

MANOVRA CORRETTIVA 2010: NOVITA' SU AFFITTI E ROGITI

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

Il Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato sul supplemento ordinario 114 alla Gazzetta Ufficiale 125 del 31 maggio 2010, recante «Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica», contiene le disposizioni della c.d. *Manovra Correttiva*.

Si tratta fondamentalmente di una Manovra incentrata sul risanamento dei conti pubblici, nella quale è prevista una drastica riduzione della spesa statale, accompagnata dal rafforzamento delle attività di accertamento tributario e degli strumenti di contrasto all'evasione fiscale e contributiva.

In particolare l'articolo 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, al fine di incrementare il gettito dai tributi immobiliari che sino ad oggi sono stati evasi con riferimento agli "immobili fantasma", ha stabilito che a partire dal 1° Luglio 2010, cambiano radicalmente le modalità di redazione dei contratti di locazione e d'affitto di fabbricati e terreni e di compravendita immobiliare, i quali dovranno contenere i dati catastali, il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Per consentire al contribuente l'indicazione dei dati catastali è stato approvato, con provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle Entrate del 25.06.2010, il nuovo **Modello 69** per la richiesta di registrazione degli atti ed il nuovo modello di comunicazione dei dati catastali per le cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione o affitto di beni immobili, il cosiddetto **Modello CDC**, che saranno illustrati nei paragrafi successivi.

NOVITA' PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE E D'AFFITTO

L'articolo 19, comma 15, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 stabilisce che a partire dal 1° Luglio 2010, la richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere, a pena di nullità:

- i dati catastali degli immobili oggetto di locazione e affitto;
- il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto;
- una dichiarazione con cui gli intestatari affermano che la situazione reale dell'immobile è conforme a quanto risulta da dati catastali e planimetrie.

La novità riguarda i contratti, scritti e verbali, di locazione o affitto che abbiano ad oggetto "beni immobili" esistenti nel territorio italiano, quindi senza distinzione tra terreni e fabbricati e senza distinguere a seconda della tipologia del fabbricato.

La nuova norma concerne, inoltre, non solo la stipula di nuovi contratti di locazione e d'affitto, ma anche i contratti già registrati oggetto di cessione, risoluzione e proroga.

NUOVO "MODELLO 69" E NASCITA DEL "MODELLO CDC"

Con provvedimento del 25.06.2010, n. prot. 2010/83561, l'Agenzia delle Entrate ha approvato la nuova versione del **modello 69**, per la richiesta di registrazione degli atti, e il nuovo **modello CDC**, di comunicazione dei dati catastali per le cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione, affitto o comodato di beni immobili.

A partire dal 1° luglio, è previsto l'obbligo di allegare al contratto di locazione, in fase di prima registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, il nuovo modello 69 (utilizzato per richiedere la registrazione degli atti, esclusi quelli degli organi giurisdizionali) che prevede, tra gli altri, uno specifico quadro denominato D «Dati degli immobili» in cui indicare i dati catastali dei beni immobili oggetto di contratti scritti o verbali di locazione o affitto.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Per effetto dell' articolo 19, comma 15, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, dal 1° luglio 2010, i dati catastali dei beni immobili devono essere comunicati anche nei casi di cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione, di affitto o di comodato.

È stato pertanto introdotto un nuovo modello di comunicazione dei dati catastali - denominato **modello CDC** - da utilizzare, **per una sola volta**, in caso di cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti di locazione, affitto o comodato già registrati al 1° luglio 2010, a prescindere dalla tipologia di adempimento posto in essere.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL MODELLO CDC

Nell'ipotesi di cessione, di risoluzione o di proroga del contratto di locazione, di affitto o di comodato, il contribuente dovrà versare l'imposta di registro dovuta tramite Modello F23 ed entro 20 giorni dal versamento di quest'ultima, dovrà presentare all'Agenzia delle Entrate il modello CDC, in forma cartacea.

Il modello può anche essere trasmesso per via telematica contestualmente al versamento.

I contribuenti obbligati alla registrazione telematica dei contratti devono inviare il modello con le medesime modalità telematiche. I contribuenti che si sono avvalsi in via facoltativa della registrazione telematica possono presentare il modello CDC in forma cartacea all'ufficio competente o, alternativamente, trasmetterlo con modalità telematica. Fino alla data di attivazione della procedura per la trasmissione telematica del modello (che sarà comunicata con apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate), i contribuenti che abbiano posto in essere cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite, di contratti di locazione o di affitto di beni immobili, presentano il modello CDC in forma cartacea presso qualunque ufficio territoriale o locale dell'Agenzia delle Entrate, sempre entro il termine di 20 giorni.

