

*Studio Notarile Ponzi*  
*- S.N.P. -*

**TRASFERIMENTI IMMOBILIARI**

**DOCUMENTI E INFORMAZIONI DA PRODURRE ALLO STUDIO  
NOTARILE**

**A) PARTE VENDITRICE E PARTE ACQUIRENTE**

\* Se persone fisiche:

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio) o estratto per riassunto dell'atto di nascita
- Fotocopia della carta d'identità in corso di validità
- Fotocopia tesserino del codice fiscale
- Per gli stranieri cittadini extraUE: permesso di soggiorno il quale, anche se a scadenza illimitata, va rinnovato ogni 10 anni dalla data di rilascio (se in corso di rinnovo serve raccomandata assicurata)

\* Se persone giuridiche:

- Visura camerale della società (aggiornata)
- Documenti dai quali risulti che il legale rappresentante e' munito dei necessari poteri per la firma dell'atto (statuto sociale vigente, delibera assembleare, delibera dell'organo amministrativo, procura ecc.)

N.B. in caso di delibera assembleare o delibera dell'organo amministrativo, al momento del rogito dovrà essere esibito IN ORIGINALE il libro sul quale e' riportata la delibera per poter effettuare l'estratto autentico)

**B) IMMOBILI:**

\* Se FABBRICATO:

- Atto di provenienza (atto notarile / dichiarazione di successione / decreto del tribunale ecc., con il quale la parte venditrice ha ricevuto l'immobile). Nel caso di provenienza successoria può essere necessario produrre anche il certificato di morte in originale, eventuale copia autentica del verbale di pubblicazione del testamento ed eventuale rinuncia all'eredità
- Documentazione catastale in vostro possesso.
- tutte le concessioni edilizie successive all' 1.9.67, permessi di costruire, ed eventuali concessioni a sanatoria, D.I.A. e/o C.I.L.A. e certificato di agibilità o SCA (Segnalazione Certificata di agibilità)

PER I NUOVI FABBRICATI:

Polizza decennale di assicurazione sull'immobile (a cura del costruttore)

\*per i CONDOMINI:

- certificato dell'amministratore attestante l'integrale pagamento delle spese condominiali

- eventuale regolamento di condominio con relative tabelle millesimali

**\* se TERRENO:**

- atto di provenienza (atto notarile / dichiarazione di successione/decreto del tribunale ecc., con il quale la parte venditrice ha ricevuto l'immobile)
- eventuale tipo di frazionamento
- certificato di destinazione urbanistica (ha la validità di un anno)
- oggetto di cessione sono anche titoli PAC?
- verificare che non vi siano affittuari o confinanti coltivatori diretti aventi diritto di prelazione
- in caso di richiesta di agevolazioni PPC: certificato di iscrizione all'INPS

**\* In caso di PLUSVALENZE**

Nell'ipotesi in cui si intenda optare per l'imposta sostitutiva del 26% (è possibile solo per le persone fisiche **NON PER LE SOCIETÀ**): documentazione delle spese sostenute per l'acquisto – ad es. Pacella notarile per l'acquisto e il mutuo strumentale allo stesso- e per eventuali lavori di costruzione e ristrutturazione).

Attenzione: la vendita di immobile prima di 10 anni per chi ha usufruito del 110, genera plusvalenza.

**\* In caso di Immobile LOCATO a terzi:**

- copia del contratto di locazione con estremi di registrazione
- verificare l'osservanza delle norme relative alla prelazione del conduttore

**C) PAGAMENTI:**

Nell'atto di compravendita devono essere necessariamente indicati gli estremi dei pagamenti (produrre fotocopia degli assegni bancari, circolari o bonifici) con i quali viene pagato il prezzo pattuito (anche le eventuali caparre già corrisposte). Non è possibile effettuare il pagamento del prezzo in contanti.

**D) MEDIAZIONE:**

Se l'operazione è stata conclusa con intervento di persona fisica o giuridica quale parte mediatrice, devono essere indicati in atto il nome e cognome, la data ed il luogo di nascita, residenza e codice fiscale (se persona fisica) e la denominazione, la sede, e la partita iva (se persona giuridica) nonché la somma corrisposta per la mediazione e la modalità di pagamento (vale quanto detto al punto "C").

**E) PRELIMINARE:**

Se è stato sottoscritto preliminare, serve copia dello stesso con estremi di registrazione

**F) CREDITO D'IMPOSTA (SOLO PER FABBRICATO):**

Nel caso in cui l'acquirente acquisti un immobile con le agevolazioni 1° casa entro un anno dalla vendita di altro immobile a sua volta acquistato con agevolazioni 1° casa, per usufruire del credito d'imposta deve produrre copia dell'atto di acquisto e copia dell'atto di vendita dell'immobile alienato

o impegnarsi ad alienare l'immobile entro un anno dall'acquisto

-

### **G) PER LE DONAZIONI**

L'APE non serve mentre servono gli estremi degli eventuali precedenti atti di donazione già effettuati dal donante al donatario

### **H) DETRAZIONI IRPEF ACQUISTO GARAGE (PER FABBRICATI NUOVI)**

- è necessario distinguere il prezzo del garage dal prezzo dell'abitazione.

Il pagamento del garage deve essere fatto separatamente con bonifico bancario o assegno circolare. Nel bonifico va indicato che si tratta di un bonifico ai sensi dell'art 16 bis dpr 917/1986. In presenza di due acquirenti la società emetterà due fatture e quindi avrà due bonifici con due diversi ordinanti. La società deve rilasciare la dichiarazione sostitutiva relativa alle spese sostenute per la costruzione del garage.