

ATTI IMMOBILIARI

- Contratti preliminari (compromessi)
- Compravendite
- Permute
- Donazioni
- Divisioni
- Costituzioni, cessioni, rinunce, affrancazione di diritti reali immobiliari (usufrutto, uso, abitazione, superficie, servitu', enfiteusi)
- Cessioni di immobili a titolo oneroso o a titolo gratuito in esecuzione di accordi di separazione o di divorzio
- Cessioni di immobili a titolo oneroso o a titolo gratuito in esecuzione di accordi di mediazione obbligatoria
- Datio in solutum (trasferimento di diritti immobiliari in luogo di pagamento art. 1197 del Codice Civile)
- Conferimenti di immobili in societa'
- Fusioni, Scissioni con immobili
- Assegnazione di beni ai soci
- Trasferimenti di azienda o di ramo d'azienda con immobili
- Ripetizione in atto pubblico di scritture private non autenticate aventi ad oggetto immobili
- Convenzioni urbanistiche, atti d'obbligo urbanistico

DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE

- recapiti telefonici di parte venditrice ed acquirente
- Doc. Identita' + Codice Fiscale (si passaporto, si carta Identita' e no patente), (nel caso di soggetti stranieri non facenti parte della Comunita' Europea servira' altresì Permessso di Soggiorno) in corso di validità;

Studio Notaio Anna Maria Caruso

Piazza Cavour, 4 – 58024 Massa Marittima (GR) - Tel.: 0566-061488

www.notaioannamariacaruso.it – info@notaioannamariacaruso.it

- Certificati contestuali rilasciati dal Comune di Residenza (tali certificati contengono lo stato civile, lo stato di famiglia, e la residenza). Nel caso di soggetti coniugati servirà Estratto Riassunto atto di Matrimonio (NON certificato di matrimonio) . In caso di soggetti stranieri verificare che sia stato depositato presso l'Anagrafe lo stato civile e trascritto l'eventuale matrimonio / unione civile contratto all'estero;
- Estratto di nascita **(solo su richiesta del notaio, in casi particolari);**
- Carichi pendenti **(solo su richiesta del notaio, in casi particolari);**
- copia del compromesso e/o proposta dell'agenzia immobiliare (se già sottoscritto fra le parti). Verificare del caso se e' stato registrato.
- intervento o meno di agenzia immobiliare ed eventuali pagamenti se già interventi oltre a fotocopia della fattura + referente e numero tel. dell'Agenzia.
- provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto o dichiarazione di successione con certificato di morte + dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà). Verificare se immobile costruito su terreni oggetto di convenzioni Urbanistiche/edilizie/vincoli di prezzo.
- copia dei pagamenti tra le parti (se già effettuati). Verificare se pagamento direttamente dalla parte acquirente ovvero da genitori/parenti (DONAZIONI INDIRETTE).
- copia dell'atto di mutuo se grava sull'immobile un'ipoteca. Riferimenti dell'Agenzia dell'Istituto e nome e numero di referente.
- copia integrale (non solo frontespizio) delle concessioni/abitabilità rilasciate dal Comune per lavori effettuati sull'immobile o certificato destinazione urbanistica (C.D.U) per terreni. Riferimento del Tecnico incaricato per verifica immobile e per RELAZIONE TECNICA INTEGRATA. Ricordare di farne avere sempre almeno due copie in originale.
- Per vendita terreni: verificare diritto di prelazione agraria.
- Attestato di prestazione energetica, APE (a cura della parte venditrice). In originale / copia conforme alla stipula e da anticipare via mail prima per verifica.
- certificazione di conformità degli impianti, se a norma.
- in caso di condominio: fotocopia del regolamento di condominio e allegate tabelle millesimali inoltre attestazione dell'amministratore del condominio sull'inesistenza di spese condominiali dovute per l'anno in corso e quello precedente, di spese straordinarie assunte con delibera assembleare e inesistenza di contestazioni in corso
- se acquisto prima casa con "credito di imposta" copia dell'atto originario di acquisto e atto di rivendita

- in caso di vendita di immobile affittato: copia del contratto di locazione
- chi tiene la detrazione per dichiarazione IRPEF??

In caso di plusvalenze

- In caso di rendita nei 5 anni dall'acquisto di fabbricati o porzioni di fabbricato, ovvero in ogni caso per terreni agricoli e per suoli NON edificatori, è possibile optare per la tassazione sostitutiva delle plusvalenze con l'aliquota del 26% nell'atto notarile. In tal caso far compilare dal commercialista di fiducia il modello relativo con le spese e gli oneri in detrazione, da presentare al Notaio rogante. Ricordare sempre: 1 Modello per ogni immobile (perciò appartamento e garage saranno due modelli). Per tale opzione lo studio richiederà un compenso di Euro 150,00.
- Sono escluse dal pagamento di plusvalenze le cessioni di immobili acquistati per successione e quelle unità immobiliari urbane adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la vendita. **Nel caso di rivendita prima dei 5 anni fornire sempre certificato storico di residenza.**
- Per i suoli edificatori non è possibile optare per la tassazione con la predetta imposta sostitutiva sulle plusvalenze

Tributi - agevolazioni fiscali

- **Aliquota ridotta "prima casa":** copia atti di acquisto di altre abitazioni
- **Credito d'imposta "prima casa" :**
 - copia conforme del primo acquisto
 - fatture per gli acquisti fatti da impresa,
 - copia conforme atto di rivendita (o dichiarazione notarile)
- **Agevolazioni "Piani Particolareggiati":**
 - Certificato di destinazione Urbanistica o relazione giurata di tecnico abilitato che dovranno espressamente riportare gli estremi del Piano Particolareggiato con la relativa approvazione

• **Agevolazioni territori montani:**

- Certificato della Camera di Commercio attestante l'iscrizione come coltivatore diretto

• **Agevolazioni piccola proprietà contadina:**

- n.2 Stati di Famiglia
 - Autocertificazione (con fotocopia documento d'identità) di essere coltivatore diretto
 - Iscrizione INPS: fotocopia pagamento quarta rata del mod. unificato di pagamento dei contributi
 - Certificato della Camera di Commercio attestante l'iscrizione come coltivatore diretto
 - Fotocopia del certificato di attribuzione della Partita IVA
- Visure catastali di tutti i terreni già di proprietà

Parti: vedi relative sezioni per intervento in atto di persone fisiche

Per gli stranieri extracomunitari: vedi relative sezioni per intervento in atto di stranieri

Per coloro che intervengono tramite procuratore: vedi relative sezioni per intervento in atto di procuratori

Per le società: vedi relative sezioni per intervento in atto di società

Prezzo:

N.B: NON FARE PAGAMENTI FRAZIONATI IN CONTANTI PER NESSUN IMPORTO!

- Analitiche modalità di pagamento del prezzo: fotocopie assegni e bonifici con indicazione del numero C.R.O. o ID Pagamento
- Spesa sostenuta per l'attività di mediazione

Analitiche modalità di pagamento delle spese di mediazione (fotocopie assegni e bonifici con indicazione del numero C.R.O. o ID Pagamento)