SANZIONI

La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione, prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, di entità compresa tra il 120 e il 240% dell'importo dell'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto.

NOVITA' PER I CONTRATTI DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

A partire dal 1° Luglio 2010 gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, dovranno contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

L'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 stabilisce inoltre che *"Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con risultanze dei registri immobiliari"*.

Si tratta di novità molto importanti poiché esse dovranno essere riportate nell'atto, a partire dal 1° luglio 2010, a pena di nullità: significa che, qualora mancasse anche soltanto uno dei requisiti appena elencati, l'atto sarebbe nullo, vale a dire incapace di produrre qualsivoglia effetto nell'ordinamento giuridico, proprio come se esso non fosse mai stato stipulato.

AMBITO APPLICATIVO

La norma comprende, nel suo ambito applicativo, i seguenti atti:

- a) atti concernenti il trasferimento di diritti reali (per intero o pro quota), quali i contratti di compravendita, ma anche di permuta, transazione, rendita, donazione, conferimento in società, assegnazione ai soci per recesso o riduzione del capitale della società o liquidazione, l'atto di dotazione di una fondazione o di un trust; altri atti;
- b) atti concernenti costituzione di diritti reali, vale a dire gli atti traslativi del diritto di proprietà piena, del diritto di proprietà nuda e del diritto di proprietà superficaria, ma anche gli atti costitutivi dei diritti

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

di usufrutto, uso e abitazione, di enfiteusi e di servitù; e probabilmente anche gli atti di rinuncia a diritti reali, come la rinuncia a un usufrutto o a una servitù;

c) atti concernenti lo scioglimento di comunione di diritti reali, ovvero i contratti di divisione di comunioni ereditarie o di diritti acquistati in comune da una pluralità di soggetti.

d) gli atti costitutivi dei diritti reali di garanzia (cioè la costituzione di ipoteche).

Restano fuori dal perimetro applicativo della norma gli atti non stipulati tra vivi, come i testamenti, e gli atti non traslativi di diritti reali: ad esempio, l'atto istitutivo di vincolo di destinazione, il fondo patrimoniale, il trust autodichiarato, gli atti di fusione, scissione e trasformazione di società, il contratto preliminare (o compromesso) eccetera.

La nuova norma non si applica a terreni e fabbricati al grezzo o in corso di costruzione, fabbricati diroccati e fabbricati rurali per i quali ricorrono i requisiti di ruralità, mentre si applica ai fabbricati rurali, per i quali non ricorrono i requisiti di ruralità.

ADEMPIMENTI PER CHI VENDE CASA

Chi intende vendere una casa dovrà:

- reperire i dati catastali aggiornati, verificando che quelli riportati sull'atto d'acquisto siano ancora attuali;
- procurarsi la planimetria depositata in Catasto, verificando che i riferimenti catastali eventualmente riportati su di essa siano gli stessi che appaiono sulla misura.

IMMOBILI NON DICHIARATI IN CATASTO

I titolari di diritti reali sugli immobili che non risultano dichiarati in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale, entro il 31 dicembre 2010. L'Agenzia del Territorio, successivamente alla registrazione degli atti di aggiornamento presentati, rende disponibili ai Comuni le dichiarazioni di accatastamento per i controlli di conformità urbanistico-edilizia, attraverso il Portale per i Comuni.

Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio, procede all'attribuzione di una rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio può stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.

L'emersione dell'immobile è solamente ai fini della regolarizzazione catastale delle imposte evase negli anni, e quindi non sana eventuali altri illeciti, come, per esempio, gli abusi edilizi.

A tutti i Comuni è garantita la consultazione delle banche dati del catasto terreni e di quello edilizio urbano, con particolare riferimento ai dati di superficie delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria.

VARIAZIONI IMMOBILIARI NON DICHIARATE IN CATASTO

Entro il 31 dicembre 2010 i titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi edilizi che abbiano determinato una variazione di consistenza ovvero di destinazione non dichiarata in Catasto, sono tenuti a procedere alla presentazione, ai fini fiscali, della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale. Se i titolari di diritti reali sugli immobili non provvedono a presentare le dichiarazioni di aggiornamento catastale entro il termine del 31 dicembre 2010, l'Agenzia del Territorio procede agli accertamenti di competenza anche con la collaborazione dei Comuni. Per tali operazioni l'Agenzia del Territorio può stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it