

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER GLI ATTI IMMOBILIARI

per tutti gli atti immobiliari

- titolo di proprietà (ovvero copia dell'atto notarile di acquisto dei beni oggetto dell'atto o in caso di acquisto per successione ereditaria copia della denuncia di successione più certificato stato famiglia originario del defunto e copia dell'eventuale testamento)
- copia dell'eventuale preliminare registrato (con evidenziati gli estremi di registrazione e l'importo pagato per la registrazione ai fini della detrazione dall'imposta dovuta per il contratto definitivo)

per gli atti relativi a terreni

- certificato di destinazione urbanistica (da richiedere al Comune ove sono ubicati i terreni)
- dati catastali completi (in caso di terreni appena frazionati serve anche il tipo di frazionamento)
- in caso di trasferimento di terreni inseriti in un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano di recupero, ecc.) necessita copia della convenzione urbanistica stipulata con il Comune con relativa nota di trascrizione;
- in caso di trasferimento di terreni affittati a terzi produrre copia del contratto di affitto in corso, completo degli estremi di registrazione
- in caso di trasferimento di terreni agricoli verificare che non sussista in capo a terzi (fittavoli o confinanti) il diritto di prelazione (N.B.: il diritto di prelazione spetta al confinante che coltiva direttamente il proprio fondo anche se non esercita l'attività di coltivatore in via esclusiva e/o prevalente). In caso vi siano terzi aventi diritto alla prelazione agraria è necessario procedere alla preventiva notifica del preliminare (e attendere 30 giorni dalla notifica) o ottenere la rinuncia scritta preventiva alla prelazione (completa di tutti gli elementi del contratto compreso il prezzo)

per gli atti relativi a fabbricati

- dati catastali completi;
- fotocopie delle licenze edilizie, delle concessioni edilizie, dei permessi di costruire, delle denunce di inizio attività (DIA), delle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) relative ai lavori di costruzione o a successive varianti, ristrutturazioni, ampliamenti ed altri interventi richiedenti provvedimento comunale (non sono necessari tali documenti per gli interventi

anteriori al 1° settembre 1967 per i quali basta dichiarazione giurata di parte da inserire in atto);

- fotocopia del certificato di abitabilità/agibilità ovvero dell'istanza presentata a sensi del DPR 425/1994 (prima del 30 giugno 2003) ovvero a sensi dell'art. 25 T.U. delle norme in materia edilizia (DPR 380/2001) (dal 30 giugno 2003) nel caso di formazione dell'agibilità per silenzio-assenso;

- l'attestato di prestazione energetica in originale o in copia autentica, nei casi in cui ne è prevista la dotazione ai sensi dell'art. 6 dlgs 192/2005 (si precisa che può ancora essere utilizzato, in sostituzione dell'attestato di prestazione energetica, anche l'attestato di certificazione energetica che sia stato rilasciato prima del 6 giugno 2013 e che sia tuttora in corso di validità);

- le "dichiarazioni di conformità degli impianti" rilasciate a seconda dell'epoca ai sensi della legge 46/1990 (in vigore sino al 26 marzo 2008) ovvero del D.M. 37/2008 (in vigore dal 27 marzo 2008).

- in caso di abusi edilizi copia della licenza, concessione o autorizzazione in sanatoria. Se la sanatoria non è ancora stata rilasciata esibire copia della domanda di condono (con gli estremi di presentazione: data e numero di protocollo), copia semplice del bollettino di versamento dell'oblazione e per i condoni presentati in forza della legge 724/1994 o del DL 269/2003/legge regionale (per il Veneto legge 21/2004) anche copia della ricevuta di versamento oneri concessori. Se il fabbricato è assoggettato a vincoli ex art. 32 legge 47/85 serve anche copia conforme del parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo ovvero se non ancora emesso copia dell'istanza presentata per l'espressione di detto parere.

- in caso di trasferimento di alloggio realizzato su area PEEP serve copia della convenzione con cui il Comune tra trasferito la proprietà o costituito il diritto di superficie su tale area; se la convenzione prevede un prezzo massimo di cessione serve la determinazione del prezzo stesso.

- in caso di trasferimento di edifici locati a terzi produrre copia del contratto di locazione in corso, completo degli estremi di registrazione (si ricorda che a sensi dell'art. 1599 c.c. il contratto di locazione avente data certa anteriore alla alienazione è opponibile al terzo acquirente)

- in caso di trasferimento di unità commerciali locate a terzi spetta al conduttore il diritto di prelazione; è necessario procedere alla preventiva notifica della comunicazione di vendita (e attendere 60 giorni dalla notifica) o ottenere la rinuncia scritta preventiva alla prelazione (completa di tutti gli elementi del contratto compreso il prezzo)

- in caso di trasferimento di beni di interesse artistico, culturale, storico soggetti al vincolo ex Dec. Lgs. 42/2004 tutta la relativa documentazione (Decreto del Ministero - trascrizione dello stesso - certificazione della competente Sovrintendenza)

dati e/o documenti richiesti ai fini fiscali:

- precisare se vengono richieste le agevolazioni prima casa (si fa presente che tali agevolazioni possono riguardare sia atti a titolo oneroso che donazioni);

- precisare in caso di acquisto di terreni agricoli, se l'acquirente intende avvalersi delle agevolazioni per l'agricoltura (imposte registro e trascrizione in misura fissa, catastale 1% bollo esente); tali agevolazioni spettano sia al coltivatore diretto che all'imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) purchè iscritti alla gestione previdenziale ed assistenziale;

- in caso di cessione di terreno per il quale ci si è avvalsi dell'affrancamento delle plusvalenze di cui all'art. 7 legge 28.12.2001 n. 448 e di cui all'art. 2, c. 2, D.L. 24.2.2002 n. 282 convertito con legge 21.2.2003 n. 27 (e successive proroghe) esibire originale della perizia di determinazione del valore;

- precisare se l'acquirente acquista entro un anno dalla vendita di precedente alloggio a suo tempo acquisito con le agevolazioni prima casa e se pertanto si avvale del credito di imposta di cui all'art. 7 commi 1 - 2 legge 448/1998: in questo caso servono gli estremi sia dell'atto del primo acquisto che dell'atto di vendita (se il primo acquisto è stato assoggettato ad I.V.A., anche se ridotta per acquisto dal costruttore tra il 22 aprile 1982 ed il 22 maggio 1993, se ricorrevano i requisiti prima casa, serve anche copia della fattura IVA);

- nel caso di cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni per i quali si intende richiedere l'applicazione, sulla plusvalenza realizzata, dell'imposta sostitutiva del 20% a sensi dell'art. 1 comma 496 legge 266/2005 e s.m.i., è necessario predisporre il prospetto di liquidazione per la determinazione della plusvalenza tassabile

- nel caso ci si sia avvalsi con riguardo al fabbricato da cedere delle agevolazioni ex art. 16bis T.U.I.R (DPR. 917/1986) (già art 1 legge 449/1997 e s.m.i.) (detrazione IRPEF del 36% per interventi di ristrutturazione o acquisto box auto) ovvero ex art. 1 commi 344 e segg. legge 296/2006 e s.m.i. (detrazione IRPEF per interventi di riqualificazione energetica), nell'atto va precisato se le quote residue di detrazione non ancora utilizzate debbano rimanere in capo al venditore, altrimenti sono trasferite all'acquirente