



**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).

### **FOCUS SULLE NOVITÀ IN MATERIA CIVILE E FISCALE**

Con l'ultima legge di bilancio è stata introdotta a partire dal 2024 una nuova figura di plusvalenza ossia una nuova ipotesi generatrice di reddito tassabile direttamente collegata alla cessione di un immobile.

Nel caso di vendita di un immobile in cui sono stati effettuati lavori con il superbonus sia con riferimento all'abitazione che al condominio e la casa che si vende non è una prima casa o un immobile acquisito per successione, il prezzo della vendita dedotto il prezzo di acquisto costituisce un reddito da inserire nella dichiarazione dei redditi è soggetto ad autonoma imposizione.

Se si rientra in questo caso è necessario richiedere il consiglio del Notaio e del proprio consulente fiscale per valutare tutte le implicazioni.

Sempre la legge di bilancio ha introdotto un'altra importante novità.

In caso di costituzione di un diritto reale limitato quale l'usufrutto o la servitù il corrispettivo conseguito per la costituzione di tale diritto costituisce per la sua interezza reddito da sottoporre a tassazione.

Anche in questo caso è fondamentale il confronto con il Notaio ed il proprio consulente fiscale.

### **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.