

Checklist per la buona riuscita della vendita di un immobile

- **Tenete pronti tutti i documenti**
 - Estratto attuale del registro fondiario (risalente max. a 3 mesi prima)
 - Contratto di compravendita originario
 - Piante
 - Piano di catasto (disponibile online)
 - Contratto ipotecario
 - Certificazione energetica, se disponibile
 - Contratti di locazione, se rilevanti
 - Distinta di ristrutturazioni e investimenti
 - Polizza assicurativa dello stabile
 - Documenti su valore locativo e valore fiscale (dell'Amministrazione delle imposte)
 - Conteggio delle spese accessorie annue
 - Inoltre, per le case: lista con età degli impianti tecnici come riscaldamento, boiler, ventilazione, elettrodomestici
 - Inoltre, per appartamenti di proprietà: regolamento della proprietà per piani
 - Inoltre, per appartamenti di proprietà: importo del fondo di rinnovamento (totale e quota propria)
- **Completate il dossier per il vostro immobile con**
 - Foto di buona qualità
 - Dati e fatti per quanto possibile completi
 - Informazioni su ubicazione, accessibilità in auto o con i mezzi pubblici, vicinanza a scuole, possibilità di fare acquisti e attività del tempo libero
 - Lista di tutti gli investimenti e delle ristrutturazioni necessarie
- **Definite il prezzo di vendita dell'immobile**
 - Ricorrete a un esperto per un valore di mercato realistico
- **Puntate sulla massima pubblicizzazione**
 - Pubblicate l'inserzione su tutti i principali portali online
 - Impiegate canali diversi come giornali, social media e passaparola
 - Affiggete un classico cartello "Vendesi" davanti o sul vostro immobile
- **In caso di visite, pensate alla prima impressione**
 - Coordinate bene le date
 - Pulite e riordinate a fondo il vostro immobile
 - Preparatevi alle classiche domande degli interessati
- **Perfezionate la compravendita**
 - Incaricate un notaio della stesura del contratto immobiliare
 - Per un accordo di prenotazione richiedete una conferma provvisoria di finanziamento da parte della banca dell'interessato
 - Fate eseguire dal notaio la trascrizione dell'immobile nel registro fondiario
 - Decidete cosa fare con l'ipoteca
 - Consegnate all'acquirente tutti i documenti relativi all'immobile

- **Tenete in considerazione le conseguenze fiscali della vendita dell'immobile**
 - Se il reddito imponibile si riduce perché viene meno il valore locativo, l'imposta patrimoniale aumenta in quanto il patrimonio è maggiore
 - A ciò si aggiungono la tassa del registro fondiario, l'imposta sul passaggio di proprietà e l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare

- **Trovate la soluzione adatta per il ricavato dalla vendita dell'immobile**
 - Comprate un nuovo immobile
 - Impiegatelo come immobilizzazione o investitelo
 - Effettuate una donazione
 - Impiegatelo per la previdenza
 - In ogni caso, concordate una pianificazione finanziaria e patrimoniale per trovare la soluzione adatta