

Check-list per l'acquirente

Stampate il file e quando avrete sistemato un adempimento spuntate la casella.

Gli adempimenti successivi al rogito per l'acquirente

Ma **cosa devo fare dopo aver acquistato una casa**? Dopo l'acquisto di una casa l'acquirente deve provvedere a una serie di **adempimenti successivi al rogito**. Una volta formalizzato il passaggio di proprietà vanno infatti effettuate delle comunicazioni per farsi carico del pagamento delle imposte, attivare le utenze a proprio nome e allineare il proprio stato anagrafico con l'eventuale trasferimento nella nuova abitazione. Vediamo quindi quali sono gli **adempimenti successivi alla compravendita** a cui è necessario pensare dopo l'acquisto di una casa.

Cosa deve fare l'acquirente dopo il rogito? Per l'acquirente di una casa gli adempimenti successivi alla stipula dell'atto di compravendita che sono obbligatori sono questi:

- Trasferimento o **cambio indirizzo di residenza**
- **IMU**, imposta municipale unica
- **TaSi**, Tributo per i servizi indivisibili
- **TaRi**, tassa sui rifiuti
- **Utenze acqua gas e luce**
- **Consorzio di bonifica Renana**
- **Copia autentica dell'atto di compravendita**
- **Comunicazioni della variazione di proprietà all'amministratore condominiale**
- Richiesta del **titolo di sosta gratuito per residenti**
- **Comunicazione del trasferimento di proprietà per immobili locati**

Trasferimento o cambio indirizzo di residenza

Il **trasferimento della residenza** è necessario soltanto per gli immobili acquistati in regime di prima casa, per tutti gli altri casi l'acquirente può decidere di farlo o no. Per **trasferire o cambiare la residenza** basta rivolgersi all'Anagrafe del comune in cui si trova l'immobile e presentare la domanda di trasferimento della residenza, per i provenienti da altro comune, o di **cambio dell'indirizzo di residenza**, per chi cambia indirizzo nello stesso comune. La domanda può essere presentata per l'intero nucleo familiare da persona maggiorenne munita di carta d'identità valida e codice fiscale. Una volta presentata la domanda sarà il nuovo comune a comunicare tutto al precedente comune. Ricordiamo che è molto importante effettuare il trasferimento della residenza il prima possibile, entro e non oltre 18 mesi dalla data del rogito per beneficiare delle agevolazioni prima casa, entro e non oltre 12 mesi per gli acquirenti che portano in detrazione gli interessi del mutuo. Per beneficiare delle agevolazioni prima casa è sufficiente che la residenza si fissata nel comune in cui si trova la prima casa, quindi anche presso un altro immobile dello stesso comune. Contestualmente alla presentazione della domanda di **richiesta di trasferimento della residenza** è possibile anche richiedere l'**aggiornamento delle carte di circolazione** dei veicoli di proprietà delle persone interessate dal trasferimento/variazione di residenza: per farlo è sufficiente inserire le targa nel modulo ed esibire la carta di circolazione del veicolo e la patente di guida dell'intestatario.

IMU, imposta municipale unica

L'**IMU** è dovuta dal **possessore dell'immobile** e dal primo gennaio 2014 **non è più dovuta l'IMU sull'abitazione principale** e relative pertinenze, quindi sull'immobile dove si è stabilita la residenza anagrafica, ad esclusione di quelle con categorie A/1, A/8 e A/9. Con il rogito, quindi con il passaggio di proprietà, la **ripartizione dell'IMU tra venditore e acquirente** viene calcolata in base ai giorni di proprietà: per legge, se la compravendita avviene entro il giorno 15 del mese, l'IMU dell'intera mensilità è a carico dell'acquirente mentre, per i rogiti avvenuti a partire dal 16 del mese la mensilità IMU spetta al venditore. Per l'IMU non è necessaria alcuna comunicazione perché è la registrazione dell'atto di compravendita eseguita dal notaio a trasmettere il dato all'Agenzia delle Entrate. È invece necessario informarsi presso il comune dell'immobile sull'importo da pagare, perché le aliquote possono variare anno per anno e sono stabilite autonomamente dal singolo comune. L'IMU viene comunque pagato con F24 in due rate con scadenza il 16 giugno e il 16 dicembre di ogni anno e viene calcolata sul valore catastale dell'immobile.

TaSi, Tributo per i servizi indivisibili

La **TaSi** copre i servizi comunali a beneficio della collettività come, ad esempio, la manutenzione del verde pubblico e l'illuminazione cittadina. Come per l'IMU, l'**abitazione principale è esente dalla TaSi** mentre, per tutti gli altri casi, il pagamento è dovuto per chi possiede o detiene fabbricati, aree scoperte o edificabili e viene sempre calcolata sul valore catastale con un'aliquota base dell'1 per mille salvo riduzioni e/o esenzioni facoltativamente stabilite dal comune. In ogni caso le aliquote IMU e TaSi sommate non possono superare l'aliquota massima consentita per l'IMU, mentre per i fabbricati rurali strumentali, la somma dei due valori non può superare l'1 per mille.

Per la **TaSi** va effettuata una comunicazione presso il comune dell'immobile, denunciando anche l'eventuale cessazione dell'immobile precedentemente occupato.

