ATTI IMMOBILIARI

- MUTUI
- 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

Parti

- Fotocopia di due documenti di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria; estratto dell'atto di matrimonio o Certificato di stato civile libero in carta libera

Per gli stranieri extracomunitari:

- Fotocopia del Passaporto e, se in possesso, della Carta d'Identita' italiana e del codice fiscale/tessera sanitaria
- Fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Per gli stranieri non titolari di permesso di soggiorno lo studio dovra' accertarsi la condizione di reciprocita'

Per coloro che intervengono tramite procuratore:

- Procura speciale in originale o copia autentica notarile in bollo della Procura Generale
- fotocopie di due documenti di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria sia del mandante sia del procuratore

Per i minorenni, gli interdetti, gli inabilitati e coloro ai quali sia stato nominato un amministratore di sostegno:

- Copie conformi in bollo dei Provvedimenti autorizzativi di volontaria giurisdizione emessi dal Giudice Tutelare/Tribunale/altra' Autorita' competenti
- Certificato di stato di famiglia in carta libera
- Codice fiscale/tessera sanitaria e, se in possesso, fotocopia del documento di riconoscimento, per i minori
- Fotocopie di due documenti di identità e del codice fiscale/tessera sanitaria degli esercenti la potesta', degli esercenti la tutela, la curatela e l'Amministrazione di sostegno, nonche' dei rispettivi rappresentati

Per le Società:

- Certificato camerale con poteri di rappresentanza
- Se la Societa' e' amministrata da un Consiglio di Amministrazione, esibire libro in originale ovvero estratto notarile della relativa delibera di attribuzione poteri al Presidente del Consiglio di Amministrazione
- Due documenti di identità e codice fiscale/tessera sanitaria del legale rappresentante

Titoli di provenienza = atti con cui l'attuale parte venditrice e' divenuta proprietaria del bene:

- Copia dell'atto di acquisto a titolo oneroso (compravendita, permuta, divisione etc.) e relativa nota di trascrizione se in possesso
- oppure
- copia dell'atto di donazione e relativa nota di trascrizione se in possesso
- Copia conforme della dichiarazione di successione (Modello 240)
- Fotocopia del pagamento delle imposte della successione
- Copia dell'atto di accettazione espressa di eredita' o con beneficio d'inventario se effettuata
- Copia dell'atto di rinuncia all'eredita' da parte di uno o piu' degli eredi se effettuata
- Copia dell'atto con il quale l'immobile pervenne al donante o al de cuius (cioe' il defunto) e relativa nota di trascrizione se in possesso

- Copia del verbale di pubblicazione del testamento, se la successione è regolata da un testamento e relativa nota di trascrizione se in possesso
- Certificato di morte in originale del defunto per procedere alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità se necessario

RELAZIONE TECNICA DI CONFORMITA':
relazione tecnica redatta da tecnico abilitato ed iscritto all'albo contenente: - descrizione della consistenza del bene immobile, confini; dati catastali; storia urbanistica e catastale; dichiarazione di conformità alle leggi urbanistiche e catastali; certificati catastali; planimetria conforme allo stato dei luoghi; attestato di prestazione energetica se obbligatorio per legge; certificato di destinazione urbanistica in caso di terreni.

Prezzo:
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.)

Mediazione immobiliare
Dati identificativi del mediatore:
ditta, Denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, partita Iva e numero REA della Societa' di mediazione

Plusvalenze
In caso di rivendita nei 5 anni dall'acquisto di fabbricati o porzioni di fabbricato ovvero in ogni caso per i terreni agricoli e per suoli NON edificatori, E' 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 delle 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 e' 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)

Notaio Filippo Barsanti
Via Edmondo De Amicis, 19 | 50018 Scandicci (FI) | T. +39 055-7350326 | F. +39 055-7350326
www.notaiobarsanti.it | fbarsanti@notariato.it