

PROMEMORIA DEI DOCUMENTI DA PORTARE AL NOTAIO PER ATTI IMMOBILIARI

- documenti di identità validi e tesserini dei codici fiscali
- indicazione del regime patrimoniale coniugale
- atto di acquisto dell'immobile (o del terreno su cui è stato costruito)
- certificato di destinazione urbanistica per i terreni
- concessioni edilizie, condoni, permessi di costruire, denunce di inizio attività, segnalazioni certificate di inizio attività, permesso di abitabilità/agibilità dell'immobile
- attestato di certificazione energetica
- indicazione di agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa
- indicazione di altre eventuali agevolazioni fiscali di qualsiasi tipo
- mezzi di pagamento del prezzo
- fattura dell'agente immobiliare - mezzi di pagamento della provvigione - dati dell'agente immobiliare

Si ricorda che negli atti di compravendita deve essere dichiarato l'intero prezzo pattuito.

Si precisano di seguito le principali conseguenze della dichiarazione in atto di un prezzo inferiore a quello effettivo:

- sanzione fiscale a seconda dei casi variabile dal 50% al 400% dell'imposta dovuta;
- normativa antiriciclaggio, se la differenza di prezzo è pari o superiore ad euro 5.000: sanzione amministrativa pecuniaria fino al 40% della differenza di prezzo;
- Irpef, in caso di plusvalenza per il venditore: sanzione amministrativa variabile dal 100% al 200% della maggiore imposta dovuta;
- detrazione degli interessi passivi del mutuo stipulato per l'acquisto dell'immobile abitazione principale: è commisurata solo in rapporto al prezzo dichiarato nell'atto di compravendita;
- detrazione Irpef del 36% per interventi di ristrutturazione: è commisurata solo in rapporto al prezzo dichiarato nell'atto di compravendita;
- maggiore plusvalenza in caso di successiva rivendita.