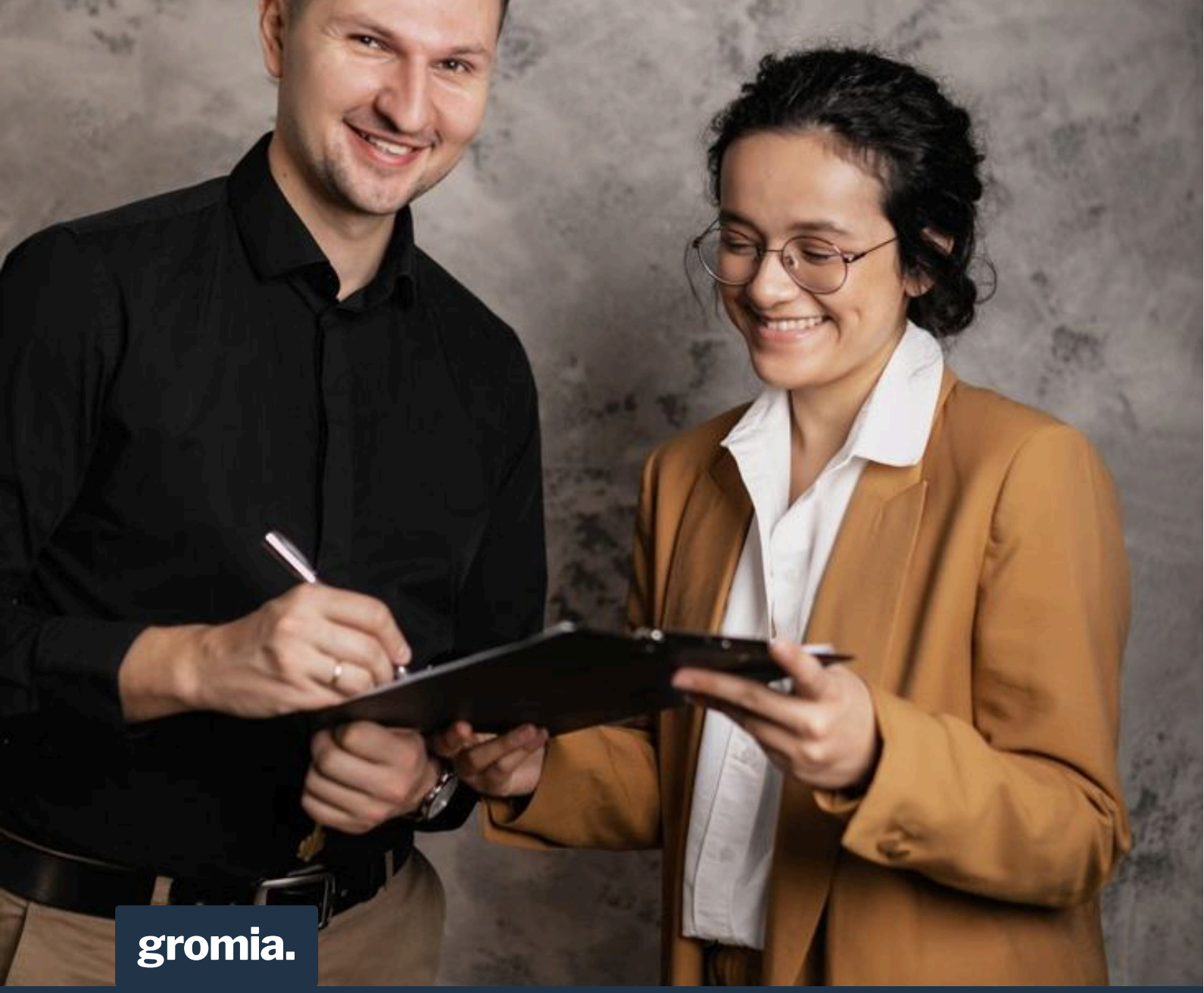


gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE OTTOBRE 2026

Costi vendita casa: quanto costa vendere e chi paga

Chi vende casa paga l'agenzia, se c'è, l'APE, eventuali regolarizzazioni catastali o urbanistiche, IMU e condominio fino al rogito e, in alcuni casi, l'imposta sulla plusvalenza.

