DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER GLI ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE

NB: ***L'elenco dei documenti è indicativo, nei singoli casi alcuni dei documenti elencati potrebbero non essere necessari, viceversa potrebbero rendersene necessari altri, ulteriori documenti potrebbero inoltre risultare necessari in sede di istruttoria. E' pertanto sempre consigliabile a tal proposito un colloquio con il personale di studio o con il Notaio.***

Documenti delle parti

- Copia del documento di identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale (o tessera sanitaria), con precisazione dell'attuale residenza in caso di documento non aggiornato.
- Estratto dell'atto di matrimonio o del certificato di stato civile libero (solo per gli acquirenti; anche per i cedenti, quando l'immobile è ubicato fuori dei territori soggetti a regime tavolare).
- Per gli stranieri non comunitari: idoneo titolo di soggiorno in corso di validità.
- Eventuali procure o autorizzazioni giudiziali (ad es. per minori o soggetti incapaci).
- Per le società: visura del Registro delle Imprese, documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante, documento giustificante il suo potere di intervenire all'atto (delibera del CdA o dell'Assemblea).
- Per gli enti non societari: copia statuto, certificazione di iscrizione al Registro delle Persone giuridiche (per gli enti iscritti), certificazione di iscrizione ad eventuali altri albi o registri (ad es. Ets, Onlus, Aps, Odv, ecc.), documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante, documento giustificante il suo potere di intervenire all'atto (delibera del CdA o dell'Assemblea).

Documenti necessari per tutti gli atti immobiliari in genere

- Visura catastale e/o tavolare.
- titolo di proprietà (copia dell'atto notarile di acquisto dei beni, ovvero, in caso di acquisto per successione ereditaria, copia della denuncia di successione e copia dell'eventuale testamento; in caso di provenienza successoria relativa ad immobili ubicati fuori dei territori soggetti a regime tavolare, per i quali siano ancora da assolvere le formalità di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità nel ventennio precedente, servono anche certificato di morte, copia autentica del testamento e stato di famiglia storico del defunto).
- copia dell'eventuale contratto preliminare registrato (con gli estremi di registrazione e l'importo pagato per la registrazione ai fini della detrazione dall'imposta dovuta per il contratto definitivo).
- Copia dei pagamenti effettuati (i pagamenti devono essere fatti con mezzi tracciabili);
- Dati dell'eventuale mediatore/agente immobiliare di cui le parti si sono avvalse, con indicazione dei compensi pattuiti e copia dei pagamenti effettuati;

Documenti per atti relativi a terreni

- certificato di destinazione urbanistica (da richiedere al Comune ove sono ubicati i terreni).
- in caso di trasferimento di terreni affittati: copia del contratto di affitto, completo degli estremi di registrazione.
- in caso di trasferimento di terreni agricoli verificare che non sussista in capo a terzi (affittuari o confinanti coltivatori diretti) 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) oppure ottenere la rinuncia scritta preventiva alla prelazione (completa di tutti gli elementi del contratto compreso il prezzo e il nome del promissario acquirente).
- in caso di terreni appena frazionati: copia del tipo di frazionamento approvato dal Catasto.
- in caso di trasferimento di terreni inseriti in un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano di recupero, ecc.): copia della convenzione urbanistica stipulata con il Comune.

- in caso di acquisto di terreni agricoli, precisare se l'acquirente intende avvalersi delle agevolazioni previste in materia agricola (piccola proprietà contadina, acquisto di terreni agricoli in territori riconosciuti montani); tali agevolazioni spettano sia al coltivatore diretto che all'imprenditore agricolo professionale (I.A.P.), purchè iscritti alla gestione previdenziale agricola (in tal caso produrre la relativa certificazione di iscrizione).
- in caso di cessione di terreno per il quale ci si è avvalsi dell'affrancamento delle plusvalenze: copia della relativa perizia di stima asseverata e dei pagamenti dell'imposta sostitutiva effettuati.

Documenti per atti relativi a fabbricati

- Attestato di prestazione energetica in originale o in copia autentica (2 esemplari), nei casi in cui ne è prevista la dotazione ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/2005 (può ancora essere utilizzato l'attestato di certificazione energetica rilasciato prima del 6 giugno 2013 e che sia tuttora in corso di validità).
- "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).
- fotocopie dei provvedimenti edilizi, ossia licenze, concessioni, permessi di costruire, denunce di inizio attività (DIA), segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), relativi 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 è sufficiente la dichiarazione giurata di parte da inserire in atto).
- fotocopia del certificato di abitabilità/agibilità ovvero dell'istanza presentata ai sensi del DPR 425/1994 (prima del 30 giugno 2003) ovvero ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/2001 (dal 30 giugno 2003) nel caso di ottenimento dell'agibilità per silenzio-assenso.
- 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 del bollettino di versamento dell'oblazione e, qualora dovuti, anche copia della ricevuta di versamento degli 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.
- Attestazione dell'Amministratore del condominio relativamente al regolare assolvimento delle spese condominiali e in ordine alle eventuali spese straordinarie assunte con delibera.
- in caso di trasferimento di alloggio realizzato su area PEEP: copia della convenzione con il Comune; se la convenzione prevede un prezzo massimo di cessione serve la determinazione del prezzo stesso. Se l'immobile è stato svincolato, copia della relativa convenzione.
- in caso di trasferimento di edifici locati a terzi: copia del contratto di locazione completo degli estremi di registrazione. In caso di trasferimento di unità commerciali locate, oppure di unità abitative locate e per le quali è stata comunicata disdetta e in negli altri casi prescritti, spetta al conduttore il diritto di prelazione ed è quindi necessario procedere alla previa 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 di cui al D.Lgs. 42/2004 (già 1089/1939) tutta la relativa documentazione (Decreto del Ministero ovvero certificazione della competente Sovrintendenza), precisandosi che il trasferimento a titolo oneroso sarà soggetto a prelazione dello Stato e degli Enti territoriali competenti, mentre il trasferimento a titolo gratuito sarà soggetto ad obbligo di Denuncia alla Soprintendenza.
- In caso di trasferimento di porzioni di fabbricati suddivisi in condominio: originale del piano di condominio approvato dal Catasto, se non ancora intavolato.
- precisare se vengono richieste le agevolazioni "prima casa" ovvero le agevolazioni "under 36" (in tal caso è necessario produrre il certificato Isee in corso di validità).
- 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"; in questo caso serve copia degli atti di acquisto e di rivendita muniti degli estremi di registrazione (se il primo acquisto era soggetto 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 delle fatture 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, è necessario predisporre il prospetto di liquidazione per la determinazione della plusvalenza tassabile ovvero produrre la relativa documentazione.
- Nel caso di immobili venduti da imprese: precisazione in ordine al regime fiscale applicabile (imponibilità o esenzione IVA, opzione IVA, reverse charge).
- nel caso ci si sia avvalsi con riguardo al fabbricato da cedere (o alle relative parti comuni condominiali) delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione o acquisto box auto o 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.