

## **VENDITE (DONAZIONI - PERMUTE - DIVISIONI)**

### **VENDITORI E ACQUIRENTI**

#### **A) persone fisiche:**

- documento di identità valido e codice fiscale
- se intervengono procuratori, originale della procura notarile
- se coniugi, estratto per riassunto atto di matrimonio dal quale risulta il regime patrimoniale (comunione legale o separazione dei beni)  
(da richiedere al Comune dove è stato celebrato il matrimonio)
- se legalmente separati, copia del provvedimento di separazione emesso dal Tribunale
- se non coniugati: certificato di stato libero

#### **B) società di persone (SNC-SAS):**

- copia dell'atto costitutivo e degli eventuali atti modificativi
- documento di identità valido del/dei legali rappresentanti

#### **C) società di capitali (SRL-SPA)**

- statuto in vigore e, se necessarie per statuto:
  - delibera del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea dei soci trascritta sul relativo libro verbali da esibire in originale
  - se intervengono procuratori, originale della procura
- NB comunicare patti particolari da inserire, servitù da costituire, eventuali dilazioni nel pagamento del prezzo, data dell'immissione nel possesso

### **VENDITORI**

- copia dell'atto notarile di provenienza dell'immobile o della denuncia di successione, con l'eventuale testamento che la regola

#### **1) FABBRICATI:**

- planimetria catastale dell'immobile ed eventuale elaborato planimetrico
  - indicazione dei proprietari degli immobili confinanti
  - fotocopia della licenza/concessione edilizia e delle varianti
  - fotocopia del provvedimento di abitabilità o agibilità
  - se vi sono condoni edilizi già definiti, copia della concessione in sanatoria
  - se vi sono condoni edilizi pendenti, copia della domanda di sanatoria  
(se condono del 1985, attestazioni del pagamento dell'intera oblazione)  
(se condono del 1994, attestazione del pagamento per intero della oblazione e della prova del pagamento per intero degli oneri concessori)
- in entrambi i casi, dichiarazione di un tecnico relativa alla insussistenza di vincoli
- se l'immobile è condotto in locazione o in affitto, copia del relativo contratto
  - se l'area cortiliva di pertinenza è di superficie superiore a mq. 5.000 esibire in originale il certificato di destinazione urbanistica (da richiedere al Comune)

#### **2) TERRENI**

- certificato di destinazione urbanistica (da richiedere al Comune)
- indicazione dei proprietari degli immobili confinanti
- se l'immobile è condotto in locazione o in affitto, copia del relativo contratto

### **ACQUIRENTI**

- far controllare a un tecnico di fiducia la regolarità urbanistica dell'immobile
- informarsi se vi sono arretrati di spese condominiali relative all'anno in corso e agli anni precedenti (è opportuna una attestazione scritta dell'amministratore del condominio)
- avvertire se contestualmente all'acquisto viene stipulato un mutuo (in tal caso, chiedere alla Banca se al momento del rogito la somma mutuata è disponibile oppure se occorre attendere l'iscrizione dell'ipoteca; in quest'ultimo caso informarne il venditore)

## NOTIZIE UTILI PER CHI COMPRA O VENDE UN APPARTAMENTO

### VENDITORE

#### **1) comunicazione di cessione fabbricato (legge antiterrorismo)**

- Il venditore è tenuto a presentare la comunicazione di cessione fabbricato compilando l'apposito modulo in triplice copia con i dati identificativi del venditore (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza), dell'immobile (ubicazione e consistenza) e dell'acquirente (per questo è necessario anche indicare tipo documento di identità, numero e data di rilascio);

- la comunicazione può essere presentata personalmente, a mezzo di incaricato (con fotocopia del documento di identità del venditore) o anche inviata con raccomandata con ricevuta di ritorno;

- in ogni caso, la terza copia viene trattenuta dal venditore (col timbro di ricevuta dell'ufficio ricevente se presentata personalmente o con unita la ricevuta della raccomandata);

- il termine per la presentazione è di 2 giorni dalla data dell'atto notarile di vendita (in caso di ritardo è prevista una sanzione pecuniaria di Euro 516,46);

- la comunicazione va presentata nell'ordine:

a) presso la Questura (Ufficio Denunce fabbricati);

se l'immobile è ubicato in città ove esiste la Questura;

b) presso il Comune (Ufficio Denunce fabbricati);

se l'immobile è ubicato in comuni ove non esiste la Questura;

c) presso la locale stazione dei Carabinieri;

se l'immobile è ubicato in frazioni di comuni;

#### **immobili ubicati nel territorio del comune di BOLOGNA;**

- la comunicazione va presentata presso la:

Questura di Bologna - Ufficio denunce fabbricati

Piazza Galileo, 6 - 40123 Bologna Tel 051-6401111

- orario di apertura al pubblico:

dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30;

apertura pomeridiana: il martedì e il giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

#### **2) denuncia ICI**

- il venditore è tenuto a presentare personalmente (o a mezzo di incaricati legittimati) al Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile la dichiarazione ICI di vendita, in modo che il Comune possa cancellare dal proprio sistema di archivio il soggetto che ha venduto;

- la dichiarazione può essere presentata subito dopo la vendita ma in ogni caso entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello della vendita;

- la dichiarazione deve riportare i dati catastali dell'immobile e la data di vendita.

