



LUCIANA ASCONE

NOTAIO

Lodi Vecchio, Piazza Della Vittoria n. 2, (LO) 26855

Tel 0371/754380 Fax 0371/464931

lascone@notariato.it

## **COMPRAVENDITA DI IMMOBILE STRUMENTALE (CAPANNONE, MAGAZZINO, UFFICIO, ECC.)**

### **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER L'ISTRUTTORIA DELLA PRATICA**

Per eventuali chiarimenti o delucidazioni è possibile ottenere informazioni dai Collaboratori dello studio.

*con riferimento a tutti coloro che intervengono in atto:*

- carta d'identità e codice fiscale
- certificato di residenza
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio oppure certificato di stato libero

*con riferimento all'immobile:*

- atto di acquisto dell'immobile oppure del terreno, qualora sia stato edificato successivamente
- planimetrie depositate in catasto
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni, qualora siano stati depositati in Catasto
- autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune per la costruzione e le eventuali successive modifiche dell'immobile (licenza edilizia, concessione, varianti, concessione in sanatoria, permesso di costruire, abitabilità, D.I.A. presentate, ecc.)
- proprietari confinanti dell'immobile

allegati obbligatori:

- attestato di certificazione energetica ai sensi della legge regionale Emilia-Romagna
- certificato di destinazione urbanistica per terreni non pertinenziali o pertinenziali di superficie superiore a 5.000 metri (attenzione ai complessi immobiliari)

con riferimento ai pagamenti:

- fattura dell'impresa cedente, se l'atto è soggetto ad I.V.A.
- copia assegni con cui è stato pagato la caparra e/o gli acconti del prezzo
- copia della fattura del mediatore
- copia degli assegni con cui è stata pagata la mediazione

*con riferimento al pagamento delle imposte:*

a) IVA NUOVA COSTRUZIONE

- il cedente è soggetto I.V.A. che ha costruito oppure ristrutturato l'immobile da meno di cinque anni - la vendita è soggetta ad I.V.A.

b) IVA SU OPZIONE

- il cedente è soggetto I.V.A. che non ha costruito né ristrutturato l'immobile oppure sono passati oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori ma esercita l'opzione per la tassazione I.V.A., l'acquirente è un privato - la vendita è soggetta ad I.V.A.

c) IVA VIRTUALE REVERSE CHARGE

- il cedente è soggetto I.V.A. che non ha costruito né ristrutturato l'immobile oppure sono passati oltre cinque anni dall'ultimazione dei lavori ma esercita l'opzione per la tassazione

I.V.A., l'acquirente è un soggetto I.V.A. - si applica il reverse charge o inversione contabile (fattura con I.V.A. senza indicazione dell'importo e sostanziale compensazione dell'I.V.A. che NON viene pagata dall'acquirente)

- copia dell'eventuale preliminare registrato e del relativo modello F24 con cui è stato pagato l'acconto dell'imposta di registro (prima di registrare il preliminare verificare gli importi con il notaio).