

COMUNICATO STAMPA

Dall'atto notarile alle spese di istruttoria, dall'agenzia immobiliare fino alle imposte

Costi accessori mutuo prima casa: oltre 12.500 euro a stipula

Molte delle spese possono essere portate in detrazione nella dichiarazione dei redditi

Milano, agosto 2025. Quali sono i **costi accessori** quando si sottoscrive un **mutuo prima casa**? E a **quanto ammontano**? Secondo le **stime di [Facile.it](https://www.facile.it)**, considerando una compravendita immobiliare "media" per un immobile dal valore di 180.000 euro, in classe energetica C-G ed un mutuo da 126.000 euro della durata di 25 anni, la **cifra supera i 12.500 euro**.

Agenzia immobiliare

La **provvigione sulla vendita può variare da agenzia ad agenzia**, in alcuni casi è una percentuale sul valore di vendita, in altri è un costo fisso. Ai fini dell'analisi, Facile.it ha considerato una **provvigione del 3%**, percentuale molto diffusa a livello nazionale. Considerando il mutuo medio sopra citato, il costo è di **6.558 euro** (5.400 euro + IVA).

Spese di istruttoria

Le **spese di istruttoria** sono il **costo che richiede la banca per valutare la richiesta di mutuo**. Anche in questo caso il prezzo varia da banca a banca, in base all'importo del finanziamento, all'LTV (ovvero la percentuale di valore dell'immobile legata al prestito), al tipo di mutuo e via dicendo. Alcuni istituti applicano una percentuale sull'importo richiesto **tra lo 0,50 e l'1%**, ma normalmente questa voce di spesa non supera comunque i 3.000 euro per i mutui più importanti; mentre in alcuni casi la banca si fa carico di tutti o buona parte dei costi legati all'istruttoria con il risultato che questa sia per il mutuatario addirittura **gratis o pari a poche centinaia di euro**. Per questa analisi, il comparatore ha considerato una cifra media (**1.000 euro**).

La perizia

È il **costo dell'attività del perito per la valutazione dell'immobile**. Anche in questo caso i prezzi variano da banca a banca, in alcuni casi è gratis. Per l'analisi è stata considerata una spesa di **350 euro**.

L'atto notarile

Al momento della stipula del contratto, occorre **pagare il notaio**, il costo del cui onorario varia da professionista a professionista. Per un **atto di compravendita e un atto di mutuo** con iscrizione ipotecaria si può considerare una spesa di **2.500 euro**.

Le imposte

Trattandosi di una prima casa, le imposte sono agevolate, ma i valori cambiano se si acquista da un privato o da una società soggetta ad iva. **Se si acquista da un privato** vanno considerati questi valori: Imposta di registro pari al 2% del valore catastale, con un minimo di 1.000 euro*; imposta ipotecaria fissa di 50 euro, imposta catastale fissa di 50 euro, imposta sostitutiva mutuo: 0,25% dell'erogato. Nella simulazione presa in esame si arriva così ad un totale imposte pari a **1.550 euro**.

Se invece si acquista da una società soggetta ad IVA i conti cambiano. L'imposta di registro è fissa e pari a 200 euro come quella ipotecaria e quella catastale, l'IVA sarà pari al 4% (quindi pari a 7.200 euro nella nostra ipotesi), mentre l'imposta sostitutiva sul mutuo rimane calcolata nella misura dello 0,25% dell'erogato (315 euro per la compravendita presa ad esempio). Il totale delle imposte, questa volta è nettamente maggiore ed arriva a **8.115 euro**.

Polizza scoppio incendio

Quando si fa un mutuo per l'acquisto della casa è **obbligatorio assicurare l'immobile per l'eventualità di scoppio o incendio**. Anche in questo caso i prezzi della copertura variano da banca a banca, per alcuni istituti è addirittura gratuita. Per un prodotto base, **se il mutuatario guarda le offerte del mercato** (e non si limita alla proposta fatta dalla banca) si può considerare un **valore medio indicativo di 600 euro**.

Detrazioni

Importante ricordare che, nei limiti previsti dalla legge, parte delle spese sopra indicate (ad esempio la parcella del notaio per la stipula del contratto di mutuo, le spese di istruttoria della banca, il costo della perizia tecnica, l'imposta sostitutiva, le spese di intermediazione e gli interessi passivi sul mutuo) possono essere portate in **detrazione nella dichiarazione dei redditi**.

A seguire una tabella con ciascun costo:

Voce di spesa	Costo medio
Agenzia immobiliare	6.558 €
Spese di istruttoria	1.000 €
Perizia banca	350 €
Notaio	2.500 €
Imposte (acquisto da privato)	1.550 €
Polizza scoppio incendio	600 €
Totale medio	12.558 €

*«Dall'analisi fatta» sostengono gli esperti di **Facile.it** «risulta chiaro come, pur trattandosi dello stesso immobile e della stessa necessità, ovvero ottenere un mutuo, i costi possono essere molto diversi. Per questa ragione confrontare le offerte disponibili sul mercato è fondamentale, così come farsi affiancare da un consulente indipendente che consenta all'aspirante mutuatario di indirizzarsi verso l'istituto di credito ed il prodotto più adatto alle proprie esigenze. In fondo, per moltissimi italiani, si tratta dell'acquisto più importante della vita».*

Ufficio Stampa Facile.it SpA

Andrea Polo – Yuri Griggio – Alessandra Arosio
348.0186418 - 327.0440396 - 335.6373666
ufficiostampa@facile.it

INC per Facile.it SpA

Simone Silvi - Valentina Spaziani - Valeria Venturato
335.1097279 – 349.5743907 – 344.1503164
facile.it@inc-comunicazione.it

**Ai fini del calcolo Facile.it ha considerato 1.135 euro.*