(NB la dichiarazione non sarà più obbligatoria a partire dall'01.01.2007)

#### **immobili ubicati nel territorio del comune di BOLOGNA;**

per informazioni: Comune di Bologna Ufficio Tributi (ICI)

Via Capramozza tel 051-203140 -203690

#### **3) amministrazione del condominio**

- il venditore deve al più presto comunicare all'Amministratore del Condominio l'avvenuta vendita con i dati identificativi dell'acquirente affinché l'Amministratore possa procedere al corretto addebito delle spese condominiali ed ai conteggi di conguaglio

- il venditore è tenuto altresì a consegnare all'acquirente (il giorno della stipula della vendita) una dichiarazione scritta dell'Amministratore con la quale venga attestata la non esistenza di debiti per oneri condominiali a carico del venditore fino a tutto il giorno in cui si stipula la compravendita

## ACQUIRENTE

### 1) denuncia ICI

- l'acquirente è tenuto a presentare personalmente (o a mezzo di incaricati legittimati) al Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile la dichiarazione ICI di acquisto, in modo che il Comune possa inserire nel proprio sistema di archivio il nuovo proprietario.

(vedi sopra)

(NB la dichiarazione non sarà più obbligatoria a partire dall'01.01.2007)

### 2) pagamento ICI

il nuovo proprietario è tenuto a pagare l'ICI a norma di legge dal momento in cui ha acquistato la proprietà dell'immobile e precisamente:

- se l'acquisto avviene entro il 15 del mese l'intero mese sarà a carico dell'acquirente

- se l'acquisto avviene dopo il 15 del mese l'intero mese sarà a carico del venditore

ad esempio l'acquirente di un immobile acquistato il 12 aprile 2005 sarà tenuto al pagamento dell'ICI a decorrere dall'1 aprile 2005 e dovrà versare l'ICI relativa a tre mesi di possesso entro il 16 giugno 2005. oltre a pagare il saldo entro il 16 dicembre 2005.

L'ICI relativa ai mesi antecedenti al rogito è dovuta dal venditore.

I versamenti devono essere effettuati alle seguenti scadenze:

- prima rata (acconto) 50% dell'importo annuale entro il 16 giugno

- seconda rata (saldo) entro il 16 dicembre

mediante un bollettino di conto corrente postale in distribuzione presso l'Ufficio Tributi del Comune in cui è situato l'immobile, presso gli Uffici Postali o le cartolerie specializzate

- ogni proprietario deve versare l'ICI relativa soltanto alla propria quota di possesso

- in caso di coniugi in comunione legale, ciascun coniuge dovrà effettuare il versamento di un importo pari al cinquanta per cento del totale

- la base imponibile è costituita dalla rendita catastale maggiorata del 5% moltiplicata per i coefficienti 100 (appartamenti, autorimesse, magazzini, laboratori), 50 (uffici), 34 (negozi)

- le aliquote sono deliberate dai Comuni ogni anno e sono diverse a seconda che l'immobile sia utilizzato come abitazione principale o affitto o concesso in locazione o dato in uso gratuito a familiari;

- i Comuni inoltre ogni anno deliberano la detrazione per l'abitazione principale e a discrezione ulteriori altre detrazioni per casi particolari (famiglie numerose o con portatori di handicap, pensionati a basso reddito e simili)

E' necessario informarsi presso l'Ufficio Tributi.

### 3) tassa sui rifiuti solidi urbani

- l'acquirente deve recarsi presso l'Ufficio Tributi del Comune per comunicare i dati utili al calcolo della tassa

- è necessario fornire i propri dati anagrafici, il codice fiscale, la data dalla quale l'immobile è utilizzato, i metri quadrati calpestabili dell'appartamento (al netto dei muri interni), escluse le terrazze ma comprese cantine ed autorimesse

- per gli usi diversi dall'abitazione bisogna considerare l'intera metratura calpestabile

- i dati devono essere comunicati entro il 20 gennaio successivo al momento in cui è iniziata l'utenza

### 4) energia elettrica

- la richiesta di fornitura può avvenire anche telefonicamente

- occorre comunicare i dati anagrafici e codice fiscale, il numero indicato nell'etichetta posta sul contatore, la potenza richiesta e l'indirizzo per il recapito delle fatture

