

STUDIO NOTARILE LAURORA

Notaio Nicola Laurora
Piazza Bologna n. 2 - Roma
tel. 0645674350 - fax 0645437268
nlaurora@notariato.it
www.notaiolaurora.it

DONAZIONE

Documenti relativi alle parti

- Documento di identità in corso di validità (carta di identità o passaporto) e codice fiscale (tesserino del codice fiscale o tessera sanitaria)
- Certificato di nascita, residenza e stato civile

Per l'intervento a mezzo di un procuratore

- Originale della procura speciale redatta per atto pubblico alla presenza di due testimoni

Per l'intervento di parti coniugate (anche se separate)

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (in carta semplice) rilasciato dal Comune nel quale è stato contratto il matrimonio
- Copia dell'atto di fondo patrimoniale

Per l'intervento di parti separate o divorziate

- Sentenza/decreto di separazione o divorzio

Per l'intervento di cittadini extracomunitari (non UE)

- Permesso di soggiorno in corso di validità o attestato di richiesta di rinnovo in corso

Per l'intervento di soggetti incapaci (minori, interdetti, inabilitati ecc.)

- Autorizzazione giudiziale (La relativa pratica presso l'Autorità Giudiziaria competente può essere curata anche per il tramite dello Studio)

Per l'intervento di persone giuridiche

- Documento di identità del legale rappresentante
- Estratto autentico della delibera del Consiglio di Amministrazione che autorizza l'operazione

Documenti relativi all'immobile

PROVENIENZA

- ***Per atto tra vivi:***
- Copia del titolo di provenienza (atto di vendita, donazione, permuta ecc)

- ***Per successione a causa di morte***
- Copia della dichiarazione di successione
- Copia del verbale di pubblicazione del testamento
- Copia dell'atto di notorietà ricevuto da un notaio alla presenza di due testimoni
- Eventuale copia dell'atto di divisione tra gli eredi

N.B.: se l'eredità non è ancora stata accettata, è necessario procedere alla trascrizione dell'accettazione, espressa o tacita, dell'eredità per la quale occorre il certificato di morte del de cuius

URBANISTICA

- ***Per i terreni:***
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in cui è situato l'immobile di data non anteriore ad un anno rispetto alla data di stipula

- ***Per i fabbricati:***
- Per tutti i fabbricati: copia delle licenze, concessione edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni, DIA, SCIA e in genere di tutti i titoli edilizi/urbanistici relativi all'immobile;
- Per i fabbricati oggetto di domanda di condono edilizio: copia della concessione in sanatoria rilasciata dal Comune o, se ancora non rilasciata, copia conforme della domanda di condono e copia di tutti i bollettini di versamento di tutte le oblazioni e di tutti gli oneri concessori dovuti
- certificato di agibilità/abitabilità

N.B.: Il notaio non esegue accertamenti in merito alla regolarità urbanistica degli immobili sotto il profilo della conformità dello stato dei luoghi rispetto ai relativi titoli urbanistici/edilizi. Le parti sono invitate a far verificare la regolarità urbanistica degli immobili da un tecnico di fiducia, specialmente in presenza di immobili oggetto di domande di condono.

CONDOMINIO

- Regolamento di condominio
- Dichiarazione dell'amministratore di condominio in merito al regolare pagamento degli oneri condominiali, all'insussistenza di contenzioso in cui sia interessato il condominio e al regolare accantonamento del TFR dell'eventuale portiere

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

- Per gli atti a titoli gratuito non vi è obbligo di consegna e allegazione dell'APE (fermo restando l'obbligo di dotazione prescritto per tutti i fabbricati esistenti)

REGIME FISCALE ATTO

- Indicazione del regime di parentela tra donante e donatario al fine di individuare l'aliquota dell'imposta di donazione e la relativa franchigia
- copia di eventuali precedenti atti di donazione tra le stesse parti

Requisiti per la richiesta delle agevolazioni "prima casa"

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa" è necessario che:

- l'acquirente non sia titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel territorio del comune ove è situato l'immobile da acquistare;
- l'abitazione sia ubicata nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto (a pena di decadenza dell'agevolazione), la propria residenza;
- l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con l'agevolazione "prima casa"; e
- l'abitazione non deve rientrare tra le categorie catastali A1, A8 e A9.

L'acquirente decade dai benefici fiscali "prima casa" se:

- non trasferisce la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile entro 18 mesi dell'acquisto;
- trasferisce, con atto a titolo oneroso o gratuito, l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Non si decade dalle agevolazioni se entro un anno dal trasferimento, a titolo oneroso o gratuito, il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un immobile da adibire ad abitazione principale.

In caso di decadenza dai benefici fiscali "prima casa" è dovuta la differenza tra le imposte ipotecarie e catastali ordinariamente dovute (aliquota dell'imposta ipotecaria del 2% e aliquota dell'imposta catastale dell'1%) e quella pagata applicando l'agevolazione (imposta ipotecaria e catastale pagata in misura fissa di euro 200,00 ciascuna), oltre una soprattassa pari al 30% di tale differenza e interessi nella misura legale.