



## **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
- copia del compromesso e/o proposta dell'agenzia immobiliare (se già sottoscritto fra le parti)
- intervento o meno di agenzia immobiliare ed eventuali pagamenti se già interventi oltre a fotocopia della fattura
- se c'è mediazione immobiliare: referente e numero tel. dell'Agenzia
- provenienza (copia dell'atto notarile di acquisto o dichiarazione di successione con certificato di morte)
- copia dei pagamenti tra le parti (se già effettuati)
- copia dell'atto di mutuo se grava sull'immobile un'ipoteca



- copia di concessioni/abitabilità rilasciate dal Comune per lavori effettuati sull'immobile o certificato destinazione urbanistica (C.D.U) per terreni
- attestato di prestazione energetica, APE (a cura della parte venditrice)
- 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 "abbuono" copia dell'atto originario di acquisto e atto di rivendita
- in caso di immobile affittato: copia del contratto di locazione

#### **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 20% 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
- 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
- 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"** :



1. copia conforme del primo acquisto
2. fatture per gli acquisti fatti da impresa,
3. copia conforme atto di rivendita (o dichiarazione notarile)

➤ **Agevolazioni "Piani Particolareggiati":**

1. 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:**

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

➤ **Agevolazioni piccola proprietà contadina:**

1. n.2 Stati di Famiglia
2. Autocertificazione (con fotocopia documento d'identità) di essere coltivatore diretto
3. Iscrizione INPS: fotocopia pagamento quarta rata del mod. unificato di pagamento dei contributi
4. Certificato della Camera di Commercio attestante l'iscrizione come coltivatore diretto
5. Fotocopia del certificato di attribuzione della Partita IVA
6. 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

MICHAEL PERRECA  
NOTAIO IN CAGLIARI



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

-----

**Prezzo:**

**N.B SI CONSIGLIA DI 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.
- 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.)