



INFORMATIVA AI CLIENTI ATTI IMMOBILIARI

Gent.le Cliente,

lo studio Notarile **NOTAI ASSOCIATI CORNAGLIA DESSY**, al fine di svolgere al meglio il proprio ruolo istituzionale in tema di servizi in materia IMMOBILIARE, la informa sulle questioni e le problematiche connesse ad un acquisto immobiliare:

URBANISTICA:

- Negli atti aventi ad oggetto il trasferimento** o la costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti (compravendita, donazione, divisione) a pena di nullità dell'atto (la nullità rende l'atto totalmente privo di effetti), devono essere indicati, su dichiarazione della parte venditrice/donante o dei condividenti, gli estremi di tutti i titoli abilitativi (concessioni edilizie, sanatorie, concessioni in variante) che hanno autorizzato l'edificazione dell'immobile. La parte deve altresì rendere una dichiarazione che l'immobile è privo di vizi e/o difformità rispetto a quanto autorizzato dai titoli citati;
- Nel caso in cui non vengano indicati** i titoli abilitativi o si indichino sbagliati, si evidenziano le seguenti ipotesi: A) non esistono titoli abilitativi; B) i titoli esistono ma per errore non sono stati indicati; C) i titoli indicati sono sbagliati. Le conseguenze nelle tre ipotesi citate sono le seguenti:
A) se l'immobile è totalmente abusivo l'atto è nullo, la nullità non è sanabile e pertanto è come se l'atto non sia mai stato stipulato, l'immobile era incommerciabile; se l'immobile non è totalmente abusivo bisogna verificare se la mancanza di un titolo fa riferimento ad un "abuso minore" o "abuso grave". Nel caso di abuso minore l'immobile era comunque commerciabile e quindi l'atto è valido. Nell'ipotesi di abuso maggiore, l'immobile era incommerciabile e rimane la nullità dell'atto;
B) se i titoli esistono ma per errore non sono stati indicati si dovrà procedere ad una CONFERMA. L'atto di conferma è un vero e proprio atto notarile, soggetto a tutte le formalità dell'atto che viene confermato, ed il cui costo comprensivo di imposte, si aggira sui 1500 euro;
C) nel caso in cui i titoli esistano ma nell'atto si sono indicati degli estremi sbagliati si dovrà procedere ad un atto di RETTIFICA. L'atto di rettifica è un vero e proprio atto notarile, soggetto a tutte le formalità dell'atto che viene confermato, ed il cui costo comprensivo di imposte, si aggira sui 1500 euro.
- Negli atti sopra indicati al punto 1)** aventi ad oggetto edifici (compravendita, donazione, divisione) a pena di nullità dell'atto, le parti devono dichiarare che l'immobile in oggetto è rappresentato esattamente nelle planimetrie regolarmente depositate in catasto e che anche i dati catastali (categoria, rendita, classe etc) sono esattamente conformi all'immobile. Tale dichiarazione ha una duplice valenza: A) fiscale; B) di regolarizzazione delle banche dati. Le ragioni fiscali sono strettamente connesse alla conformità cosiddetta "catastale" in quanto le imposte sono solitamente versate in base al valore catastale (quindi poiché la rendita dipende dalla consistenza dell'immobile che a sua volta dipende, anche, dalla rappresentazione grafica, se si modifica la rendita si modifica anche la base imponibile e, di conseguenza, le imposte da versare); per quanto concerne la regolarizzazione delle banche dati catastali, lo stato sta attuando la riforma del catasto per una più equa classificazione degli immobili (e conseguente imposizione fiscale) e per fare questo ha bisogno che gli immobili siano esattamente censiti. Nel caso in cui le parti dichiarino tale conformità in atto e, ad un controllo dell'Agenzia, dovesse riscontrarsi una difformità che comporta la modifica della rendita, l'Agenzia può revocare le eventuali agevolazioni richieste in atto e verificare il valore reale del bene con eventuale applicazione delle penali (30% di sanzione sull'imposta dovuta).

- Un altro documento di fondamentale importanza in tema di trasferimento immobiliare, anche se spesso non molto considerato dalle parti perché non "essenziale" per la stipula dell'atto (nel senso che i mancati riferimenti nell'atto non comportano alcuna sanzione e non perché non sia un documento importante) è il certificato di agibilità/abitabilità. Tale documento (oggi rilasciato in forma di autocertificazione di tecnici abilitati recepita e "validata" dal Comune) attesta che l'immobile è conforme alle concessioni rilasciate e alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio. La presenza di questo documento attesta la regolarità del medesimo immobile alla data del rilascio. Tale documento pertanto ha una grandissima rilevanza solo che spesso accade che, non essendo i suoi dati essenziali per la stipula, non si richiede. Si ricorda altresì che per aver accesso a determinati finanziamenti (per esempio mutui regionali) tale documento è richiesto dalle banche.