**5) gas e acqua** (occorre rivolgersi alle aziende municipalizzate del Comune)

**6) telefono** (è sufficiente chiamare il 187, numero gratuito della Telecom Italia)

## **7) imposte sul reddito**

- l'IRPEF dovuta sul reddito da immobili è calcolata nella Dichiarazione dei Redditi (Mod. 730 o Mod. unico) da presentare l'anno successivo a quello di acquisto in proporzione ai giorni di possesso dell'immobile acquistato
- Il reddito immobiliare va sommato agli altri redditi posseduti (lavoro dipendente o pensione, lavoro autonomo, reddito d'impresa)
- l'imponibile IRPEF (cioè l'importo sul quale viene calcolata l'imposta) varia in base all'utilizzo, alla rendita catastale o all'eventuale canone di locazione percepito
- la rendita è indicata normalmente sull'atto notarile di acquisto, ma può essere riscontrata con una visura catastale richiesta presso il Catasto competente per territorio.
- l'abitazione principale o quella utilizzata come abitazione principale da familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) è esente dall' IRPEF

## **8) mutui (detraibilità interessi)**

- se l'acquirente ha contratto un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale, propria o di suoi familiari, potrà detrarre dalla Dichiarazione dei redditi relativa all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il 19% degli interessi passivi e oneri accessori pagati in dipendenza del mutuo sino a un importo massimo di Euro 3.615,20 da ripartire tra tutti gli intestatari del mutuo stesso
- se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi e un coniuge è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote di interessi  
la detrazione è ammessa a condizione che:
  - a) l'appartamento sia adibito ad abitazione principale di tutti gli intestatari dell'immobile entro un anno dall'acquisto;
  - b) l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipula del mutuo.
- tra gli oneri detraibili rientrano l'imposta sostitutiva e le spese di istruttoria e di perizia.
- in caso di acquisto di appartamento affittato, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto l'acquirente notifichi agli inquilini l'atto d'intimazione o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'appartamento venga adibito ad abitazione principale
- se viene acquistata un'unità immobiliare oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovati da concessione edilizia, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'appartamento è adibito a dimora abituale e comunque entro due anni dall'acquisto

## **detraibilità interessi**

### **Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 128/E del 23.09.2005**

L'art. 15 TUIR (Detrazioni per oneri) così dispone:

“dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente:

b) gli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a Euro 3.615,20); per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

In caso di con titolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di Euro 3.615,20 è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

“in caso di mutuo eccedente il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale, comprensivo delle spese notarili e degli altri oneri accessori, l'agevolazione deve essere limitata all'ammontare del predetto costo risultante dalla sommatoria del valore dell'immobile indicato nel rogito, nonché dagli altri oneri accessori,

debitamente documentati, connessi all'operazione di acquisto”

(circolare Agenzia delle Entrate n. 15/E del 20.05.2005)

costo di acquisizione dell'immobile x interessi pagati	= interessi per calcolare la detrazione
capitale dato a mutuo	

“tra le spese accessorie connesse all'acquisto rientrano, in aggiunta all'onorario del notaio, anche le spese di mediazione, le imposte di registro, ipotecarie e catastali”

(circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E del 31.05.2005).

### **casi particolari (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 128/E del 23.09.2005)**

1) le spese di mediazione immobiliare, qualora risultino da regolare documentazione fiscale, rientrano tra le voci che concorrono a determinare il costo di acquisizione dell'immobile.

2) analogo discorso vale tanto per le spese sostenute per eventuali autorizzazioni del giudice tutelare quanto per quelle affrontate nel caso di acquisto effettuato nell'ambito di una procedura esecutiva individuale o concorsuale. Infatti, i costi in questione si pongono in rapporto di stretta connessione rispetto all'atto di compravendita immobiliare”.

3) le spese sostenute per la stipula del contratto di mutuo (come la fattura del notaio con riferimento al contratto di mutuo, l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca, l'imposta sostitutiva sul capitale prestato) sebbene le stesse non afferiscano direttamente all'atto di acquisto dell'immobile, si ritiene tuttavia che, ai fini della determinazione della quota degli interessi detraibili, possano essere computate tra gli oneri accessori che concorrono alla determinazione del costo di acquisto dell'abitazione. Detta concorrenza può avvenire a prescindere dal fatto che queste spese abbiano concorso ad incrementare l'importo della detrazione previsto dal citato art. 15 del TUIR.

4) gli oneri accessori sono detraibili secondo il principio di cassa e dunque la detrazione deve essere fruita nell'anno in cui gli stessi sono sostenuti. L'eventuale eccedenza (dovuta ad un importo detraibile superiore all'imposta lorda dovuta o al superamento del limite di detraibilità individuato per legge) non potrà essere portata in detrazione negli esercizi successivi.