

Checklist dopo la vendita di un immobile

Domenico Mosca
Consulente finanziario Fineco
Albo OCF, matricola 638209
domenico.mosca@pfafineco.it

Da tenere a portata di mano nelle settimane dopo il rogito. L'ordine conta: ogni decisione dipende da quella precedente. Compila gli spazi a penna o a computer.

1. La somma davvero disponibile

Voce	Importo in euro
Prezzo di vendita incassato	
meno mutuo residuo estinto	
meno provvigione dell'agenzia	
meno altre spese di vendita (certificazioni, cancellazione ipoteca, lavori)	
meno imposta sulla plusvalenza, se dovuta (verifica con notaio o commercialista)	
Somma disponibile	

2. Le scadenze

- ☐ Nuovo acquisto previsto: data stimata _____ budget completo (prezzo, imposte, notaio, agenzia, lavori, arredi) _____
- ☐ Avevo acquistato con le agevolazioni prima casa e vendo entro cinque anni: termine per il riacquisto chiesto al notaio _____
- ☐ Mutuo sul nuovo acquisto: importo che la banca potrebbe concedere _____
- ☐ Altre spese con una data nei prossimi tre anni (studi, auto, lavori, aiuto ai figli) _____

3. La divisione per orizzonte

Quota	Importo	Quando serve	Caratteristiche da cercare
Nuovo acquisto			Valore certo alla data: conto deposito, titoli di Stato con scadenza coerente, fondo monetario per la data incerta
Lavori e imprevisti dell'acquisto			Disponibile subito, sul conto
Riserva per gli imprevisti di famiglia		Sempre	Separata dalla somma per l'acquisto
Altre spese con una data			Strumenti che a quella data valgono quanto serve
Capitale senza scadenza		Oltre 5 anni	Investibile secondo il profilo di rischio, anche in più tranches

Checklist dopo la vendita di un immobile

Domenico Mosca
Consulente finanziario
Fineco
Albo OCF, matricola 638209

4. Le domande da portare ai professionisti

Al notaio

- La vendita comporta un'imposta sulla plusvalenza?
- Ci sono vincoli legati alle agevolazioni prima casa, e con quale termine?
- Per un'eredità o una comproprietà: chi decide e su quali quote?

Al commercialista

- Come entrano l'incasso e i redditi futuri nella mia situazione fiscale?
- Ho minusvalenze nel deposito titoli da usare prima della scadenza?
- Per titoli ereditati: qual è il costo fiscale di riferimento?

Al consulente finanziario

- Quanta parte della somma deve restare disponibile, e fino a quando?
- Dove tenerla, con quali costi, imposte e tempi di disinvestimento?
- Come investire la parte senza scadenza insieme al resto del patrimonio?

5. Da ricordare

- Il Fondo interbancario di tutela dei depositi garantisce i depositi fino a 100.000 euro per depositante e per banca. Fondi e titoli non sono depositi: sono separati dal patrimonio della banca ed esposti al rischio di mercato e dell'emittente.
- La somma destinata al nuovo acquisto resta tale anche se l'acquisto slitta: se la data si allontana, si allunga la durata degli strumenti senza trasformarla in capitale a lungo termine.
- Sul conto corrente il capitale non oscilla, ma l'inflazione ne riduce il potere d'acquisto: con l'inflazione al 2% annuo, 200.000 euro fermi per due anni valgono circa 192.000 euro di oggi.
- Per confrontare conto, fondo monetario e portafoglio con i tuoi numeri: il simulatore sul sito, nella sezione Approfondimenti.

Per un confronto sulla tua somma. Scrivimi dal sito, sezione Contatti, oppure a domenico.mosca@pfafineco.it. Il primo riscontro è una breve valutazione di fattibilità.

Documento informativo aggiornato al 4 ottobre 2026. Non è una raccomandazione personalizzata né una consulenza fiscale o notarile: imposte e agevolazioni vanno verificate con il notaio o il commercialista sul caso concreto. Gli investimenti comportano rischi, compresa la possibile perdita del capitale. Domenico Mosca, consulente finanziario abilitato all'offerta fuori sede per FinecoBank S.p.A., iscritto all'albo unico dei consulenti finanziari, matricola 638209.