PIETRO BERNARDI FABBRANI
NOTAIO

VENDITA IMMOBILIARE

Oltre a tutti i documenti richiesti nelle schede per
- PERSONE FISICHE
- SOCIETA' O ENTI
- IMMOBILI
- CONDONI EDILIZI (se presenti)

occorre comunicare tempestivamente allo Studio Notarile le seguenti informazioni:

PREZZO
Il prezzo complessivo ma anche le sue distinzioni:
- usufrutto e nuda proprietà
- per unità (appartamento e garage)
- per categoria di beni (fabbricati e terreni)

Modalità di pagamento del prezzo e se vi sono delle dilazioni (e relative garanzie).

PAGAMENTI
Se sono state già versate somme, produrre le fotocopie degli assegni e/o bonifici bancari con cui è stato effettuato il pagamento di acconti e del saldo del prezzo;
Al momento dell'atto occorre comunque produrre tutti i pagamenti che vengono effettuati.
Si consiglia di utilizzare assegni circolari intestati a singole persone (non cointestati)

MEDIATORE
Comunicare se per la conclusione dell'affare è intervenuto un mediatore immobiliare ed in caso di risposta affermativa, produrre i dati del mediatore persona fisica o i dati della società.

GRAVAMI
Se l'unità immobiliare risulta gravata da ipoteca, occorre ovviamente organizzare con la Banca il saldo per poter provvedere alla cancellazione.
In caso di accollo occorre produrre:
- copia atto di mutuo (e relativi atti di erogazione e quietanza successivi, frazionamenti e restrizioni)
- certificazione della banca attestante il debito residuo alla data dell'atto.

L'ipoteca può essere cancellata o ristretta dall'unità immobiliare di interesse, con atto notarile, oppure, per i mutui contratti tra privati, è possibile che la cancellazione avvenga mediante il procedimento di cancellazione c.d. semplificato, di cui al c.d. decreto Bersani, in forza dell'art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies, del decreto legge n. 7 del 31 gennaio 2007, convertito,

con modificazioni, dalla legge numero 40 del 2 aprile 2007, ora oggetto dell'art. 40 bis del TUB (decreto legislativo 385 del 1^ settembre 1993).

AGEVOLAZIONI FISCALI
Qualora l'acquirente del bene si può avvalere di agevolazioni fiscali di ogni tipo dovrà espressamente richiederlo al più presto.

CREDITO D'IMPOSTA
Chi volesse utilizzare un "credito d'imposta" (in una vendita soggetta ad imposta di registro) dovrà consegnare:
- copia dell'atto notarile di acquisto della precedente prima casa
- copia (o certificazione) dell'atto di rivendita della stessa

PLUSVALENZA
Nel caso in cui la rivendita costituisca presupposto per la plusvalenza a carico di privati, è prevista una tassazione sulla somma costituente la differenza tra l'importo pagato per l'acquisto del bene e l'importo realizzato con la rivendita.
La plusvalenza opera:
- nel caso di vendita di terreni edificabili;
- nel caso di rivendita entro cinque anni dall'acquisto;
- nel caso di vendita di immobili acquistati con le agevolazioni prima casa, se la rivendita avviene entro i cinque anni, salvo il caso in cui non venga prodotto un certificato di residenza storico dal quale emerge che l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione per la maggior parte del tempo dall'acquisto della stessa.

IMMOBILI CONCESSI IN LOCAZIONE
Qualora il bene oggetto del contratto sia già stato concesso in locazione, occorre produrre al notaio:
- copia del contratto di locazione;
– se l'immobile locato è ad uso commerciale, occorre verificare l'esistenza dei presupposti e, se operanti, rispettare l'eventuale procedimento di prelazione, in presenza dei presupposti (artt. 38 e 39 L.392/1978);
- se l'immobile locato è ad uso abitativo, verificare se è stata data la disdetta alla prima scadenza al conduttore, nonché verificare se sussistono i presupposti per l'operatività del diritto di prelazione a favore del conduttore (art. 3, lettera g, della Legge 431 del 1998).

REGIME FISCALE
In caso di atto soggetto ad IVA il venditore (imprenditore) dovrà comunicare il relativo regime allo studio notarile con allegata la fattura (o bozza di essa).