IN BREVE

> Chi vende casa paga l'agenzia, se c'è, l'APE, eventuali regolarizzazioni catastali o urbanistiche, IMU e condominio fino al rogito e, in alcuni casi, l'imposta sulla plusvalenza. Il notaio di regola lo paga chi compra. Con un'agenzia il totale va in genere dal 2,5% al 5,5% del prezzo.

0 €
di notaio per chi vende, salvo accordi

9.150 €
di commissione Gromia su 250.000 €, con IVA

26%
sulla plusvalenza, solo in alcuni casi

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: quanto costa vendere casa
02 Tutte le voci: chi paga e quanto
03 L'agenzia: la voce più grande
04 I documenti: APE e conformità
05 Mutuo, condominio e IMU fino al rogito
06 Le imposte: plusvalenza e agevolazione prima casa
07 Le altre spese possibili
08 Esempio: quanto costa vendere una casa da 250.000 €
09 Cosa paga chi compra
10 Come ridurre i costi
11 Con Gromia
12 Esempio di calcolo
13 Domande frequenti

01 In breve: quanto costa vendere casa

Vendere casa costa meno di quanto molti pensano, perché le spese più grosse della compravendita, notaio e imposte, le paga chi compra. Chi vende paga quattro tipi di voci:

- **L'agenzia**, se ti affidi a un agente: è quasi sempre la spesa più grande.
- **I documenti**: l'APE, obbligatorio, e le eventuali regolarizzazioni catastali o urbanistiche.
- **Le spese di casa fino al rogito**: quota del condominio e IMU, se la casa non è la tua abitazione principale.
- **Le imposte, solo in alcuni casi**: la plusvalenza e la perdita dell'agevolazione prima casa.

Se i documenti sono in ordine e la casa è la tua abitazione principale da più di cinque anni, con un'agenzia il totale va in genere dal 2,5% al 5,5% del prezzo, IVA compresa. Quasi tutto è provvigione.

COSA DICE LA LEGGE

Art. 1475 del Codice civile: «Le spese del contratto di vendita e le altre accessorie sono a carico del compratore, se non è stato pattuito diversamente».

02 Tutte le voci: chi paga e quanto

Gli importi di mercato sono indicativi: variano per città, per professionista e per la complessità della casa. Chiedi sempre un preventivo scritto.

VOCE	CHI PAGA	QUANDO SERVE	COSTO INDICATIVO
Provvigione dell'agenzia	Chi vende	Se vendi con un'agenzia	Si concorda; spesso dal 2% al 4% più IVA al 22%
APE	Chi vende	Sempre: per l'annuncio e per il rogito	Circa 150-350 € per un appartamento
Verifica di conformità	Chi vende, di solito	Consigliata prima di mettere in vendita	Circa 300-1.000 €
Variazione catastale (DOCFA)	Chi vende	Se la planimetria non corrisponde alla casa	50 € di tributo più il tecnico: in tutto circa 400-800 €
Sanatoria	Chi vende	Se ci sono difformità urbanistiche	Dipende dall'abuso, più il tecnico
Cancellazione dell'ipoteca del mutuo	Nessuno	Quando il mutuo si chiude al rogito	Gratuita
Penale per estinguere il mutuo	Chi vende	Solo per i mutui esclusi dalle regole del 2007	Nessuna per i mutui casa delle persone fisiche
Spese condominiali	Chi vende	Quota fino al rogito e arretrati	Secondo il bilancio del condominio
IMU	Chi vende	Fino al mese del rogito, se la casa non è prima casa	Secondo le aliquote del Comune
Plusvalenza	Chi vende	Solo se vendi entro 5 anni una casa non abitazione principale	26% del guadagno
Perdita dell'agevolazione prima casa	Chi vende	Se vendi entro 5 anni e non ricompri entro 1 anno	Differenza di imposte, interessi e sanzione del 30%
Procura notarile	Chi vende	Se non puoi essere presente al rogito	Circa 150-500 €
Trasloco e sgombero	Chi vende	Facoltativi	Secondo la ditta
Foto professionali e home staging	Chi vende	Facoltativi	Con Gromia le foto sono comprese
Notaio e imposte dell'atto	Chi compra	Sempre	Non a carico di chi vende, salvo accordi

