

NON E' PIU' NECESSARIA LA COMUNICAZIONE DI "CESSIONE DI FABBRICATO"



Uno dei tradizionali adempimenti previsti in caso di locazione o cessione di un'unità immobiliare era, fino a qualche tempo fa, la comunicazione all'Autorità locale di Pubblica sicurezza della cessione di fabbricato.

In sostanza, utilizzando l'apposito modulo, il locatore o il cedente comunicavano alla Questura i dati identificativi del nuovo occupante/proprietario dell'immobile. A seguito di due recentissimi interventi legislativi, però, è stato previsto che tale adempimento sia assorbito dalla registrazione dei relativi contratti di locazione o di cessione, sicché, nei confronti di coloro che non presentano tale comunicazione, non si rende più applicabile la sanzione precedentemente prevista. Prima di analizzare gli interessanti chiarimenti forniti in proposito dal Ministero dell'interno, con una nota del 31 maggio 2011, è opportuno delineare brevemente il quadro normativo di riferimento.

Evoluzione normativa

L'obbligo di comunicazione della cessione di fabbricato è stato introdotto dall'articolo 12 del D.L. 59/1978, che imponeva di trasmettere alla Questura competente il nominativo del nuovo soggetto che assumeva la disponibilità dell'immobile e l'esatta ubicazione di quest'ultimo. Con la recente approvazione del decreto sul cosiddetto federalismo municipale, in sede di introduzione della cedolare secca sugli affitti, è stato altresì deciso che l'obbligo di comunicazione della cessione di fabbricato, previsto dalle disposizioni normative del 1978, è assorbito dalla registrazione del contratto di locazione.

La registrazione del contratto di locazione assorbe l'obbligo comunicativo - L'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 23 del 14.3.2011, recante Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale, stabilisce che: «Fermi gli obblighi di presentazione della dichiarazione dei redditi, la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'art. 12 del D.L. 59 del 21.3. 1978, convertito, con modificazioni, dalla legge 191 del 18.5.1978. Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della

Repubblica n. 131 del 1986».

Ancora più recentemente, su tale adempimento comunicativo è intervenuto di nuovo il legislatore, che, con un decreto del maggio scorso, ha stabilito che l'obbligo di comunicazione di cessione di fabbricato è assorbito dalla registrazione del contratto di cessione dell'immobile. In tal modo, quindi, anche per le cessioni di unità immobiliari, il venditore è esonerato dalla presentazione della comunicazione in oggetto, alla stregua di quanto era già stato stabilito per la locazione di immobili.

Anche la registrazione del contratto di vendita assorbe l'obbligo comunicativo - L'art. 5, comma 1, lett. d), del D.L. 70 del 13.5.2011, recante «Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia», stabilisce che: «Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modificazioni alla disciplina vigente nei termini che seguono: ... d) la registrazione dei contratti di compravendita immobiliare assorbe l'obbligo di comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza».

L'art. 5, comma 4, del D.L. 70 del 13.5.2011, dispone, inoltre, che: «Per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di compravendita aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall'art. 12 del D.L. 59 del 21.3.1978, convertito, con modificazioni, dalla legge 191 del 18.5.1978».

I chiarimenti del Ministero dell'Interno

Alla luce di tale evoluzione normativa, il Dipartimento della Pubblica sicurezza, nel documento odierno, ha precisato, innanzitutto, che sono in corso iniziative volte a definire gli effetti delle disposizioni pocanzi illustrate, anche ai fini dell'acquisizione da parte delle Questure delle informazioni relative a tali locazioni e vendite di immobili.

Inoltre, nella parte più interessante della nota ministeriale, viene precisato che la sanzione originariamente prevista in caso di mancata comunicazione della cessione di fabbricato non può più trovare applicazione:

- dal 7 aprile 2011 (data di entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011), nei confronti dei locatori che abbiano provveduto alla regolare registrazione del contratto di affitto presso l'Agenzia delle entrate (è appena il caso di ricordare, a tal proposito, che, dal 1 luglio 2010 le richieste di registrazione dei contratti di locazione devono essere presentate con il nuovo mod. 69, in cui devono essere inseriti anche i dati catastali relativi agli immobili, mentre, in caso di cessione, proroga o risoluzione dei contratti registrati antecedentemente a tale data, deve essere trasmesso il nuovo modello CDC, sempre per la comunicazione dei dati catastali);



PDF Complete

*Your complimentary use period has ended.
Thank you for using PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)

- dal 14 maggio 2011 (data di entrata in vigore del D.L. 70/2011), nei confronti dei venditori di immobili che abbiano proceduto alla registrazione del contratto di compravendita (solitamente, è il notaio rogante a provvedere a tale adempimento).

Infine, il Ministero ha puntualizzato che il predetto obbligo comunicativo, invece, non viene meno nell'ipotesi di locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, arte o professione.

In conclusione, mette conto di evidenziare che, sotto il profilo giuridico, l'obbligo di comunicazione della cessione di fabbrico previsto dalla norma del 1978 non è stato abrogato, essendo tuttora vigente tale disposizione normativa, ma l'adempimento da essa previsto ó la comunicazione di cessione di fabbricato

ó è stato òassorbitoö, per volontà del legislatore, da un altro adempimento ó la registrazione del contratto di vendita o di locazione ó al verificarsi del quale, quindi, la sanzione originariamente stabilita per la mancata comunicazione di cessione di fabbricato non può trovare applicazione.

Fonte: Il sole 24 Ore - Immobili 24 - Borgoglio Alessandro