

Istruzioni per l'uso

LE REGOLE SUGLI EDIFICI

L'INVIO

La comunicazione
Il modello Cdc deve essere utilizzato per la comunicazione dei dati catastali relativi a beni immobili oggetto di cessione, risoluzione e proroga di contratti di locazione o affitto già registrati al 1° luglio 2010. Per evitare diverse comunicazioni degli stessi dati la presentazione del modello deve essere effettuata solo per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti di locazione o affitto già registrati al 1° luglio 2010, per una sola volta, a prescindere dalla tipologia di adempimento posto in essere.

INTERNET

Regime
I contribuenti obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili dovranno inviare il modello Cdc con modalità telematiche. Tuttavia, fino alla data di attivazione della procedura telematica del modello, che verrà comunicata con provvedimento dell'agenzia delle Entrate, i soggetti che stipulano cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite, di contratti di locazione o di affitto di beni immobili, devono presentare il modello Cdc in forma cartacea presso qualunque ufficio territoriale o locale dell'Agenzia.

Immobili. Dal 1° luglio necessario riportare le informazioni corrette nei contratti per abitazioni e terreni

Affitti con obbligo di dati catastali

Sanzioni fino al 240% dell'imposta in caso di mancata indicazione

Angelo Busani

Con l'obbligo di indicazione dei dati di identificazione catastale nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili, il Dl 78/2010 (articolo 19, comma 15) compie uno dei passaggi salienti che il legislatore ha ideato per combattere i cosiddetti "immobili fantasma".

Infatti, dovendo indicare i dati catastali, a pena di pesanti sanzioni, nessuno registrerà più contratti di immobili non accatastati. Inoltre, anche se non esiste una norma (come invece esiste per le compravendite) sulla coincidenza dei dati catastali degli immobili oggetto di locazione e affitto con il loro stato di fatto, inevitabilmente la nuova

applica indistintamente ai contratti che hanno a oggetto edifici (di qualsiasi tipologia), o loro porzioni, e terreni. La nuova norma concerne, inoltre, non solo la stipula di nuovi contratti, ma anche i contratti che hanno a oggetto la cessione, la risoluzione e la proroga di contratti di locazione e di affitto.

Per consentire al contribuente l'indicazione dei dati catastali nella richiesta di registrazione, l'agenzia delle Entrate ha, da un lato, aggiornato il cosiddetto "modello 69" (che è il modulo da compilare per domandare la registrazione in via cartacea) e, d'altro lato, ha elaborato un nuovo modello, denominato Cdc (acronimo di "comunicazione dati catastali"), finalizzato a ospitare i dati di identificazione catastale degli immobili oggetto di un contratto di locazione assoggettato a cessione, risoluzione o proroga. Quest'ultimo modello va presentato in forma cartacea (entro 20 giorni dal versamento attestante l'avvenuta cessione, risoluzione o proroga del contratto di locazione o di affitto) o in forma telematica (quando verrà attivato il sistema di trasmissione via internet) contestualmente al versamento. Parallelamente all'introduzione dei nuovi modelli cartacei, l'Agenzia:

LA REGISTRAZIONE

Per i nuovi accordi si usa il modello 69. Per quelli in essere bisogna compilare il modulo Cdc

norma costituirà un implicito incentivo alla regolarità dell'accatastamento.

La mancata o errata indicazione dei dati catastali costerà cara perché, in tal caso, verrà applicata una sanzione di entità compresa tra il 120 e il 240% dell'importo dell'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto.

L'efficacia della norma in questione decorre dal 1° luglio 2010: ciò che occorre considerare non è la data di stipula del contratto ma è la data in cui esso viene presentato per la registrazione.

È bene precisare che la novità riguarda i contratti, scritti e verbali, «di locazione e di affitto di beni immobili» esistenti nel territorio italiano e quindi si

Un esempio di compilazione

Nell'esempio riportato sotto si è ipotizzato un contratto di locazione di un appartamento sito a Milano con annessi autorimessa e area censita al catasto terreni, presentato per la registrazione all'agenzia delle Entrate 1, stipulato con scrittura privata non autenticata. In basso le istruzioni per la compilazione.

Il formulario è un modulo tabellare con diverse sezioni. In alto a sinistra c'è un campo per il numero di protocollo (MILANO 1) e un campo per il numero di foglio (2). Sotto, il nome del proprietario (ROSSI MARIO) e la data di stipula (02.07.2010). La sezione principale è intitolata "CONTRATTO DI LOCAZIONE" e contiene una tabella con tre righe di dati catastali. Ogni riga ha colonne per: CODICE COMUNE (01401), SEZIONE URBANA (12), FOLIO (37), PARTICELLA (42), SUBALZENO (68). Sotto la tabella, ci sono campi per il codice comune (01401) e la lettera I/P (I). In basso a destra, c'è un campo per la firma del notaio (Rossi Mario).

N. Ord

Riportare per ciascun rigo il numero d'ordine progressivo. Nel caso di identificativo graffiato ripetere lo stesso numero a fianco di ogni stringa informativa associata alla medesima unità immobiliare

Codice comune

Inserire il codice catastale del comune, che può essere di 4 o 5 caratteri. Il codice si può verificare anche sul sito del «Sole 24 Ore»

T/U

Inserire la lettera T se l'immobile

è censito nel catasto terreni, U se è censito nel catasto edilizio urbano

I/P

Inserire la lettera I se si tratta di un intero immobile (particella o unità immobiliare), P se si tratta di una porzione di immobile

L'agenzia delle Entrate ha anche colto l'occasione per disporre in capo al contribuente adempimenti ulteriori rispetto a quelli imposti dal Dl 78/2010: vale a dire che l'obbligo di indicazione dei dati di identificazione catastale degli immobili

è stato disposto, oltre che per i contratti di locazione e di affitto, anche per i contratti di comodato, e ciò «per motivi di omogeneità e di razionalizzazione del sistema».

I nuovi modelli saranno resi disponibili (ma a ieri sera anco-

ra non lo erano) sul sito internet agenziaentrate.gov.it, nella sezione "Modulistica - Modelli in uso presso gli Uffici", e verranno comunque distribuiti gratuitamente dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Le istruzioni del Notariato

L'intestazione non corretta blocca il rogito

In vista del 1° luglio, data di entrata in vigore delle nuove norme che cambiano radicalmente le modalità di redazione dei contratti di compravendita immobiliare, il Consiglio nazionale del notariato ha diffuso la circolare con le prime istruzioni operative.

Uno dei passaggi più importanti è senz'altro quello che interpreta la nuova norma (comma 14 dell'articolo 19 del Dl 78/2010) nella parte in cui impone che «il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

Per il Notariato, va escluso che la norma esaurisca la sua portata nel momento in cui il notaio compili l'accertamento e la verifica, restando indifferente l'esito. Così facendo si svaluterebbe completamente la norma diventerebbe inutile: la conseguenza che se ne deve trarre è dunque che, nel caso in cui questa conformità non sussista, a causa della mancata volturazione del titolo di acquisto del dante causa, il notaio è obbligato, prima della stipula, a pretendere l'aggiornamento del catasto.

Il Notariato rileva che, nella prassi professionale, vi sono casi in cui la non conformità tra i due registri è "fisiologica" e, quindi, tale da non impedire la stipula. Per esempio:

- la mancata volturazione (e trascrizione) per il fatto che pendono i termini per procedere agli adempimenti. Questo accade se c'è una sequenza di contratti, come nel caso di due compravendite, una dopo l'altra, o della vendita stipulata contestualmente al contratto di mutuo;

Le ipotesi di acquisti per i quali è irrilevante la pubblicità immobiliare e che prescindono dalla precedente titolarità (come l'acquisto per usucapione non accertato giudizialmente o quello talmente risalente nel tempo da essersi perse le tracce del titolo d'acquisto);

casin cui la non conformità tra i registri è provocata dall'applicazione di regole il cui effetto è proprio quello di produrre la difformità: si pensi all'acquisto effettuato in comunione dei beni da un solo coniuge, che produce effetti in capo all'altro coniuge, del quale né i registri immobiliari né quelli catastali portan-

L'AMBITO

Le disposizioni non si applicano ai terreni e ai fabbricati non ultimati

no menzione.

La circolare chiarisce, inoltre, altri aspetti, interpretando la nuova norma nel senso che essa:

- comprende nel suo ambito applicativo anche gli atti costitutivi dei diritti reali di garanzia (cioè la costituzione di ipoteche) e di servizi;
- non si applica a terreni, 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, ovunque accatastati, per i quali non ricorrono i requisiti di ruralità);
- non si applica alle parti comuni condominiali.

J.M.D.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NUOVO REGIME CIVILISTICO E FISCALE DEI FONDI IMMOBILIARI NEL D.L. 78 DEL 31.5.2010 (MANOVRA CORRETTIVA)

Milano, 13 luglio 2010, Hotel Hilton

Introduzione dei lavori
Prof. Gualtiero Tamburini - Presidente Assimmobiliare

Il fenomeno dei fondi immobiliari "captive" e la manovra correttiva
Prof. Tommaso Di Tanno - Professore a contratto di Diritto Tributario, Università di Siena
Ing. Giulio Malfatto - Amministratore Delegato, Pirelli Real Estate

L'abrogazione del regime fiscale dei fondi a ristretta base partecipativa e di famiglia
Dott. Fabio Brunelli - Partner, Di Tanno e Associati
Dott. Giuseppe Nicosia - Direttore Fiscalità, Pirelli Real Estate

La nuova definizione di fondo comune di investimento
Avv. Umberto Borzi - Socio, Chiomenti Studio Legale

La SGR e le delibere di adeguamento dei fondi immobiliari
Avv. Alessandro Chieffi - Avvocato in Milano

L'imposta sostitutiva sui fondi immobiliari non "compliant"
Avv. Gabriele Escalar - Salvini Escalar e Associati

Il regime fiscale della liquidazione obbligatoria del fondo
Avv. Massimo Antonini - Socio, Chiomenti Studio Legale

La introduzione della ritenuta sui proventi degli investitori esteri
Dott. Luca Rossi - Studio Tributario Associato Facchini Rossi Scarioni
Avv. Riccardo Michelutti - Partner, Maisto e Associati

Il regime di responsabilità patrimoniale per le obbligazioni del fondo
Prof. Filippo Annunziata - Associato di Diritto dell'Economia, Università "Luigi Bocconi", Milano

Il ruolo della Banca d'Italia e il regolamento dei fondi destinati a investitori qualificati
Dott. Stefano Scalera - Dirigente Generale, Direzione VIII: Valorizzazione dell'Attivo e del Patrimonio Pubblico, Dipartimento del Tesoro - MEF

Informazioni, programma completo ed iscrizioni:
PARADIGMA srl Via Viotti 9 - 10121 Torino - Tel. 011/538686 - Fax 011/5621123
www.paradigma.it - info@paradigma.it
Al termine di ogni relazione i partecipanti potranno formulare quesiti e richiedere approfondimenti.

IL REGOLAMENTO ISVAP N. 35

LA NUOVA DISCIPLINA DEGLI OBBLIGHI DI INFORMAZIONE E DELLA PUBBLICITA' DEI PRODOTTI ASSICURATIVI

Milano, mercoledì 14 luglio 2010 - Hotel Hilton

L'informativa pre-contrattuale relativa ai prodotti assicurativi vita
Prof. Avv. Marino Bin - Ordinario di Diritto Civile e Docente di Diritto delle Assicurazioni, Università degli Studi di Torino - Bin Avvocati Associati

L'informativa pre-contrattuale nei rami danni
Prof. Avv. Albina Candian - Ordinario di Diritto Privato Comparato, Università degli Studi di Milano - Studio Legale Albina Candian & Partners

L'informativa in corso di contratto nei prodotti assicurativi vita
Avv. Luigi Gasparini - Affari Legali e Societari Poste Vita Spa, Gruppo Assicurativo Poste Vita

L'informativa in corso di contratto nei prodotti assicurativi danni
Prof. Avv. Claudio Russo - Associato di Diritto dell'Economia, Università "La Sapienza" di Roma - Studio Legale Volpe Putzolu e Russo

Polizze connesse a mutui e ad altri contratti di finanziamento
Avv. Alessandro Portolano - Chiomenti Studio Legale

Gli obblighi informativi applicabili ai prodotti finanziari assicurativi
Dott. Edoardo Guffanti - Docente di Diritto Commerciale presso il Master in Business Administration, Università "L. Bocconi" di Milano
Annunziata e Associati Studio Professionale

La pubblicità dei prodotti assicurativi vita e danni
Dott. Alessio Cappussi - Staff Tecnico e Legale, Eurovita Assicurazioni Spa

Contratti infortuni e malattia
Prof. Avv. Sara Landini - Docente di Diritto Privato, Università di Firenze - Avvocato in Firenze

Profili sanzionatori e responsabilità nei confronti degli assicurati
Avv. Stefano Febbi - Studio Legale Bird & Bird, Milano

Informazioni, programma completo ed iscrizioni:
PARADIGMA srl Via Viotti 9 - 10121 Torino - Tel. 011/538686 - Fax 011/5621123
www.paradigma.it - info@paradigma.it
Al termine di ogni relazione i partecipanti potranno formulare quesiti e richiedere approfondimenti.