

Sei cose da fare subito dopo l'acquisto di una casa

28 Marzo 2021



Tutto ciò che bisogna fare dopo il rogito per chi compra casa: dal cambio di residenza alle comunicazioni all'amministratore di condominio, al Comune, all'Agenzia delle Entrate.

Dopo l'acquisto di una casa ci sono alcune cose da fare subito perché prescritte dalla legge (e quindi obbligatorie) ed altre che, invece, è opportuno compiere per utilizzare l'immobile nel più breve tempo possibile e, nello stesso tempo, informare i terzi dell'avvenuto cambio di residenza.

Se non hai già fatto la tua check-list delle cose da fare subito dopo l'acquisto di una casa ti aiuteremo noi a ricordare quali sono gli adempimenti più importanti. Ma procediamo con ordine.

Indice

- [1 Cambio di residenza quando obbligatorio](#)
- [2 Comunicazione del rogito all'amministratore di condominio](#)
- [3 Comunicazione al Comune per le imposte](#)
- [4 Comunicazione all'Agenzia delle Entrate](#)
- [5 Comunicazione alla banca](#)
- [6 Voltura delle utenze](#)
- [7 Comunicazioni non necessarie](#)

Cambio di residenza quando obbligatorio

Se hai comprato casa con le agevolazioni fiscali (il cosiddetto bonus prima casa) sei obbligato, entro 18 mesi dal nuovo acquisto, a cambiare la residenza nel Comune ove si trova tale immobile. Se non lo fai, perderai gli sconti di cui hai goduto al momento del rogito ed, in più, dovrai pagare allo Stato una sanzione del 30% di tale importo. Non sono ammessi ritardi come, ad esempio, quelli derivanti dai ritardi della ditta di ristrutturazione.

La legge non ti obbliga a spostare la residenza proprio all'interno dell'immobile in questione: l'importante è che si tratti dello stesso Comune. Quindi, ad esempio, se ancora non hai finito i lavori, puoi fissare la residenza in un'altra casa (ad esempio una in affitto).

Non hai necessità di cambiare né la carta d'identità, né la patente: le eventuali modifiche della residenza non vanno a inficiare la validità di tali documenti che ancora contengono il vecchio indirizzo. Potrai aggiornare i dati alla prossima scadenza.

Peraltro, se cambi residenza, sarà il tuo stesso Comune a informare il Pra, il pubblico registro automobilistico: sicché, tutte le comunicazioni inerenti all'automobile (come multe stradali, richieste di pagamento del bollo auto, ecc.) ti verranno effettuate al nuovo domicilio in automatico, senza che tu debba preoccuparti di alcunché.

Comunicazione del rogito all'amministratore di condominio

Il secondo adempimento cui la legge ti obbliga a svolgere subito dopo aver comprato casa è la comunicazione del rogito all'amministratore di condominio. Questo adempimento è necessario per poter aggiornare l'anagrafe condominiale e, quindi, inserirvi tutti i tuoi dati. Se non vi provvedi, l'amministratore è tenuto a fare ugualmente le ricerche per individuare le tue generalità, addossando però su di te tutte le relative spese.

Sei tenuto a fornire all'amministratore una copia del rogito di acquisto o, se vuoi oscurare alcuni elementi di esso che ritieni "sensibili" (ad esempio, il prezzo d'acquisto), puoi consegnargli una "minuta" che lo stesso notaio ti rilascerà.

Da questo momento decorre la responsabilità in solido per le spese condominiali non pagate dal venditore. Devi infatti sapere che la legge pone sull'acquirente una corresponsabilità per tutti i vecchi debiti lasciati con il condominio dal precedente proprietario. Questo significa che l'amministratore può chiedere anche a te le quote che quest'ultimo non ha versato. La corresponsabilità si estende ai debiti esistenti fino all'anno precedente al momento di comunicazione del rogito all'amministratore.

Comunicazione al Comune per le imposte

Nel momento in cui acquisti una casa dovrai fare le comunicazioni al Comune per il calcolo delle imposte immobiliari come l'Imu (se dovuta) o la Tari (l'imposta sulla spazzatura). Puoi delegare, a tal fine, un Caf o il tuo commercialista.

La comunicazione è necessaria in quanto si tratta di imposte "autoliquidate" ossia calcolate sulla base dei dati forniti dal contribuente. Naturalmente, in caso di erroneità delle informazioni fornite all'amministrazione, si potrà incorrere in sanzioni.

Per quanto riguarda la dichiarazione Imu, questa va presentata in Comune entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è preso possesso del nuovo immobile.

Comunicazione all'Agenzia delle Entrate

Se il tuo domicilio fiscale non è fissato presso il commercialista o altri luoghi (ad esempio, lo studio, un negozio, l'azienda, ecc.), sarà opportuno - ma non necessario - che comunichi il [cambio di residenza](#) all'Agenzia delle Entrate affinché invii al nuovo indirizzo eventuali richieste di pagamento (ciò vale anche per le cosiddette cartelle esattoriali). Diversamente, le notifiche fatte al vecchio indirizzo entro i primi 60 giorni dal cambio di residenza si considerano ugualmente valide.

L'ufficio delle imposte e l'agente della riscossione, insomma, hanno una moratoria di 60 giorni per continuare ad inviare gli atti alla vecchia abitazione se il contribuente non ha comunicato la nuova. A partire dal 61° giorno, però, non sono più giustificati e la notifica fatta alla vecchia casa è inefficace anche se ritirata dai familiari del destinatario. Invece, se comunichi ufficialmente - quindi con una raccomandata a.r. o con una Pec - all'ufficio delle imposte il cambio di residenza, quest'ultimo non avrà più scusanti e dovrà inviarti le notifiche solo al nuovo indirizzo.

Di tanto abbiamo già parlato in "[Notifica cartella alla vecchia residenza: ecco quando è valida](#)".

Comunicazione alla banca

Se cambi indirizzo di residenza sarà opportuno - ma non obbligatorio - che tu lo comunichi anche alla tua banca, affinché ti invii presso la nuova abitazione tutte le comunicazioni, anche quelle più importanti come gli estratti conto o le richieste di pagamento del mutuo.

Tieni peraltro conto che, se disponi di un account e-banking, potrai aggiornare l'indirizzo anche tramite computer.

Voltura delle utenze

Di certo, ci avrai già pensato, ma noi te lo ricordiamo lo stesso: per poter utilizzare l'immobile devi ricordarti di stipulare il contratto della luce, l'acqua e il gas. Hai due opzioni: o volturare le vecchie utenze, modificando quindi i dati dell'intestatario dal

vecchio al nuovo, oppure effettuare un subentro con chiusura del contatore precedente e riattivazione di uno nuovo. Il subentro è più costoso rispetto alla voltura.

Comunicazioni non necessarie

Non è necessario che comunichi il cambio di residenza all'Asl che, in quanto collegata con il Comune, viene ormai automaticamente informata del tuo nuovo indirizzo. Allo stesso modo, non sei tenuto a cambiare il medico di base, che può restare quello precedente.

(da www.laleggepertutti.it)