TaRi, tassa sui rifiuti

La **TaRi** serve a finanziare i costi per la **raccolta e lo smaltimento dei rifiuti** ed è dovuta dall'occupante, a qualsiasi titolo, di un immobile, indipendentemente dal suo uso. Il calcolo va effettuato sulla superficie calpestabile delle parti di immobile con altezza superiore ai 150 cm, inclusi balconi e terrazze chiuse a veranda o aperte solo sul lato frontale ed escluse le terrazze scoperte.

Per la **TaRi** va effettuata la denuncia di nuova occupazione presso il comune ricordando anche l'eventuale dichiarazione di cessazione dell'immobile precedentemente occupato.

Utenze acqua gas e luce

Per la **voltura o la riattivazione delle utenze** è bene prendere accordi con il venditore, in modo da non incontrare intoppi e rendere tutto il più veloce possibile. Per le **utenze domestiche** è bene mettersi in contatto con i gestori di **acqua, luce e gas** e comunicare i dati di voltura, nel caso di **cambio di intestazione delle utenze** aperte, o quelli per la nuova attivazione, nel caso di utenze chiuse. Per avere tutti i dati necessari per la voltura/riattivazione delle utenze consigliamo di munirsi della copia dell'ultima bolletta che può essere chiesta al precedente proprietario. Ricordiamo inoltre che per alcuni immobili posti in condominio l'utenza dell'acqua è condominiale, quindi non è necessaria alcuna comunicazione al fornitore dell'acqua. In questo caso si dovrà comunicare la lettura del contatore dell'appartamento compravenduto all'amministratore condominiale o alla società fornitrice del servizio che si farà carico di tutti i conteggi necessari.

Ricordiamo infine che con la voltura/attivazione dell'utenza dell'energia elettrica è automaticamente risolta la questione del **canone RAI**: saranno infatti i fornitori a calcolare e inserire automaticamente l'addebito in bolletta.

Consorzio di Bonifica Renana

Il **pagamento del contributo al Consorzio della Bonifica Renana** riguarda tutti gli immobili situati nella Città Metropolitana di Bologna. Il Consorzio è un ente di diritto pubblico che riunisce tutti i proprietari di terreni e fabbricati che si trovano all'interno del suo comprensorio, situato nel bacino del fiume Reno. In caso di compravendita di un immobile il venditore è tenuto a comunicare il trasferimento di proprietà tramite le modalità indicate sul sito del Consorzio, indicando la data di stipula dell'atto di compravendita e il numero di Repertorio del rogito. Anche in questo caso è nell'interesse dell'acquirente verificare la trasmissione del modulo coordinandosi con il venditore.

Copia autentica dell'atto di compravendita

La **copia autentica del rogito** va chiesta al notaio che ha rogato la compravendita dopo almeno un mese dalla stipula. La **copia autentica dell'atto di compravendita** viene inviata automaticamente da alcuni studi notarili ma, se così non dovesse essere, è importante ricordarsi di farne richiesta in modo da esserne già in possesso per qualsiasi futura necessità.

Comunicazioni della variazione di proprietà all'amministratore condominiale

Se si acquista un immobile in condominio è necessario per legge **comunicare all'amministratore condominiale i dati del nuovo proprietario** entro 60 giorni dal rogito, in modo che questo possa aggiornare l'anagrafe condominiale e occuparsi dei conteggi di tutte le spese. È il venditore ad essere tenuto alla comunicazione ma è opportuno che anche il compratore collabori o, per lo meno, verifichi che la comunicazione venga effettuata e recepita dall'**amministratore di condominio**.

Il nuovo proprietario potrà anche chiedere all'amministratore la sostituzione delle targhette sulle pulsantiere dei campanelli condominiali e sulla cassetta della posta ed eventualmente richiedere, per i condomini con spazi di parcheggio comuni previa esposizione del tagliando, l'eventuale contrassegno per il parcheggio. Alla comunicazione di variazione dei dati può essere allegata una dichiarazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio che ha rogato l'atto, dove non sono visibili tutta una serie di dati privati, quali il prezzo di compravendita dell'immobile.

Richiesta del titolo di sosta gratuito per residenti

La **richiesta della vetrofanìa per il parcheggio gratuito** può essere chiesta dai **residenti** di alcune delle zone individuate nel piano di sosta che siano anche proprietari o abbiano il possesso documentato dei veicoli. La **domanda del titolo di sosta gratuito per il parcheggio** può essere presentata tramite il sito del Comune di Bologna autenticandosi con credenziali SPID oppure, soltanto in alcuni casi, di persona presso uno dei due sportelli BomoB. La vetrofanìa viene rilasciata gratuitamente dal comune per un massimo di due veicoli per nucleo familiare, mentre dal terzo veicolo in poi è previsto un costo di 120€ annuali.

Comunicazione del trasferimento di proprietà per immobili locati

Per gli **immobili compravenduti e a reddito**, quindi **locati a terzi**, è necessario anche comunicare all'Agenzia delle Entrate la **successione nella posizione di locatore**. La **comunicazione di cessione nel contratto** non è obbligatoria ma è fortemente consigliata e può essere fatta dal venditore senza la corresponsione di imposta. Anche in questo caso, pur spettando l'adempimento al venditore, è anche nell'interesse dell'acquirente attivarsi e coordinandosi con il precedente proprietario, anche per poter eventualmente comunicare all'Agenzia delle Entrate l'eventuale adesione al regime della cedolare secca.