

Dott. Carlo Agosta
Dott. Enrico Pogolotti
Dott. Davide Mancardo
Dott.ssa Chiara Valente
Dott.ssa Stefania Neirotti

Torino, lì 28 giugno 2010

Circolare n. 12/2010

OGGETTO: *Contratti di affitto e atti di trasferimento di beni immobili – nuovi obblighi*

La manovra finanziaria contenuta del D.L. n° 78/2010, attualmente all'esame delle Camere, ha introdotto alcune novità in relazione al contenuto dei contratti di locazione e degli atti notarili per il trasferimento dei beni immobili, rispettivamente registrati e stipulati a partire dal 1° luglio p.v.

Contratti di locazione

A decorrere dalla suddetta data, in sede di registrazione dei contratti, scritti o verbali, di locazione di beni immobili (terreni e fabbricati) e relative cessioni, risoluzioni e proroghe, sarà necessario indicare anche i dati catastali (foglio, numero, sub, categoria) delle unità oggetto del contratto.

A tale riguardo, con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 25/6/2010, sono stati istituiti:

- il nuovo “modello 69” utilizzato per la richiesta di registrazione degli atti, prevedendo uno specifico quadro dove indicare i dati catastali degli immobili;
- il “modello CDC” utilizzato per la comunicazione dei dati catastali in caso di cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti di locazione già registrati all'1/7/2010. Detto modello va presentato in forma cartacea presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale è stato a suo tempo registrato il relativo contratto, nel termine di 20 giorni dalla data del versamento attestante la cessione, risoluzione o proroga.



In caso di mancata o errata indicazione dei nuovi dati, sarà applicata una sanzione compresa tra il 120% e il 240% dell'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto.

Atti di trasferimento immobiliare

Gli atti relativi ad unità immobiliari urbane già esistenti, stipulati a partire dal 1° luglio, dovranno contenere, a pena di nullità, oltre ai dati necessari all'identificazione catastale e al riferimento alle planimetrie depositate in catasto, anche una dichiarazione degli intestatari che attesti la loro conformità allo stato dell'immobile al momento del trasferimento.

La norma si applica ai soli atti tra vivi, mentre sono esclusi i trasferimenti mortis causa.

Il nuovo adempimento posto a carico dei venditori comporta la verifica della rispondenza delle planimetrie iscritte a catasto con le reali condizioni dell'immobile che, però, potrebbe rivelarsi tutt'altro che immediata. Infatti, in passato le modifiche interne effettuate sugli immobili, diverse da quelle relative alla loro consistenza, classe o categoria (per esempio, l'apertura di una porta o di una finestra, lo spostamento di una parete, ecc.) non dovevano essere dichiarate in catasto e, quindi, molte mappe oggi potrebbero essere legittimamente ed involontariamente irregolari.

È auspicabile che l'Agenzia delle Entrate fornisca quanto prima chiarimenti ufficiali in merito.

Restiamo a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti ed inviamo i più cordiali saluti.

Studio Associato Agosta