Nelle questioni sopra elencate è importante evidenziare che il Notaio può svolgere esclusivamente un ruolo di controllo "formale" e non sostanziale e quindi può limitarsi al solo recepimento delle indicazioni e i dati comunicati dalle parti, escludendo ogni tipo di controllo diretto. Il Notaio infatti non è un tecnico che può verificare la correttezza dei dati forniti. L'unico "controllo" che, eventualmente, il Notaio può effettuare è quello di "accorgersi" che i dati indicati dalle parti contengono degli evidenti e macroscopici contrasti con i dati risultanti da atti pubblici o dalle banche dati del catasto e della Conservatoria (per esempio le parti dicono che il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 mentre si rinviene un atto pubblico di trasferimento del 1975 che ha ad oggetto "ancora" il terreno in cui insiste il fabbricato). Al di fuori di ipotesi di evidente discrepanza tra dati comunicati e presenti nelle banche dati, il Notaio non ha nessuna possibilità di verificare la veridicità dei dati forniti.

Per i motivi sopra esposti è assolutamente consigliabile alle parti di provvedere ad una verifica della documentazione urbanistica e della conformità dell'immobile prima di addvenire ad un atto che li vincola nell'acquisto e/o nella vendita dell'immobile. Tale controllo è consigliabile per entrambe le parti anche perché spesso capita che il venditore a sua volta non abbia fatto questi accertamenti in sede del proprio acquisto.

Lo studio notarile NOTAI ASSOCIATI CORNAGLIA DESSY, ove richiesto dalle parti, può fare effettuare questi controlli da tecnici abilitati specificamente incaricati dalle parti.

- Negli atti aventi ad oggetto il trasferimento oneroso (con corrispettivo, anche non in denaro) di edifici deve essere obbligatoriamente allegato all'atto **L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** dell'immobile (documento che attesta la qualità energetica dell'immobile) rilasciato da un tecnico abilitato. La mancata allegazione (prima sanzionata con la nullità dell'atto) è oggi sanzionata con importanti sanzioni amministrative di tipo pecuniario.
- Nel caso di trasferimento di terreno è obbligatorio allegare all'atto il **Certificato di Destinazione Urbanistica** dell'immobile (CDU) (documento rilasciato dal Comune che attesta la destinazione urbanistica del terreno – per esempio agricolo, edificabile etc). L'allegazione del documento è richiesta a pena di nullità. L'allegazione ha una doppia rilevanza: 1) fiscale; 2) controllo. La rilevanza fiscale è data dal fatto che la diversa destinazione urbanistica comporta una diversa imposizione fiscale. La rilevanza di controllo è data dal fatto che nel rilasciare il certificato il Comune deve effettuare un controllo sull'ubicazione del terreno anche per poter verificare per esempio l'esistenza di manufatti non autorizzati.



INFORMATIVA AI CLIENTI ATTI IMMOBILIARI

DOCUMENTAZIONE e FORMALITA'

1. Nel caso di trasferimento di beni pervenuti per successione, i cedenti, contestualmente all'atto, devono procedere alla trascrizione **dell'accettazione tacita dell'eredità**. La formalità della trascrizione è fondamentale quando gli eredi/cedenti non abbiano provveduto precedentemente ad una accettazione formale o non abbiano già effettuato la formalità in occasione di un'altra vendita. Tale formalità ha un costo di euro 500,00 per successione. Lo scopo della formalità è quello di poter "collegare" formalmente l'acquisto effettuato dall'erede a quello effettuato dal defunto al fine di garantire la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'articolo 2650 del codice civile;
2. È onere delle parti fornire al Notaio tutta la documentazione richiesta e necessaria per la stipula dell'atto ivi comprese, ove richieste, certificazioni dell'anagrafe, degli atti di matrimonio, del catasto, della CCIAA;
3. **ANTIRICICLAGGIO:** il notaio, nello svolgimento della sua Pubblica Funzione, **ha l'obbligo di richiedere alle parti alcune informazioni con lo scopo di identificare le parti, identificare l'effettivo destinatario degli effetti degli atti, la identificazione e classificazione dei mezzi di pagamento e la provenienza delle somme dichiarate nell'atto**. Tali informazioni sono conservate nel fascicolo d'ufficio, nell'atto e nei repertori notarili per eventuali controlli da parte dell'Autorità Giudiziaria. Inoltre il notaio ha l'obbligo di effettuare delle comunicazioni al competente organo presso il MEF nel caso in cui vi siano operazioni sospette (ossia quelle dove si abbiano degli elementi che fanno dedurre che le somme utilizzate o le modalità utilizzate dalle parti – per esempio prestanome – rientrino tra le operazioni per le quali nascono gli obblighi di comunicazione).

