvero l'1,85% del valore dell'immobile.

Costi associati a una transazione immobiliare del valore di 500 mila euro (senza mutuo) presenti in Europa

Paese	Agente immobiliare	Perizia	Avvocato o notai	Registro immobiliare	Tasse di trasferimento proprietà
Austria	30.000 €	n.r.	2.900 €	5.000 €	17.500 €
Belgio	15.000 €	n.r.	2.592 €	1.650 €	57.500 €
Rep. Ceca	15.000 €	500 €	500 €	17 €	0 €
Danimarca	13.747 €	1.020 €	1.013 €	3.187 €	0 €
Inghilterra	7.001 €	675 €	1.350 €	330 €	15.075 €
Finlandia	15.625 €	600 €	77 €	65 €	20.000 €
Francia	30.000 €	500 €	4.453 €	500 €	25.300 €
Germania	20.000 €	n.r.	2.048 €	1.210 €	17.500 €
Grecia	20.000 €	500 €	11.640 €	2.390 €	56.300 €
Ungheria	15.000 €	n.r.	3.000 €	18 €	29.420 €
Irlanda	6.500 €	600 €	4.000 €	625 €	37.500 €
Italia	30.000 €	n.r.	3.100 €	115 €	7.898 €
Olanda	9.250 €	n.r.	1.287 €	113 €	30.000 €
Polonia	6.250 €	n.r.	2.050 €	50 €	50.000 €
Portogallo	18.750 €	275 €	521 €	125 €	4.000 €
Scozia	5.000 €	741 €	2.224 €	816 €	15.036 €
Slovacchia	2.150 €	300 €	420 €	60 €	0 €
Slovenia	20.000 €	n.r.	968 €	88 €	10.000 €
Spagna	30.000 €	n.r.	763 €	233 €	35.000 €
Svezia	12.800 €	400 €	0 €	90 €	7.500 €
Media	16.104 €	556 €	2.245 €	834 €	21.776 €

Ocse: accordo per incentivare l'export

Nuove garanzie ai paesi poveri

Nuove linee guida per le agenzie di assicurazione al credito dei paesi dell'Ocse nei confronti delle operazioni condotte verso i paesi più poveri. È l'ultimo accordo tra il Fondo monetario internazionale e la Banca mondiale per consentire alle regioni più disagiate del mondo di uscire dallo stato di arretratezza. E questo, attraverso l'applicazione di una serie di garanzie alle esportazioni meno stringenti rispetto a quelle applicate dalle agenzie pubbliche verso i contratti sottoscritti nel resto del mondo. Verrà richiesta una garanzia

diretta al governo del paese importatore per i contratti caratterizzati da importi superiori ai 5 milioni di euro e una durata superiore ai due anni. Le agenzie di esportazione al credito, inoltre, sono chiamate a raccogliere ogni anno informazioni sullo stato di avanzamento del credito concesso da condividere con l'Fmi e la Banca mondiale per un monitoraggio sui progressi economici compiuti dai paesi poveri. Tuttavia, sarebbe necessario includere anche i Paesi che non fanno parte dell'Organizzazione per lo sviluppo economico.



Costo Totale	Costi escluse tasse	Costi dei professionisti	IVA
55.400 €	37.900 €	32.900 €	20,0%
76.742 €	19.242 €	17.592 €	21,0%
16.017 €	16.017 €	16.000 €	19,0%
18.967 €	18.967 €	15.780 €	25,0%
24.431 €	9.356 €	9.026 €	17,5%
36.367 €	16.367 €	16.302 €	28,0%
60.753 €	35.453 €	34.953 €	19,6%
40.758 €	23.258 €	22.048 €	16,0%
90.830 €	34.530 €	32.140 €	19,0%
47.438 €	18.018 €	18.000 €	20,0%
49.225 €	11.725 €	11.100 €	21,0%
41.113 €	33.215 €	33.100 €	20,0%
40.650 €	10.650 €	10.537 €	19,0%
58.350 €	8.350 €	8.300 €	22,0%
23.671 €	19.671 €	19.546 €	21,0%
23.817 €	8.781 €	7.965 €	17,5%
2.930 €	2.930 €	2.870 €	19,0%
31.056 €	21.056 €	20.968 €	19,0%
65.996 €	30.996 €	30.763 €	16,0%
20.790 €	13.290 €	13.200 €	25,0%
41.265 €	19.489 €	18.654 €	