

# COMPRAVENDITA

## DOCUMENTI RELATIVI ALLE PARTI

- Documento di identità in corso di validità (carta di identità o passaporto) e codice fiscale (tesserino del codice fiscale o tessera sanitaria)
- Certificato di nascita, residenza e stato civile

### ***Per l'intervento a mezzo di un procuratore***

- Originale della procura speciale o una copia conforme recente della procura generale

### ***Per l'intervento di parti coniugate (anche se separate)***

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (in carta semplice) rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio
- Copia dell'atto di fondo patrimoniale

### ***Per l'intervento di parti separate o divorziate***

- Sentenza/decreto di separazione o divorzio

### ***Per l'intervento di cittadini extracomunitari (non UE)***

- Permesso di soggiorno in corso di validità o attestato di richiesta di rinnovo in corso

### ***Per l'intervento di soggetti incapaci (minori, interdetti, inabilitati ecc.)***

- Autorizzazione giudiziale (La relativa pratica presso l'Autorità Giudiziaria competente può essere curata anche dallo Studio)

### ***Per l'intervento di persone giuridiche***

- Documento di identità del legale rappresentante
- Estratto autentico della delibera del Consiglio di Amministrazione che autorizza l'operazione

## **ANTIRICICLAGGIO**

Ciascuna parte deve, al momento del conferimento dell'incarico, dichiarare per iscritto al Notaio, ai fini dell'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio: attività esercitata, scopo dell'operazione, origine della provvista necessaria all'operazione, indicazione dei soggetti, per conto dei quali, eventualmente, dovesse operare (in tal caso dovrà essere prodotta copia dei documenti di identità dell'effettivo titolare della prestazione)

## **DOCUMENTI RELATIVI ALL'IMMOBILE**

### **PRELIMINARE**

- Copia del contratto preliminare completa degli estremi di registrazione e degli eventuali estremi di trascrizione

### **PROVENIENZA**

- **Per atto tra vivi:**
- Copia del titolo di provenienza (atto di vendita, donazione, permuta ecc)
- **Per successione a causa di morte**
- Copia della dichiarazione di successione
- Copia del verbale di pubblicazione del testamento
- Copia dell'atto di notorietà ricevuto da un notaio alla presenza di due testimoni
- Eventuale copia dell'atto di divisione tra gli eredi

**N.B.: se l'eredità non è ancora stata accettata, è necessario procedere alla trascrizione dell'accettazione, espressa o tacita, dell'eredità per la quale occorre il certificato di morte del de cuius**

### **URBANISTICA**

- **Per i terreni:**
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in cui è situato l'immobile di data non anteriore ad un anno rispetto alla data di stipula

- **Per i fabbricati:**
- Per tutti i fabbricati: copia delle licenze, concessione edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni, DIA, SCIA e in genere di tutti i titoli edilizi/urbanistici relativi all'immobile;
- Per i fabbricati oggetto di domanda di condono edilizio: copia della concessione in sanatoria rilasciata dal Comune o, se ancora non rilasciata, copia conforme della domanda di condono e copia di tutti i bollettini di versamento di tutte le oblazioni e di tutti gli oneri concessori dovuti
- certificato di agibilità/abitabilità

**N.B.: Il notaio non esegue accertamenti in merito alla regolarità urbanistica degli immobili sotto il profilo della conformità dello stato dei luoghi rispetto ai relativi titoli urbanistici/edilizi. Le parti sono invitate a far verificare la regolarità urbanistica degli immobili da un tecnico di fiducia, specialmente in presenza di immobili oggetto di domande di condono.**

### **CONDOMINIO**

- Regolamento di condominio
- Dichiarazione dell'amministratore di condominio in merito al regolare pagamento degli oneri condominiali, all'insussistenza di contenzioso in cui sia interessato il condominio e al regolare accantonamento del TFR dell'eventuale portiere

### **PREZZO**

- Fotocopie degli assegni bancari, circolari, postali già consegnati al venditore e dei bonifici bancari allo stesso già effettuati

### **AGENZIA IMMOBILIARE**

- Dati identificativi dell'agenzia immobiliare (Società: denominazione o ragione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA, numero di iscrizione all'albo dei mediatori, dati identificativi del rappresentante legale e relativo numero di iscrizione all'albo dei mediatori; Persona fisica: generalità agente, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione all'albo dei mediatori immobiliari)

- Indicazione degli importi corrisposti all'agenzia immobiliare e relativa descrizione delle modalità di pagamento

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

- L'attestato di prestazione energetica deve essere consegnato dalla parte venditrice alla parte acquirente al momento della stipula del contratto preliminare e allegato al rogito

### **REGIME FISCALE ATTO**

#### **Requisiti per la richiesta delle agevolazioni "prima casa"**

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa" è necessario che:

- l'acquirente non sia titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel territorio del comune ove è situato l'immobile da acquistare;
- l'abitazione sia ubicata nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto (a pena di decadenza dell'agevolazione), la propria residenza;
- l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con l'agevolazione "prima casa"; e
- l'abitazione non deve rientrare tra le categorie catastali A1, A8 e A9;

L'acquirente decade dai benefici fiscali "prima casa" se:

- non trasferisce la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile entro 18 mesi dell'acquisto;
- trasferisce, con atto a titolo oneroso o gratuito, l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Non si decade dalle agevolazioni se entro un anno dal trasferimento, a titolo oneroso o gratuito, il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un immobile da adibire ad abitazione principale.

In caso di decadenza dai benefici fiscali "prima casa" è dovuta la differenza tra l'imposta di registro o l'IVA, a seconda dei casi, ordinariamente dovuta (aliquota dell'imposta di

registro del 9% o aliquota IVA del 10%) e quella pagata applicando l'agevolazione (aliquota dell'imposta di registro del 2% o aliquota dell'IVA del 4%), oltre una soprattassa pari al 30% di tale differenza e interessi nella misura legale.

### **Credito di imposta**

#### **Per le agevolazioni "prima casa"**

Il credito di imposta spetta al contribuente che provvede ad acquistare, entro un anno dall'alienazione di un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa", un'altra abitazione avente le caratteristiche per accedere ai benefici prima casa. Il credito di imposta è pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta al primo acquisto agevolato e in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta in relazione al successivo acquisto.

#### **Per l'imposta di registro versata in sede di registrazione del contratto preliminare a titolo di caparra confirmatoria o acconto prezzo**

L'imposta corrisposta in sede di registrazione del preliminare a titolo di caparra confirmatoria o di acconto prezzo è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo