

Contratti di locazione: ecco le nuove regole

Dal primo luglio 2010 cambiano alcuni adempimenti per chi intende registrare, prorogare, cessare e risolvere un contratto di affitto e locazione di immobile (sia fabbricato che terreno).

Da tale data infatti scatta l'obbligo di indicazione dei dati catastali sulla modulistica appositamente predisposta necessaria per la richiesta di registrazione dei contratti di locazione, affitto, proroga, cessione e risoluzione relativi a beni immobili, ciò a seguito di quanto previsto dalla norma contenuta nella nuova manovra anti crisi da 24,9 miliardi. «Manovra Correttiva 2010» e precisamente nell'art. 19, co. 15 e 16 del decreto legge 78/2010 pubblicato nella gazzetta ufficiale del 31 maggio 2010: «La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. 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».

Pertanto: Per la registrazione dei contratti relativi a locazioni, affitti e comodato di beni immobili è stato istituito un nuovo modello 69 (approvato con un provvedimento dell'«Agenzia Entrate» del 25/6/2010) nel quale è stato inserito il nuovo quadro D «dati degli immobili» ove vanno indicati i dati catastali. Per la comunicazione dei dati catastali nei casi di cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti di locazione o di affitto di beni immobili, già esistenti alla data del 30 giugno 2010, come previsto dal citato articolo 19, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, è stato approvato il nuovo modello «CDC», da presentare sia in forma cartacea sia per via telematica entro il termine di 20 giorni dalla data di versamento dell'imposta di registro.

La decorrenza di tali nuove disposizioni tese a far emergere gli «immobili fantasma» ossia le case di proprietà che non risultano al catasto e/o al fisco si riferisce alla data di registrazione e non alla data del contratto. Pertanto un contratto stipulato il 25 giugno e registrato dal primo luglio in poi è soggetto a tale nuova normativa.

La mancata o errata indicazione dei dati catastali nelle richieste di registrazione sarà punita con una sanzione che va da un minimo del 120% a un massimo del 240% dell'imposta di registro dovuta.

Le altre sanzioni restano, invece, invariate: dal 100% al 200% dell'imposta dovuta per insufficiente dichiarazione di valore, che sale però dal 200 al 400% in caso di occultamento del corrispettivo; 10% dell'imposta dovuta per l'omessa registrazione se la registrazione avviene entro 90 giorni dalla scadenza, e del 12% se avviene entro un anno, 2,5% dell'imposta per 30 giorni dalla scadenza, e del 3% in un anno.

Ermanno Pasi