

# Check-list per il venditore

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

## Gli adempimenti successivi al rogito per il venditore

**Cosa fare dopo la vendita di una casa?** Dopo la vendita di una casa anche il **venditore** deve provvedere a una serie di **adempimenti successivi al rogito**. Successivamente al passaggio di proprietà vanno infatti effettuate delle comunicazioni per sgravarsi del pagamento delle imposte e allineare il proprio stato anagrafico con l'eventuale trasferimento della residenza in un'altra abitazione. Vediamo quindi quali sono gli **adempimenti successivi alla compravendita per il venditore di un immobile**.

**Cosa deve fare il venditore dopo il rogito?** Gli **adempimenti successivi alla stipula** dell'atto di compravendita che sono **obbligatorî per il venditore** sono questi:

- **Comunicazioni della variazione di proprietà all'amministratore condominiale**
- **Comunicazione di cessione del fabbricato in caso di vendita a cittadini extracomunitari**
- **Comunicazione del trasferimento di proprietà per immobili locati**
- **Trasferimento o cambio indirizzo di residenza**
- **Utenze acqua gas e luce**
- **Estinzione imposte e tributi residui TaRi - IMU – TaSi**
- **Consorzio di bonifica Renana**
- **Richiesta copia dell'atto di compravendita**

### **Comunicazioni della variazione di proprietà all'amministratore condominiale**

Se si vende un immobile in condominio è necessario, per legge, che il venditore **comunichi all'amministratore condominiale i dati del nuovo proprietario** entro 60 giorni dal rogito, in modo che l'amministratore possa aggiornare l'anagrafe condominiale e occuparsi dei conteggi di tutte le spese. 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.

### **Comunicazione di cessione del fabbricato in caso di vendita a cittadini extracomunitari**

La **comunicazione di cessione del fabbricato** va effettuata soltanto in caso di vendita dell'immobile ad un **cittadino extracomunitario**. Per farla è necessario inoltrare la comunicazione alla Questura o ai Vigili Urbani (se il comune non è sede di Questura) entro 48 ore dalla avvenuta vendita utilizzando un apposito modulo dove vanno inseriti i dati dell'acquirente.

### **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.

## **Trasferimento o cambio indirizzo di residenza**

Se il venditore aveva la propria residenza all'indirizzo dell'appartamento venduto va fatto anche il **trasferimento della residenza**. 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 e che 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.

## **Utenze acqua gas e luce**

Le **utenze** possono essere **volturate o chiuse**, magari prendendo accordi con l'acquirente in modo da trovare la soluzione migliore per tutti e rendere tutto il più veloce possibile. La chiusura può essere effettuata direttamente dal venditore mentre la voltura viene effettuata dall'acquirente. Consigliamo al venditore di agevolare l'acquirente dandogli copia delle ultime bollette, in modo che quest'ultimo abbia tutti i dati necessari per la voltura/riattivazione delle utenze. Ricordiamo inoltre che per alcuni immobili posti in condominio l'utenza dell'acqua è condominiale: 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.

## **Estinzione imposte e tributi residui TaRi - IMU – TaSi**

Il **venditore** ha l'obbligo di **estinguere eventuali imposte e tributi residui gravanti sull'immobile** per il periodo in cui ne è stato in possesso.

**IMU** - A meno che l'immobile venduto non sia una prima casa, per l'IMU è necessario informarsi presso il comune sull'eventuale importo da pagare.

**TaSi** - 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. Per la TaSi di immobili non prima casa va quindi effettuata una comunicazione presso il comune dell'immobile denunciando la cessazione per compravendita.

**TaRi** - 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. La denuncia di cessazione della TaRi va comunicata al comune entro 90 giorni dalla vendita dell'immobile.

## **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.

## **Richiesta copia dell'atto di compravendita**

La **copia del rogito** va chiesta al notaio che ha rogato la compravendita dopo almeno un mese dalla stipula. La **copia 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.