



GENGHINI & GUADAGNO NOTAI ASSOCIATI

PARTE VENDITRICE : DOCUMENTI E INFORMAZIONI

NOMINATIVI: _____		
_____	_____	_____
cellulare _____	tel. casa _____	tel lavoro _____
Fax _____	email _____	_____

DOCUMENTI PERSONALI:

- carta d'identità (in corso di validità) *n.b. si prega di segnalare eventuali cambi di residenza rispetto a quanto risulta dalla carta di identità*
- codice fiscale (fotocopia del tesserino)
- certificato che attesti lo stato civile o il regime patrimoniale e precisamente:
 - se persona libera di stato (celibe/nubile/vedova/divorziata): **certificato di stato libero / di vedovanza** (in carta libera)
 - se persona coniugata: **estratto di matrimonio** (in carta libera da chiedersi presso Comune ove si è celebrato il matrimonio)
 - se persona separata: **estratto di matrimonio e verbale di omologa della separazione**
- (per gli stranieri non cittadini UE): **permesso di soggiorno o carta di soggiorno** in corso di validità

Nel caso in cui il venditore sia una società occorrono i seguenti documenti:

- codice fiscale della società
- atto costitutivo e statuto / patti sociali vigenti
- carta d'identità dei soci che hanno più del 25% del capitale sociale
- carta d'identità del legale rappresentante (o della persona che interverrà all'atto)
- atti con cui sono stati attribuiti i poteri (delibera dell'organo amministrativo, procura ecc...)

DOCUMENTI E INFORMAZIONI:

➤ **TITOLI DI ACQUISTO**

Se trattasi di immobile **acquistato** o ricevuto per donazione:

- titolo di acquisto (cd "rogito") e relativa **nota di trascrizione** (nell'ipotesi di più acquisti occorre produrre tutti i rogiti)

Se trattasi di immobile **ereditato** (anche per quota):

- titolo di acquisto (c.d. "rogito") e relativa **nota di trascrizione** (nell'ipotesi di più acquisti occorre produrre tutti i rogiti)
- dichiarazione di successione e relativa ricevuta di versamento delle imposte
- certificato di morte in originale (in carta libera)
- eventuali pubblicazioni di testamento olografo / registrazione di testamento pubblico / rinunce di eredità / accettazioni espresse di eredità (o altri **atti inerenti la successione**)

N.B.: nell'ipotesi di vendita di un immobile ereditato nel ventennio, occorre procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità presso la conservatoria in cui è ubicato l'immobile oggetto dell'atto di compravendita (non si può procedere con la trascrizione in altre conservatorie). Il relativo costo è a carico del venditore (onorario € 200,00 + iva; imposta € 200,00; tassa ipotecaria € 35,00, imposta di bollo € 59,00 = totale € 538,00).

➤ **SITUAZIONE CATASTALE E URBANISTICA**

- schede catastali che rispecchiano lo stato di fatto attuale dell'immobile
- certificato di destinazione urbanistica se vi sono terreni
- estremi della concessione edilizia (se il fabbricato è posteriore all' 1/09/1967 e se non sono indicati nel titolo di acquisto)

N.B.: Il venditore garantisce la regolarità urbanistica dell'immobile compravenduto ed è tenuto a fornire idonea documentazione, compreso il certificato di agibilità se rilasciato in forma espressa. E' opportuno incaricare un tecnico (ingegnere- geometra - architetto) che attesti la regolarità urbanistica dell'immobile anche a seguito di apposito accesso agli atti depositati in Comune.

Qualora siano state apportate modifiche catastali / urbanistiche occorre tutta la relativa documentazione, ovvero:

- schede catastali anteriori alla modifica
- documentazione presentata/rilasciata dal Comune (es domande di condono/concessioni in sanatoria/DIA/SCIA/CIAL)

➤ **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

- Attestato di Certificazione / Prestazione Energetica
in sede di stipula va consegnato **l'originale del certificato energetico o la copia conforme notarile** in quanto è da allegare all'atto (non è sufficiente una semplice fotocopia)

➤ **SITUAZIONE IPOTECARIA**

Sull'immobile ci sono ipoteche ?