Fonti dei costi indicativi: preventivi e guide di settore per APE, verifiche e DOCFA; Agenzia delle Entrate per il tributo catastale di 50 €; guida alle sanatorie per le sanzioni.

03 L'agenzia: la voce più grande

La provvigione non è fissata dalla legge: vale quella che firmi nell'incarico. Nella pratica le richieste stanno spesso tra il 2% e il 4% del prezzo a ciascuna parte, e sopra si aggiunge l'IVA al 22%. Sono indicazioni di mercato, non tariffe.

Con Gromia chi vende paga il 3% più IVA; sotto i 100.000 € la commissione è un compenso fisso di 3.000 € più IVA. È scritta nell'incarico dal primo giorno e si paga solo a vendita conclusa: se la casa non si vende, non paghi nulla.

PREZZO	IPOTESI 2% PIÙ IVA	GROMIA, 3% PIÙ IVA	IPOTESI 4% PIÙ IVA
€ 90.000	€ 2.196	€ 3.660	€ 4.392
€ 200.000	€ 4.880	€ 7.320	€ 9.760
€ 250.000	€ 6.100	€ 9.150	€ 12.200
€ 400.000	€ 9.760	€ 14.640	€ 19.520

Il 2% e il 4% sono esempi ai due estremi delle richieste più comuni, non medie. A 90.000 € la commissione Gromia supera il 3% perché scatta il compenso fisso. Quando matura la provvigione, chi la paga e come trattarla: guida alla provvigione dell'agenzia immobiliare.

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Confronta le agenzie a parità di servizi. Foto, planimetria, virtual tour e pubblicità a parte possono rendere più cara una provvigione che sembrava più bassa.

04 I documenti: APE e conformità

APE, l'attestato di prestazione energetica

È obbligatorio: la classe energetica va indicata già nell'annuncio e l'attestato va consegnato a chi compra e allegato all'atto. Lo rilascia un tecnico abilitato dopo un sopralluogo e dura dieci anni, se nel frattempo non fai lavori che cambiano la classe energetica. Per un appartamento si spendono di solito tra 150 e 350 €. Approfondisci nella guida ad APE e conformità catastale.

La verifica di conformità

Al rogito dichiari che la planimetria catastale corrisponde alla casa e indichi i titoli edilizi. Una verifica fatta da un geometra o un architetto prima di mettere in vendita, spesso chiamata relazione tecnica integrata, confronta casa, catasto e progetti in Comune. Non è obbligatoria per legge, ma è il modo più semplice per scoprire i problemi prima che li scopra chi compra. Costa in genere tra 300 e 1.000 €.

Se la planimetria non è conforme: la variazione catastale

Se hai spostato un tramezzo o aperto una porta senza aggiornare il catasto, il tecnico presenta una variazione con la procedura DOCFA. Si pagano un tributo di 50 € all'Agenzia delle Entrate per ogni casa e la parcella del tecnico: in tutto, per un appartamento, di solito tra 400 e 800 €. Cosa controllare: planimetria catastale.

Se ci sono abusi: la sanatoria

Una difformità urbanistica, cioè lavori non autorizzati in Comune, di solito va sanata prima del rogito: chi compra e la sua banca non vogliono sorprese. Il costo dipende dall'abuso: per una CILA tardiva la sanzione è di 1.000 €, per gli altri casi il Comune calcola un'oblazione, e c'è sempre la parcella del tecnico. Tutti i casi nella guida su come vendere casa con un abuso edilizio.



Con i documenti pronti, il rogito arriva senza spese a sorpresa.

