



**DR. MAURIZIO HOLLER**

NOTAIO

Via Eremitani n. 6 - 35121 Padova

Tel. 049/656044 Fax. 049/8752248 - email: [mholler.2@notariato.it](mailto:mholler.2@notariato.it)

---

## **ATTI IMMOBILIARI**

### **DOCUMENTI DA PREDISPORRE PER I VENDITORI E PER GLI ACQUIRENTI**

#### **DICHIARAZIONI DELLA PARTE ACQUIRENTE**

#### **DOCUMENTI DA PREDISPORRE PER GLI IMMOBILI**

#### **PREZZO DA DICHIARARE**

#### **MEDIATORI**

#### **PLUSVALENZA A CARICO DEL VENDITORE**

### DOCUMENTI DA PREDISPORRE PER I VENDITORI E PER GLI ACQUIRENTI

#### Documenti relativi alle persone fisiche:

Documenti personali:

Carta d'Identità in corso di validità;

Codice Fiscale;

Per gli extracomunitari permesso o carta di soggiorno in corso di validità;

Per cittadini comunitari attestazione di regolare soggiorno di residenza in Italia rilasciata da Comune di residenza;

Modulo da compilare per l'antiriciclaggio che vi verrà consegnato al momento dell'atto.

#### Documenti relativi allo stato civile:

. per chi è coniugato:

Estratto per sunto dell'atto di matrimonio da richiedere al Comune in cui è stato contratto il matrimonio;

. per chi è separato:

copia della sentenza di separazione;

. per chi è celibe, nubile, vedovo o divorziato:

certificato di stato libero rilasciato dal Comune;

#### Documenti relativi alle persone giuridiche:

Visura recente del Registro delle Imprese;

Carta d'Identità e Codice Fiscale del legale rappresentante;

Modulo da compilare per l'antiriciclaggio che vi verrà consegnato al momento dell'atto.

eventuale delibera del consiglio di amministrazione o dell'assemblea dei soci che autorizzano il legale rappresentante ad intervenire all'atto.

#### Documenti relativi ad eventuali procuratori:

Se una delle parti non interviene personalmente all'atto ma a mezzo di un procuratore occorre presentare:

Carta d'Identità e Codice Fiscale del Procuratore e di chi rilascia procura;

originale della procura speciale o copia conforme della procura generale rilasciata dal notaio che ha stipulato la procura.

Modulo da compilare per l'antiriciclaggio che vi verrà consegnato al momento dell'atto.

### **DICHIARAZIONI DELLA PARTE ACQUIRENTE**

La parte acquirente nell'atto di compravendita deve rendere le seguenti dichiarazioni:

. Se può e intende richiedere le agevolazioni della PRIMA CASA;

. Se può usufruire del CREDITO D'IMPOSTA, ciò si verifica quando l'acquirente ha acquistato una prima casa la cui vendita è avvenuta da non oltre un anno dall'atto in oggetto.

## **DOCUMENTI DA PREDISPORRE PER GLI IMMOBILI**

### **Atto di provenienza:**

- . Se l'immobile è pervenuto per atto di compravendita, donazione, divisione o altro atto notarile, produrre:  
Copia autentica dell'atto notarile;
- . Se l'immobile è pervenuto per acquisto all'asta, produrre:  
Copia autentica del decreto di trasferimento;
- . Se l'immobile è pervenuto per successione, produrre:  
Copia della dichiarazione di successione;  
Copia dell'eventuale pubblicazione del testamento con eventuale acquiescenza;  
Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà o atto notorio dai quali risultino gli eredi e l'inesistenza di altri legittimari.
- . Copia dell'atto di provenienza dell'immobile in capo al soggetto deceduto.

### **Documentazione relativa alla vendita di fabbricati:**

#### Situazione Catastale:

Scheda catastale dell'immobile rilasciata dal Catasto competente, da allegare all'atto.