- NO
- SI e le ipoteche sono state cancellate o comunque il mutuo è stato estinto: serve atto di assenso a cancellazione di ipoteca o lettera della banca che, attestando l'estinzione del mutuo, ha rilasciato quietanza con obbligo di effettuare la comunicazione di estinzione di ipoteca secondo la procedura semplificata di cui all'articolo 40bis del D.Lgs. 385/1993.
- SI e il mutuo verrà estinto con i proventi della vendita: servono conteggi aggiornati con riferimento alla data del rogito e indicazione della modalità di estinzione (assegno circolare o bonifico)

➤ **LOCAZIONI E SPESE STRAORDINARIE**

- Si tratta di immobile condotto in locazione? NO SI
- Ci sono spese straordinarie in corso? NO SI

E' un diritto dell'Acquirente ricevere dal venditore al momento della stipula una lettera emessa dall'amministratore del condominio dalla quale risulti che tutte le spese di natura ordinaria e straordinaria sono state pagate.

Nell'ipotesi in cui vi fossero spese di straordinaria manutenzione in corso (es rifacimento facciata, centrale termica....) può essere opportuno prendere espressi accordi con l'acquirente per la ripartizione di tali spese, specie se deliberate prima del rogito e rateizzate in un momento successivo.

➤ **DETRAZIONE FISCALE PER INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO (detraibilità 36% o 55%)**

La legge prevede che le quote annue di detrazione IRPEF relative ad interventi di recupero edilizio di cui all'art. 16-bis DPR 917/1986 e non ancora utilizzate dal proprietario al momento del rogito di compravendita si trasferiscano automaticamente all'acquirente salvo diverso accordo da inserire nell'atto.

Il Venditore ha diritto a tali detrazioni?

- NO
- SI e le Parti hanno concordato che le detrazioni rimangano in capo al Venditore
- e le Parti hanno concordato che le detrazioni passino in capo all'Acquirente

➤ **PROFILI FISCALI : VENDITA INFRAQUINQUENNALE e PLUSVALENZA TASSABILE**

Si vende l'immobile entro 5 anni dal suo acquisto ?

- NO
- SI: occorre depositare al notaio rogante la differenza delle imposte, le sanzioni e gli interessi per la decadenza dalle agevolazioni fiscali, salvo diversi accordi scritti con l'acquirente

In caso di vendita infraquinquennale, si è adibito l'immobile ad abitazione propria o dei propri familiari per almeno la metà del tempo fra l'acquisto e la rivendita?

- SI (e quindi la plusvalenza realizzata non è considerata reddito tassabile ai fini IRPEF)
- NO, e quindi la plusvalenza realizzata è considerata reddito tassabile e viene tassata:
- in sede di dichiarazione dei redditi annuale
- con l'imposta sostitutiva del 20% in sede di vendita mediante versamento delle somme al notaio rogante

➤ **MEDIAZIONE IMMOBILIARE**

Ci si è avvalsi di mediazione immobiliare ?

- NO
- SI *occorre quanto segue:*
- a) *nome, cognome, luogo e data di nascita del mediatore che ha svolto la mediazione e iscrizione al REA*
- b) *visura camerale della società che ha svolto l'attività di mediazione*
- c) *estremi del pagamento delle provvigioni o fotocopia dell'assegno/assegni effettuati per il pagamento*

Si fa presente che per legge il venditore è tenuto ad avere i seguenti documenti validi e aggiornati:

- 1) *dati catastali esatti e correttamente intestati (dal 1° luglio 2010 la scheda deve essere conforme allo stato di fatto e gli immobili devono essere correttamente intestati in catasto e di ciò si deve fare menzione in atto);*
- 2) *ultimo titolo di acquisto (rogito) e relativa nota di trascrizione;*
- 3) *estremi delle concessioni edilizie e documentazione urbanistica edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto di compravendita.*
- Il reperimento e/o la regolarizzazione di tali documenti è a cura e spese del venditore.*

Eventuali dichiarazioni e adempimenti fiscali relativi a plusvalenze per vendite infraquinquennali sono a carico del venditore.