



## Studio Notarile Capizzi

### DOCUMENTI NECESSARI PER TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

#### SE AVENTI AD OGGETTO FABBRICATI:

- Titolo di proprietà (copia dell'atto di acquisto e nota di trascrizione o, in caso di acquisto per successione ereditaria, copia della denuncia di successione e certificato di stato famiglia originario del defunto, nonché copia dell'eventuale testamento. Per eventuale accettazione tacita di eredità certificato di morte);
- Attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di trasferimento;
- Copia dell'eventuale preliminare registrato e delle ricevute di pagamento delle imposte;
- Copie degli assegni circolari o bancari (necessariamente non trasferibili) / estremi dei bonifici bancari utilizzati per il pagamento del prezzo, compresi eventuali acconti già versati;
- In caso di intervento di un mediatore, dati identificativi dello stesso nonché indicazione degli importi pagati a titolo di mediazione (con relativa copia dei pagamenti fatti a tale titolo) e copia/estremi fattura;
- Referto tecnico rilasciato da un professionista qualificato (Geometra, Architetto..) che attesti la regolarità urbanistica e catastale degli immobili oggetto di trasferimento, con espressa menzione di tutti i titoli edilizi riguardanti gli immobili, nonché il relativo certificato di agibilità;
- Attestato di Prestazione Energetica in originale;
- In caso di donazione di immobile: copia di tutte le eventuali donazioni già intervenute tra le parti;
- In caso di trasferimento di immobile facente parte di un condominio, quota dei millesimi condominiali di riferimento, nonché dati e recapiti dell'amministratore di condominio (ai fini della notifica dell'atto);
- In caso di trasferimento di edifici locati a terzi produrre copia del contratto di locazione in corso, completo degli estremi di registrazione;
- In caso di trasferimento di unità commerciali locate a terzi verificare se sono state espletate le formalità previste;
- In caso di trasferimento di beni di interesse artistico, culturale, storico soggetti al vincolo ex D.Lgs. 42/2004 produrre la relativa documentazione;

#### SE AVENTI AD OGGETTO TERRENI:

- Titolo di proprietà (copia dell'atto di acquisto o, in caso di acquisto per successione ereditaria, copia della denuncia di successione e certificato di stato famiglia originario del defunto, nonché copia dell'eventuale testamento);

- Copia dell'eventuale preliminare registrato;
- Certificato di Destinazione Urbanistica (da richiedersi 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.) copia della convenzione urbanistica stipulata con il Comune;
- 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 se sussistono diritti di prelazione.

#### DOCUMENTI E DICHIARAZIONI FISCALI

- Precisare se vengono richieste le agevolazioni prima casa;
- Precisare in caso di acquisto di terreni agricoli, se l'acquirente intende avvalersi delle agevolazioni per l'agricoltura/legge montagna;
- In caso di cessione di terreno per il quale ci si è avvalsi dell'affrancamento delle plusvalenze, 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 e 2 L. 448/1998: in questo caso servono gli estremi sia dell'atto del primo acquisto sia dell'atto di vendita;
- Nel caso di cessione a titolo oneroso di immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, per i quali si intende richiedere l'applicazione, sulla plusvalenza realizzata, dell'imposta sostitutiva del 20% ai sensi dell'art. 1, comma 496, L. 266/2005 e s.m.i., è necessario predisporre il prospetto di liquidazione per la determinazione della plusvalenza tassabile;
- Nel caso in cui ci si sia avvalsi, con riguardo al fabbricato da cedere, della detrazione IRPEF del 36% per interventi di ristrutturazione o acquisto box auto, ovvero della 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.