

Documentazione: trasferimenti di fabbricati

Intervento in atto di persone fisiche:

- Per tutti → Carta d'identità o patente
- Per tutti → Tesserino del codice fiscale
- Per tutti → Estratto per riassunto dell'atto di nascita
- Per celibi, nubili, vedovi, divorziati → Certificato di stato libero o di vedovanza
- Per coniugati, anche se separati → Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- Per separati e divorziati → Sentenza/decreto di separazione o di divorzio
- Per coniugati → Copia dell'atto di separazione dei beni (se stipulato)
- Per coniugati → Copia dell'atto di fondo patrimoniale (se stipulato)
- Per intervento di procuratore → Procura in originale o copia autentica della procura
- Per rappresentanza di incapaci → Autorizzazione giudiziale
- Per extracomunitari → Permesso di soggiorno

Intervento in atto di enti e società:

- Per tutti → Documento d'identità del legale rappresentante
- Per tutti → Certificato camerale
- Per tutti → Statuto vigente
- Per enti con consiglio di amministrazione → Delibera autorizzativa
- Per intervento di procuratore → Procura in originale o copia autentica della procura

Documenti per l'oggetto dell'atto:

1) Il titolo d'acquisto

- se l'immobile è pervenuto al venditore per compravendita, donazione, divisione, o altro atto notarile, produrre la copia dell'atto;
- se l'immobile è pervenuto per sentenza del giudice (acquisto all'asta), produrre la copia di tale sentenza
- se l'immobile è pervenuto per successione, produrre copia della dichiarazione di successione (e relativa ricevuta di versamento delle imposte) e della trascrizione dell'accettazione dell'eredità (*N.B. in mancanza di quest'ultima lo Studio potrà ugualmente procedervi sulla base della stessa compravendita in quanto nello stesso momento in cui vende un bene ereditario, il venditore compie un'accettazione tacita dell'eredità. Per consentire la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità occorre esibire: se il defunto non ha lasciato testamento, un certificato in morte in carta semplice, se invece ha lasciato testamento, copia autentica del verbale di pubblicazione del testamento*). Se la successione è regolata da un testamento, occorre anche copia del verbale di pubblicazione del testamento.
- se l'immobile è stato costruito dal venditore, devono essere prodotti i documenti relativi al suolo (titolo di acquisto e denuncia di variazione)

- 2) Schede catastali (la situazione di fatto dell'immobile deve essere esattamente corrispondente alla rappresentazione grafica della planimetria e vi deve essere esatta intestazione catastale con gli attuali proprietari risultanti dai Registri immobiliari).
- 3) La documentazione che attesti la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile (la **relazione tecnica di un professionista** di fiducia delle parti, comprensiva dei titoli edilizi e urbanistici quali la licenza edilizia o la concessione edilizia o il permesso di costruire, salvo che la costruzione dell'immobile sia iniziata prima del 1° settembre 1967. In quest'ultimo caso non occorrono le licenze precedenti a tale data, mentre servono tutte quelle successive. In caso di condono:
 - estremi del condono edilizio o della concessione in sanatoria. Se il condono è stato richiesto, ma il Comune non ha ancora dato risposta, esibire:
 - copia della domanda di condono
 - copia di tutte le ricevute dei versamenti
 - documenti dai quali risulti l'assenza di vincoli, nel caso risultino vincoli: istanza di parere all'autorità preposta al vincolo aggiornata a non oltre 6 mesi prima della stipula).
- 4) Estremi dei pagamenti (a titolo di acconto o di caparra) già effettuati (numero degli assegni, data e luogo di emissione, conto corrente, ABI, CAB, oppure estremi del bonifico)
- 5) Deve essere prodotta in sede di stipula l'attestato di prestazione energetica in corso di validità con i precisi dati catastali dell'immobile oggetto dell'atto
- 6) Il regolamento di condominio, se esistente, nonché una lettera emessa dall'amministratore di condominio dalla quale risulti che tutte le spese di natura ordinaria e straordinaria sono state pagate

N.B. E' opportuno che il compratore sia consapevole che, mentre il notaio può e deve garantire l'inesistenza di ipoteche, per quanto riguarda la regolarità urbanistica degli immobili il notaio può solo fare riferimento alle risultanze della relazione tecnica del professionista di fiducia delle parti, con le relative informazioni in essa contenute, senza poter in alcun modo verificare la veridicità delle stesse ovvero la conformità del fabbricato alle licenze o concessioni rilasciate.

Promemoria per le parti successivo alla stipula

Promemoria per l'acquirente

- PAGAMENTO DELL'IMU Il compratore deve pagare l'IMU per tutti i mesi di possesso nell'anno. Il mese è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto per più di 14 giorni
- DICHIARAZIONE DEL REDDITO Il compratore deve inserire il reddito dell'immobile acquistato nella propria dichiarazione dei redditi che dovrà essere presentata l'anno successivo all'acquisto. Per le modalità di dichiarazione e soprattutto per le ipotesi di esenzione, consultare le istruzioni relative alla dichiarazione dei redditi.
- BENEFICI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE Il compratore che ha chiesto le agevolazioni per la prima casa e non ha ancora la residenza nel Comune in cui ha acquistato l'immobile, deve trasferire la residenza entro diciotto mesi dall'acquisto (altrimenti decade dalle agevolazioni concesse e deve pagare la differenza dell'imposta di registro, una penale pari al 30% di tale differenza e gli interessi).

→ COMUNICAZIONE AI FINI DELLE IMPOSTE COMUNALI Rivolgersi al Comune per la comunicazione ai fini delle tasse di competenza comunale.

(N.B. Il compratore che ha stipulato un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale ha diritto a portarsi in detrazione gli interessi a condizione che l'unità immobiliare sia stata adibita ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto, cioè deve andare ad abitare nell'appartamento entro un anno dall'acquisto, e che l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla stipula del mutuo)

Promemoria per il venditore

→ PAGAMENTO DELL'IMU Il venditore deve pagare l'IMU dovuta per tutti i mesi di possesso nell'anno. Il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte non è computato in capo al soggetto che ha posseduto per meno di 15 giorni.

→ DENUNZIA O COMUNICAZIONE DELL'IMU Il venditore, oltre a pagare l'imposta, deve anche comunicare al Comune di aver venduto l'immobile.

→ DICHIARAZIONE DEL REDDITO Il compratore deve inserire il reddito dell'immobile acquistato nella propria dichiarazione dei redditi. Per le modalità di dichiarazione e soprattutto per le ipotesi di esenzione, consultare le istruzioni relative alla dichiarazione dei redditi.

→ COMUNICAZIONE AI FINI DELLA TASSA SMALTIMENTO RIFIUTI URBANI Rivolgersi al Comune per la comunicazione ai fini della tassa in oggetto.

→ COMUNICAZIONE ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO Comunicare all'amministratore del condominio le generalità del compratore