05 Mutuo, condominio e IMU fino al rogito

Mutuo e ipoteca

Il mutuo non è un costo della vendita: è un debito che chiudi con una parte del prezzo. Contano però tre cose.

- **Nessuna penale** per i mutui stipulati dal 2 febbraio 2007 da persone fisiche per comprare o ristrutturare una casa (art. 120-ter del Testo unico bancario). Per gli altri mutui decide il contratto.
- **Cancellazione dell'ipoteca gratuita:** quando il mutuo è estinto, la banca la comunica entro 30 giorni senza costi per te e senza notaio (art. 40-bis del Testo unico bancario).
- **Interessi fino al rogito:** il conteggio estintivo comprende gli interessi maturati fino al giorno dell'atto. Chiedilo aggiornato a quella data.

Come si coordinano banca, notaio e acquirente: vendere casa con il mutuo in corso.

Spese condominiali

La quota ordinaria la paghi fino al giorno del rogito, come hai sempre fatto. Gli arretrati sono tuoi, ma il condominio li può chiedere anche a chi compra per l'anno in corso e per quello precedente: per questo il notaio vuole la dichiarazione dell'amministratore e si saldano prima o al rogito. Per i lavori straordinari conta di regola la data della delibera: se sono stati approvati prima della vendita, li paga chi vende, salvo accordi diversi scritti nel preliminare. Approfondisci: spese condominiali straordinarie, chi paga.

COSA DICE LA LEGGE

Art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile: chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato in solido con lui per i contributi dell'anno in corso e di quello precedente. Chi vende resta obbligato fino a quando non consegna all'amministratore la copia autentica dell'atto.

IMU

L'IMU si paga per i mesi in cui sei proprietario. Il mese del rogito è tuo se hai posseduto la casa per più della metà dei giorni; il giorno del rogito conta per chi compra. La prima casa non di lusso, fuori dalle categorie A/1, A/8 e A/9, è esente.

06 Le imposte: plusvalenza e agevolazione prima casa

La plusvalenza

Paghi un'imposta sul guadagno solo se vendi entro cinque anni dall'acquisto una casa che non è stata la tua abitazione principale per la maggior parte del tempo. Le case ereditate sono sempre escluse. Se scegli l'imposta sostitutiva, il notaio trattiene al rogito il 26% del guadagno, calcolato togliendo dal prezzo di vendita quello di acquisto e i costi documentati. Esempi e casi particolari nella guida su tasse e plusvalenza.

L'agevolazione prima casa

Se hai comprato con l'agevolazione prima casa e vendi prima di cinque anni, la perdi: devi versare le imposte risparmiate, gli interessi e una sanzione del 30%. La conservi se entro un anno dalla vendita compri un'altra casa da adibire ad abitazione principale. Non basta il preliminare: entro l'anno serve il rogito.

ATTENZIONE AI TERMINI

Il termine di due anni introdotto dalla legge di bilancio 2025 vale per chi compra la nuova casa prima di vendere quella vecchia. Per chi vende prima di cinque anni e poi ricompra resta un anno: lo ha confermato l'Agenzia delle Entrate con la risposta n. 314 del 2025.

07 Le altre spese possibili

- **Procura notarile:** se non puoi essere presente al rogito, firmi una procura davanti a un notaio. Le parcelle indicate dalle guide di settore vanno da circa 150 a 500 €, imposte comprese.
- **Ipoteche diverse da quella del mutuo:** un'ipoteca giudiziale o legata a un debito non saldato richiede un atto del notaio e ha un costo.
- **Trasloco e sgombero:** facoltativi, ma da mettere in conto se consegni la casa vuota.
- **Foto e home staging:** facoltativi, ma fanno la differenza negli annunci. Con Gromia fotografie professionali, planimetria e virtual tour sono compresi nella commissione.

08 Esempio: quanto costa vendere una casa da 250.000 €

Vendi a 250.000 € la casa in cui vivi da più di cinque anni, senza mutuo e con i documenti in ordine. APE e verifica di conformità sono valori indicativi.

