

Atto: TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Documenti necessari:

- ≡ Fotocopia dei documenti d'identità (fronte-retro) e dei codici fiscali sia delle parti cedenti che degli acquirenti
- ≡ Estratti per riassunto degli atti di matrimonio, rilasciati dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio (o certificato di stato libero) di tutte le parti
- ≡ Titolo o titoli di provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto o della dichiarazione di successione, sentenza di usucapione ecc.)

N.B. Qualora la provenienza sia per successione e non risulti trascritta la accettazione dell'eredità (né espressa né tacita) da parte dell'alienante, il Notaio provvederà a trascrivere, in occasione del trasferimento, anche la accettazione tacita dell'eredità. Tale trascrizione, da non confondere con la dichiarazione di successione e con la trascrizione del relativo certificato (i quali hanno mera valenza tributaria), ha invece rilevanza sotto molteplici profili di diritto sostanziale e si rende necessaria allo scopo di assicurare certezza nella circolazione dei beni di provenienza ereditaria.

- ≡ Copia dell'eventuale contratto preliminare di compravendita; nel caso il contratto stesso sia stato registrato, quietanza del pagamento dell'imposta pagata per eventuali acconti o caparre, da imputare e decurtare dalle imposte dovute per l'atto definitivo di compravendita;
- ≡ Fotocopie degli assegni e/o degli eventuali bonifici bancari (da cui risultino tutti gli elementi del pagamento) ed, in generale, di tutti i mezzi con cui è stato effettuato il pagamento degli acconti e del saldo del prezzo (qualora si tratti di compravendita);
- ≡ Dati del mediatore (qualora le parti abbiano concluso l'affare per mezzo di un mediatore) consistenti nei dati identificativi (generalità e codice fiscale) e numero di iscrizione al ruolo presso la camera di commercio del mediatore persona fisica o società; dati identificativi e numero di iscrizione al ruolo presso la camera di commercio del mediatore che sia legale rappresentante, preposto o delegato dalla società; codice fiscale o partita Iva nonché fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari (da cui risultino tutti gli elementi del pagamento) con cui sono state pagate le spese di mediazione;
- ≡ Se partecipa all'atto una società:
 - Visura aggiornata rilasciata dalla Camera di Commercio (registro delle imprese);
 - Copia dello statuto vigente della società (o dell'ultimo atto notarile contenente i patti sociali aggiornati);
 - Codice fiscale e Partita IVA;
 - Fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale;
 - Se c'è un consiglio di amministrazione: verbale della deliberazione che autorizza la stipula dell'atto, o verbale di nomina dell'amministratore delegato con indicazione dei poteri allo stesso conferiti.
- ≡ Se l'immobile è pervenuto per successione:
 - Certificato di morte e codice fiscale del defunto;
 - Copia autentica in bollo dell'eventuale verbale di pubblicazione del testamento (se non già trascritto nei registri immobiliari);
- ≡ Prezzo o valore da dichiarare nell'atto.

Da tener presente che oggi, in vari casi, nelle compravendite purché si tratti di immobili ad uso abitativo e loro pertinenze, l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale è del tutto svincolata dal prezzo dichiarato, per essere invece legata al mero valore catastale (rivalutato secondo determinati coefficienti) dell'immobile.
- ≡ Documentazione catastale qualora disponibile: visure catastali; planimetrie catasto (CONFORMI ALLO STATO DI FATTO); estratti di mappa catasto terreni e fabbricati; eventuali variazioni catastali, frazionamenti;

- ≡ In presenza di plusvalenze immobiliari soggette a tassazione, nell'ipotesi in cui si intenda optare per l'imposta sostitutiva del 20%: specificazione della plusvalenza realizzata, o in alternativa degli elementi necessari per la relativa determinazione (valore di acquisto; documentazione delle spese sostenute per l'acquisto-ad es., parcella notarile per l'acquisto ed il mutuo strumentale allo stesso- e per eventuali lavori di costruzione o ristrutturazione): informare il Notaio in anticipo della volontà di avvalersi di tale procedura e farsi dare un modello in bianco da predisporre per il giorno della stipula, magari avvalendosi della collaborazione del proprio commercialista.

Per le donazioni:

- ≡ Due testimoni che non siano parenti o affini delle parti, che siano cittadini italiani e che sappiano leggere e scrivere; copia degli eventuali precedenti atti di donazione (immobiliari e non), già effettuate dal donante a favore del donatario.

FABBRICATI

- ≡ Copia della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire iniziale, se l'inizio della costruzione è posteriore al 1 settembre 1967;
- ≡ Copia delle concessioni edilizie o permessi di costruire, anche in sanatoria, o delle domande di concessione o di permesso di costruire in sanatoria, e delle denunce di inizio attività (DIA), relative ad eventuali ristrutturazioni od opere edilizie successive;
- ≡ Copia del certificato di agibilità/abitabilità;
- ≡ Per le agevolazioni "prima casa": certificato di residenza della parte compratrice (ove la stessa sia già residente nel Comune in cui acquista), o, in alternativa, dichiarazione del datore di lavoro che attesti che l'acquirente svolge la propria attività lavorativa nel Comune in cui acquista;
- ≡ Per le agevolazioni sul "riacquisto" di prima casa: copia dell'atto notarile di acquisto della precedente prima casa, e copia dell'atto di rivendita della stessa (se non anteriore all'anno) – ovvero una certificazione di avvenuta stipula dell'atto di rivendita da parte del Notaio qualora l'atto sia stato appena stipulato e non sia possibile averne una copia
- ≡ Attestato di prestazione energetica (o di certificazione energetica), qualora ne ricorrano i presupposti;
- ≡ Certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico, del gas, del riscaldamento, dell'ascensore, ecc.), nel caso in cui sussista detta conformità e la parte acquirente non rinunci alla garanzia dell'alienante.
- ≡ Nel caso di fabbricato locato a terzi:
 - Copia del contratto di locazione;
 - Trattandosi di fabbricato ad uso commerciale o professionale: verificare l'osservanza delle disposizioni relative alla prelazione del conduttore;
 - Trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, verificare che non sia stata data disdetta alla prima scadenza al conduttore, nel qual caso esiste diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo (qualora si tratti di contratto stipulato ai sensi della l.9.12.1998 n.431 – c.d. "patti in deroga" – ed il locatore, giunto alla prima scadenza contrattuale, si sia avvalso della facoltà di cui all'art.3,1° comma lett. g) di diniego di rinnovo con comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi ed il mancato rinnovo sia motivato dall'intenzione del locatore di vendere a terzi l'immobile).

TERRENI

- ≡ Certificato di destinazione urbanistica (rilasciato dal Comune) in bollo, anche per aree pertinenziali di edifici urbani di superficie superiore a 5.000 metri quadri;
- ≡ Per i terreni agricoli: verificare che non vi siano affittuari o confinanti coltivatori diretti aventi diritto a prelazione.