FISCALE

1. Un atto notarile di trasferimento immobiliare comporta il pagamento delle così dette imposte sul trasferimento. Le imposte possono essere ordinarie o agevolate. Per poter avere accesso ad imposte agevolate il contribuente deve rilasciare delle dichiarazioni che attestano l'esistenza dei presupposti per l'applicazione delle agevolazioni. **Il Notaio in sede di stipula indica nell'atto le dichiarazioni rilasciate dalle parti, ma non può sindacare sulla veridicità delle stesse**. Se il contribuente fornisce indicazioni non veritiere o non ottempera ad eventuali obblighi assunti per ottenere le agevolazioni, si avrà decadenza con l'applicazione delle relative sanzioni da parte dell'AE.
2. **PLUSVALENZE:** Nel caso di trasferimento immobiliare possono anche verificarsi delle ipotesi di imposte dovute dal venditore in occasione della rivendita immobiliare. In questi casi rientrano, per esempio, le plusvalenze, ossia quelle differenze di valore che si verificano tra il prezzo di acquisto da parte del venditore ed il prezzo di rivendita (per esempio tizio compra a 100 e rivende a 150). Non tutte le plusvalenze sono soggette ad imposte (lo sono solo quelle che si verificano per le cessioni di terreno edificabile o quelle di rivendita nei cinque anni di un fabbricato non adibito a residenza principale). **Con la presente quindi si vuole avvertire la clientela che nelle ipotesi citate si può verificare una situazione di plusvalenza tassabile e che in occasione della rivendita di fabbricato entro i cinque anni dall'acquisto è possibile avvalersi del pagamento dell'imposta sostitutiva, solitamente più vantaggiosa dell'imposta dovuta in sede di IRPEF. Si richiama pertanto l'attenzione del lettore nel caso in cui il suo caso rientri in una delle ipotesi qui indicata.**
3. **MODALITA' DI PAGAMENTO.** Dal 2006 negli atti a titolo oneroso aventi ad oggetto il trasferimento di diritti immobiliari, si devono dichiarare in forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, le modalità di pagamento del prezzo (numero degli assegni, estremi dei bonifici), sia l'eventuale presenza di mediatori con le relative modalità di pagamento delle provvigioni. Questi

obblighi hanno lo scopo di tracciare in modo corretto i flussi di denaro ed evitare frodi fiscali e transazioni in nero.

4. **AUTOLIQUIDAZIONE IMPOSTE:** Il notaio, in base alle dichiarazioni e richieste di parte, provvede all'autoliquidazione delle imposte applicando la disciplina fiscale consuetudinariamente in vigore al momento della stipula dell'atto. Il Notaio non è responsabile di fatti e circostanze dichiarate dal cliente che possono portare l'Agenzia a sindacare e contestare sia il valore dei beni indicati nell'atto sia la tassazione dello stesso. **Sul punto si vuole rendere edotto il Cliente che eventuali maggiori imposte richieste dall'Agenzia, ove non ritenute corrette dal cliente, dovranno essere contestate dal cliente stesso.** Il notaio è **responsabile** nel caso in cui la maggiore tassazione sia dovuta a erronea indicazione del PREZZO VALORE. **Il notaio non può essere ritenuto responsabile se:** il corrispettivo indicato dalle parti non è ritenuto idoneo/plausibile dall'AE; se le parti hanno dichiarato fatti e circostanze al fine di richiedere agevolazioni senza averne i requisiti o hanno dichiarato il falso; se l'AE modifica il proprio orientamento in sede di verifica della tassazione applicando nuove e diverse consuetudini; se l'AE applica delle imposte secondo parametri interni (circolari) e non secondo Legge o Sentenze.

LO STUDIO NOTARILE IN PERSONA DEI NOTAI E DEI COLLABORATORI TUTTI E' A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA PER FORNIRE TUTTE LE INDICAZIONI E LE SPIEGAZIONI IN MERITO ALLE QUESTIONI PROSPETTATE IN QUESTA INFORMATIVA O IN ALTRE QUESTIONI QUI NON SPECIFICAMENTE TRATTATE.