

## TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

### Elenco della documentazione da produrre

- Atto di provenienza (atto di acquisto o dichiarazione di successione)
- se presente, inoltrare copia del preliminare di compravendita; in caso sia steso registrato, pagamento dell'imposta per eventuali acconti o caparre versate, da addebitare alle imposte finali per l'atto di compravendita
- documento d'identità e codice fiscale della parte acquirente e parte alienante
- Stato civile di tutte le parti, quindi certificato di stato libero, di vedovanza o estratto per sunto in atti di matrimonio rilasciato dal Comune dove lo stesso è stato contratto
- in caso di parentela tra le parti, indicare il grado
- per gli atti compravendita: copia degli assegni o bonifici bancari attraverso il quale sono stati versati gli acconti e il saldo del prezzo
- per tutti gli atti a titolo oneroso: copia degli assegni o bonifici bancari emessi a favore di agenzie di mediazione ed informazioni relativi al mediatore (visura camerale, documenti del legale rappresentante, iscrizione al ruolo della società)

Se all'atto interviene una società occorrono:

- visura aggiornata rilasciata dalla Camera di Commercio
- copia dello statuto in vigore o dell'atto notarile più recente contenente i patti sociali della società
- codice fiscale e partita IVA
- copia del documento d'identità del legale rappresentante
- se presente, verbale di delibera che autorizza la stesura dell'atto o verbale di nomina con indicazione dei poteri attribuiti

Se l'immobile è pervenuto per successione occorrono:

- certificato di morte e codice fiscale del de cuius
- copia autenticata in bollo di eventuali verbali di testamento (se non già annotato)

- prezzo da dichiarare in atto
- se presenti, documenti catastali, visure, planimetrie, estratti di mappa o eventuali documenti relativi a *varazioni catastali*
- se sussistono plusvalenze immobiliari soggette a tassazione, nel caso in cui si intenda usufruire dell'imposta sostitutiva del 20%; specificare la plusvalenza ricavata o come opzione fornire la documentazione (prezzo di acquisto, documenti che attestano i costi sostenuti come ad esempio gli onorari notarili corrisposti ed eventuali spese per ristrutturazione)

**In caso di donazioni:**

- *due testimoni*, cittadini italiani che sappiano leggere e scrivere e che non siano congiunti delle parti
- *estremi di possibili precedenti atti di donazione* (immobiliari e non) compiuti dal donante a favore del donatario

**FABBRICATI**

- se la costruzione è posteriore al settembre 1967, occorrono copie delle concessioni edilizie e del permesso di costruire
- documentazione catastale relativa a concessioni edilizie, permessi di costruire, denunce di inizio attività inerenti opere di ristrutturazione successive
- copia del certificato di agibilità o abitabilità
- per usufruire delle agevolazioni prima casa: certificato di residenza della parte acquirente (dove la stessa sia già residente nel Comune dove acquista) o in alternativa documento del datore di lavoro che attesta che l'acquirente lavora nel Comune dove acquista l'immobile
- per le agevolazioni sul "riacquisto" prima casa: atto di acquisto dell'immobile e atto di vendita dello stesso (se non precedente all'anno)
- attestato di certificazione energetica
- certificazioni di conformità degli impianti, nel caso in cui la stessa è presente e la parte acquirente non rifiuti la garanzia del venditore

**In presenza di fabbricati locati a terzi:**

- copia del contratto di locazione
- se si tratta di fabbricato ad uso commerciale: accertarsi sulle disposizioni in merito al diritto di

prelazione

- se si tratta di fabbricato ad uso abitativo: accertarsi che non sia stata data disdetta alla prima scadenza al locatario, in caso esiste diritto di prelazione a favore del conduttore stesso

### **TERRENI**

- *Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)*, rilasciato in bollo dal Comune, anche per terreni di pertinenza di edifici urbani di superficie superiore a 5.000 metri quadri
- *terreni agricoli*: accertarsi che non vi sono confinanti agricoltori diretti o locatari che hanno diritto alla prelazione
- se presente, *perizia* che determina il valore a terreni edificabili