#### Situazione Urbanistica:

- . Se oggetto della compravendita è un immobile costruito dopo il 1<sup>o</sup> settembre 1967, produrre:  
Fotocopie di tutte le Licenze Edilizie + eventuali varianti rilasciate dal Comune
- . Se oggetto della compravendita è un immobile costruito prima del 1<sup>o</sup> settembre 1967 la parte venditrice dovrà rendere la relativa dichiarazione in atto e se dopo tale data ha eseguito opere di ristrutturazione produrre:  
Fotocopia licenze edilizie + eventuali varianti rilasciate dal Comune;  
Documenti relativi all'eventuale Condono Edilizio:  
Se è stato richiesto e ottenuto, produrre:  
copia della Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune;  
Se è stato richiesto ma non ha ancora ottenuto definizione, produrre:  
copia della domanda di Condono;  
copia di tutte le ricevute dei versamenti;  
documenti dai quali risulti l'assenza di vincoli.
- Se all'unità immobiliare oggetto della compravendita è annessa/o comunque insiste su/ un'area che supera i 5.000 metri produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica (con le prescrizioni allegate) in bollo rilasciato dal Comune.

#### Attestato di Prestazione Energetica:

Per gli immobili, dei quali si trasferisce la proprietà o un diritto reale anche pro quota, è necessario produrre (da allegare all'atto) l'Attestato di Prestazione Energetica rilasciato da un Certificatore abilitato.

#### Documentazione relativa alla vendita di soli terreni:

- Certificato di Destinazione Urbanistica (con le prescrizioni allegate) in bollo rilasciato dal Comune in cui si trova il terreno;
- Eventuale frazionamento catastale;
- Estratto di mappa.

## **PREZZO DA DICHIARARE**

Le parti devono comunicare al notaio:

Il prezzo di vendita da dichiarare in atto;

Le modalità di pagamento;

Per la parte di prezzo già pagata presentare le copie di tutti gli assegni e le ricevute dei bonifici eseguiti, nell'atto saranno indicati anche gli estremi degli assegni con cui si salda il prezzo al momento dell'atto.

Se la cessione non è della piena proprietà ma della sola nuda proprietà o del solo usufrutto il valore va calcolato in base all'età dell'usufruttuario dividendo il prezzo complessivo dell'immobile in nuda proprietà e usufrutto secondo la relativa TABELLA.

## **MEDIATORI**

Le parti devono dichiarare di essersi avvalsi o meno di un'agenzia di mediazione.

Nel caso in cui si siano avvalsi di un mediatore occorre produrre la seguente documentazione:

Carta d'Identità e Codice Fiscale del Mediatore;

Patentino del mediatore;

Visura camerale dell'Agenzia di mediazione con relativa iscrizione al R.E.A.;

Compenso pagato all'Agenzia di mediazione da parte dell'acquirente con le relative fotocopie degli assegni e/o delle ricevute dei bonifici bancari;

Compenso pagato all'Agenzia di mediazione da parte del venditore con le relative fotocopie degli assegni e/o delle ricevute dei bonifici bancari.

#### **PLUSVALENZA A CARICO DEL VENDITORE**

Il venditore deve dichiarare, nella propria dichiarazione dei redditi, le plusvalenze realizzate dalla vendita di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni. Se l'immobile è pervenuto al venditore per donazione, il periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

Sono escluse dal pagamento della plusvalenza:

gli immobili pervenuti al venditore per successione;

le unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per più di metà del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita.

In caso di vendita di fabbricati e di terreni agricoli il venditore può optare:

per la dichiarazione della plusvalenza in sede di dichiarazione dei redditi (tassata con l'aliquota corrispondente al proprio scaglione di reddito);

per la tassazione sostitutiva con l'aliquota del 20% sulla plusvalenza realizzata, da pagarsi in sede di atto di vendita dell'immobile.

A tal fine il venditore dovrà indicare al notaio, esibendo tutti i documenti giustificativi (atti notarili, fatture ecc.):

il prezzo pagato per l'acquisto dell'immobile o il costo sostenuto per la costruzione del fabbricato (oneri di appalto, progettazione ecc.), per gli immobili ricevuti in donazione indicare il costo sostenuto dal donante;

gli oneri fiscali sostenuti per l'acquisto (imposta di registro, IVA, imposte ipotecarie e catastali ecc.);

ammontare della parcella notarile;

eventuali ulteriori costi inerenti all'immobile (spese incrementative e altri oneri).

#### **ELENCO DOCUMENTI per DONAZIONI**

Valgono i documenti sopra indicati ad eccezione di quelli indicati nei titoli:

Prezzo da dichiarare (vale invece quello indicato se la donazione non è della piena proprietà);

Mediatori.