VOCE	CON GROMIA, 3% PIÙ IVA	IPOTESI: AGENZIA AL 4% PIÙ IVA
Provvigione	€ 7.500	€ 10.000
IVA 22%	€ 1.650	€ 2.200
APE	€ 200	€ 200
Verifica di conformità	€ 500	€ 500
IMU, abitazione principale	€ 0	€ 0
Plusvalenza, oltre i cinque anni	€ 0	€ 0
Totale costi	**€ 9.850**	**€ 12.900**
In percentuale del prezzo	3,9%	5,2%
Ti resta	**€ 240.150**	**€ 237.100**

Il 4% è un'ipotesi per il confronto, non una media del mercato. Con un'agenzia al 2% più IVA i costi sarebbero 6.800 €, il 2,7% del prezzo. La quota condominiale fino al rogito non è nel conto: la pagheresti comunque.

INFOGRAFICA

Con Gromia: costi di vendita di una casa da 250.000 €

€ 9.150
Commissione: 7.500 € più 1.650 € di IVA

+

€ 700
APE e verifica di conformità, indicativi

=

€ 9.850
Il 3,9% del prezzo: ti restano 240.150 €

Rifai il conto con il tuo prezzo e il tuo mutuo nel calcolatore del ricavo netto.

09 Cosa paga chi compra

Per completezza, ecco le spese a carico dell'acquirente, che non toccano il tuo ricavo. Contano però nella trattativa: chi compra ragiona sul costo totale.

VOCE	PRIMA CASA	ALTRE CASE
Imposta di registro, se vende un privato	2% del valore catastale, minimo 1.000 €	9% del valore catastale, minimo 1.000 €
Imposte ipotecaria e catastale	50 € ciascuna	50 € ciascuna
Onorario del notaio	Varia per notaio e prezzo	Varia per notaio e prezzo
Provvigione dell'agenzia	Secondo la proposta firmata	Secondo la proposta firmata

Quando vende un'impresa le imposte sono diverse. Calcola le imposte con il calcolatore delle imposte di acquisto. Sul notaio: quali sono le spese notarili per chi vende casa.

INFOGRAFICA

Chi paga cosa nella compravendita

Chi compra

- Notaio e imposte dell'atto
- La propria provvigione all'agenzia
- Spese del mutuo e perizia della banca

Chi vende

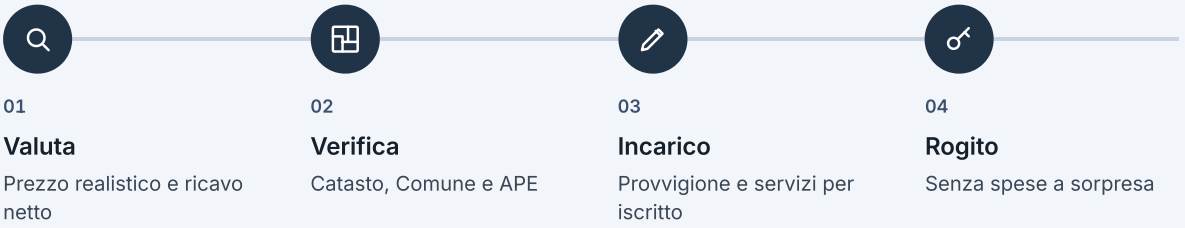
- La propria provvigione all'agenzia
- APE ed eventuali regolarizzazioni
- Condominio e IMU fino al rogito
- Plusvalenza, solo in alcuni casi

10 Come ridurre i costi

- **Prepara i documenti subito:** una difformità scoperta dopo la proposta fa slittare il rogito e diventa un argomento per chiedere uno sconto. Controlla la lista nella guida ai documenti per vendere casa.
- **Fissa la provvigione per iscritto:** percentuale, IVA, compenso minimo, servizi compresi e momento del pagamento. Dopo la firma vale quello che c'è scritto.
- **Controlla le detrazioni non usate:** se hai lavori con detrazioni in dieci anni, come il bonus ristrutturazione, le rate residue passano a chi compra salvo accordo diverso nell'atto. Puoi tenerle, oppure usarle come argomento nella trattativa.
- **Coordina i tempi:** se vendi per ricomprare, un buon calendario ti evita il mutuo ponte e protegge l'agevolazione prima casa.
- **Fissa il prezzo giusto dall'inizio:** una casa che resta mesi in vendita costa IMU, condominio e utenze, e spesso finisce con uno sconto più grande.

