

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Documenti delle parti

Persone fisiche:

- Carta di identità, patente di guida o passaporto in corso di validità;
- Tesserino codice fiscale;
- Estratto per riassunto dell'atto di nascita.

Soggetti non coniugati

- Certificato di stato libero/vedovanza (in carta semplice)

Soggetti coniugati

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (in carta semplice);
- Copia atto separazione dei beni;
- Copia costituzione fondo patrimoniale.

Separati e divorziati

- Omologa della separazione o sentenza di divorzio

Intervento di procuratore

- Procura in originale o copia autentica rilasciata dal notaio

Rappresentanza di incapaci

- Autorizzazione Giudiziale

Extracomunitari

- Permesso o carta di soggiorno

Enti o Società:

- Documento legale rappresentante
- Certificato camerale
- Statuto o patti sociali vigenti
- Libro Verbali Consiglio di Amministrazione

OGGETTO

- Copia dell'atto notarile di acquisto

Se l'immobile è pervenuto per successione

- Copia della dichiarazione di successione
- Certificato stato famiglia originario del defunto
- Copia del verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento
- Certificato di morte

- Dati catastali completi;
- Attestato di prestazione energetica in copia firmata e timbrata dal soggetto certificatore;

- 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 all' 1 settembre 1967 per i quali è sufficiente 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 (dal 30 giugno 2003) nel caso di formazione dell'agibilità per silenzio-assenso;
- Fotocopia assegni versati a titolo di caparra alla parte venditrice;
- Certificazione di conformità degli impianti o eventuali accordi delle parti in merito.

In caso di immobile locato a terzi

- Copia contratto di locazione;
- Verificare ipotesi di prelazione.

Se l'acquisto è stato concluso tramite Agenzia Immobiliare:

- Copia del preliminare con estremi di reg.ne e importo pagato;
- Visura camerale e fatture emesse dall'agenzia immobiliare;
- Fotocopia assegni per mediazione agenzia immobiliare.

Se l'immobile fa parte di un condominio:

- Dichiarazione dell'Amministratore attestante il pagamento delle spese condominiali

Se vende impresa costruttrice

- Polizza assicurativa decennale postuma

Se la vendita ha ad oggetto un terreno

- Certificato di destinazione urbanistica
- Verifica, ai fini della prelazione, di affittuari o confinanti aventi diritto

Dati e/o documenti richiesti ai fini fiscali:

precisare se vengono richieste le agevolazioni prima casa;

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 ci si sia avvalsi con riguardo al fabbricato da cedere delle agevolazioni ex art.16bis T.U.I.R (DPR. 917/1986 per interventi di ristrutturazione o acquisto box auto) ovvero ex art. 1 commi 344 e segg. legge 296/2006 (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 vengono trasferite all'acquirente.

Per tutti gli immobili verificare eventuali ipotesi di plusvalenze. Ove si opti, per l'imposta sostitutiva produrre prospetto di liquidazione, per i terreni produrre eventuale perizia di rideterminazione dei valori.