INFOGRAFICA

Prima di mettere in vendita



11 Con Gromia

Con Gromia chi vende paga una sola commissione: il 3% più IVA sul prezzo, 3.000 € fissi più IVA sotto i 100.000 €. Valutazione, fotografie professionali, planimetria, virtual tour, pubblicità sui portali, visite e controllo dei documenti fino al rogito sono compresi, e la commissione si paga solo a vendita conclusa. I dettagli sono nella pagina quanto costa vendere casa con Gromia.

Vuoi sapere quanto ti resta in tasca? Parti dalla valutazione gratuita della tua casa: un agente della tua zona la verifica con te e ti aiuta a capire quali documenti servono.

12 Esempio di calcolo

Costi di vendita e ricavo netto: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Prezzo di vendita	€ 250.000
Mutuo residuo da estinguere	€ 0

TI RESTA DOPO IL ROGITO

€ 240.850

Commissione Gromia (3%)	€ 7.500
IVA 22%	€ 1.650
Totale commissione	€ 9.150
Mutuo da estinguere	€ 0

Non comprende APE, eventuali sanatorie, spese condominiali arretrate e tasse sulla plusvalenza.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/costo-vendita-casa

13 Domande frequenti

Chi paga il notaio quando si vende casa?

Chi compra. Per il Codice civile le spese dell'atto di vendita sono a carico dell'acquirente, salvo un accordo diverso. Chi vende paga il notaio solo per servizi suoi, come una procura se non può essere presente al rogito.

Quanto costa l'APE?

Non c'è una tariffa fissa. Per un appartamento le richieste più comuni vanno da circa 150 a 350 €, secondo dimensioni, impianti e città. Chiedi due o tre preventivi e diffida di chi non fa il sopralluogo.

Le spese dell'agenzia sono detraibili per chi vende?

No. La detrazione del 19% vale solo per chi compra l'abitazione principale, su una spesa massima di 1.000 €. Se però vendi entro cinque anni una casa che non è stata la tua abitazione principale, le spese documentate riducono la plusvalenza tassabile.

Si pagano tasse se vendo la prima casa?

Di solito no. La plusvalenza non si paga se sono passati cinque anni dall'acquisto o se la casa è stata la tua abitazione principale per la maggior parte del tempo. Attenzione invece all'agevolazione prima casa: se vendi entro cinque anni e non ricompri entro un anno, la perdi.

Chi paga le spese condominiali arretrate?

Chi vende, perché sono sue. Ma il condominio può chiederle anche a chi compra per l'anno in corso e per quello precedente: per questo il notaio chiede la dichiarazione dell'amministratore e gli arretrati si saldano prima o al rogito.

Quanto costa in tutto vendere una casa da 200.000 €?

Con Gromia circa 8.000 €: 7.320 € di commissione IVA compresa, più APE e verifica di conformità per circa 700 €, valori indicativi. Con un'agenzia al 4% più IVA, ipotesi di esempio, si arriva a circa 10.500 €. Restano fuori eventuali sanatorie, il mutuo da chiudere e la plusvalenza, se dovuta.

La cancellazione dell'ipoteca si paga?

No, se l'ipoteca garantisce un mutuo che chiudi: la banca la comunica gratis entro 30 giorni dall'estinzione. Le altre ipoteche, per esempio quelle giudiziali, richiedono invece un atto del notaio e hanno un costo.

Se la casa non si vende, devo pagare qualcosa?

Dipende dall'incarico. Con Gromia no: la commissione è dovuta solo a vendita conclusa. Le spese per i documenti, come l'APE, restano tue, ma ti servono comunque per vendere.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a ottobre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.