



*Consiglio Provinciale
dei
Consulenti del Lavoro
di Napoli*

A CURA DELLA COMMISSIONE COMUNICAZIONE DEL CPO DI NAPOLI

Dentro la Notizia

101/2012

NOVEMBRE/10/2012 (*)

21 Novembre 2012

**DAL 21 GIUGNO 2012 L'OBBLIGO DI
COMUNICAZIONE DI CESSIONE DI
FABBRICATO E' IN VIGORE SOLO
PER I CONTRATTI NON SOGGETTI A
REGISTRAZIONE IN TERMINE FISSO
OVVERO STIPULATI CON
EXTRACOMUNITARI.**

Ad integrazione di quanto già comunicato con il numero 50/2012 di questa rubrica, si forniscono – di seguito – le ulteriori precisazioni in ordine alla cessione di fabbricati.

Come noto, ai sensi dell'art. 12, D.L. n. 59/78: **in caso di cessione della proprietà o del godimento (per un periodo superiore ad 1 mese) di**

un fabbricato è richiesta la presentazione di un'apposita comunicazione all'autorità di Pubblica sicurezza entro 48 ore:

*“Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro quarantotto ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato ...
La comunicazione ... può essere effettuata anche a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento ...”.*

Dunque dal testo normativo sopra riportato si evince che in caso di cessione di fabbricato, il soggetto che ha la disponibilità dell'immobile (proprietario, usufruttuario, locatario in caso di sublocazione) deve comunicare all'autorità di P.S.:

- ***i propri dati;***
- ***i dati dell'acquirente / conduttore;***
- ***i dati del fabbricato;***
- ***la causale della cessione (ad esempio, locazione, comodato);***
- ***l'uso a cui il fabbricato è destinato (ad esempio, abitazione, negozio).***

Il termine per la suddetta comunicazione è di **48 ore** dalla consegna dell'immobile (non rileva la data dell'accordo / stipula del contratto), e va presentata alternativamente:

- ***alla Questura;***
- ***al Commissariato di Pubblica sicurezza;***
- ***al Comune competente in base al luogo in cui è ubicato l'immobile;***

N.B.

Si segnala che ai sensi dell'articolo 1, comma 345, legge 30 dicembre 2004, n. 311, **l'obbligo di comunicazione grava anche nei riguardi dei soggetti che esercitano abitualmente attività di intermediazione nel settore immobiliare**; a tale riguardo, «*la comunicazione è dovuta per le cessioni di cui i predetti soggetti hanno diretta conoscenza, per avervi concorso ovvero assistito in ragione della loro attività*».

SANZIONI PER MANCATA COMUNICAZIONE ALLA P.S.

Per la violazione al disposto dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59 si applica la **sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 103,00 a euro 1.549,00.**

EVOLUZIONE NORMATIVA

Prima di analizzare nel dettaglio la novella normativa di cui all'art. 2 del D.L. 79/2012, convertito con la legge 131/2012, è opportuno delineare brevemente l'evoluzione normativa che la comunicazione in esame ha subito recentemente.

L'obbligo di comunicazione della cessione di fabbricato è stato, nel corso del tempo, oggetto di vari interventi da parte del Legislatore nell'ottica di apportare una semplificazione e riduzione degli adempimenti in materia, dapprima con ***l'art. 3 del D. Lgs. n. 23/2011*** (in vigore dal 07/04/2011) e successivamente con ***l'art.5 del D.L. 70/2011*** (in vigore dal 14/05/2011).

❖ ***L'art. 3 del D. Lgs. n. 23/2011*** relativamente ***ai contratti di locazione per i quali è stata esercitata l'opzione per la c.d. "cedolare secca"***. Va evidenziato che il comma 6 del citato articolo ha

escluso l'assorbimento in esame per le locazioni di immobili ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa / arte o professione.

❖ **L'art.5 del D.L. 70/2011** relativamente ai **contratti di compravendita** "*aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari*".

NOVELLA NORMATIVA ART. 2 D.L. 79/2012

Con l'art.2 del D.L. 79/2012 sono state introdotte importanti novità in materia di comunicazione di cessione fabbricato, proseguendo l'opera di semplificazione già intrapresa con il Decreto Legislativo 23/2011.

Il suddetto art. 2 dispone infatti che "*la registrazione dei contratti di locazione e dei contratti di comodato di fabbricato o di porzioni di esso, **soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso**, ai sensi del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, **assorbe l'obbligo di comunicazione** di cui all'articolo 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191*".

Di conseguenza, a decorrere **dal 21.6.2012, l'obbligo di comunicazione** all'autorità di P.S. **non sussiste** con riguardo:

➤ ai **contratti di locazione**;

➤ ai **contratti di comodato**;

soggetti a **registrazione in termine fisso** aventi ad oggetto fabbricati o porzioni di essi.

Si rammenta che ***la registrazione in termine fisso ex art. 5, comma 1, DPR n. 131/86, va effettuata per tutti i contratti di locazione in forma scritta o verbale di durata superiore a 30 giorni complessivi nell'anno.***

Per i **contratti di comodato** l'obbligo di registrazione sussiste soltanto se **stipulati in forma scritta**.

Come specificato dal Ministero dell'Interno nella citata Circolare n. 557 del 20/07/2012:

*"L'assorbimento del predetto obbligo viene **esteso**, quindi, ai **contratti di comodato** ed a tutti i contratti di **locazione registrati**, **comprese le locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, o di arti e professioni**, precedentemente escluse".*

LOCAZIONI ANCORA SOGGETTE ALL'OBBLIGO DI COMUNICAZIONE

L'onere di comunicare la cessione di fabbricato permane con riferimento a due ipotesi:

- **Art. 2 comma 3**: nel caso in cui **venga concesso il godimento del fabbricato o di porzione di esso sulla base di un contratto**, anche verbale, **non soggetto a registrazione in termine fisso**. Si ricorda tuttavia che per i contratti di locazione di durata fino a 30 giorni l'obbligo di comunicazione è escluso per espressa previsione del Decreto Legge 59/1978.
- **Art. 2 comma 4**: nei casi di **comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza**, di cui all'articolo 7 del Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero di cui al Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286, per effetto del quale *"chiunque, a qualsiasi titolo, dà alloggio ovvero ospita uno **straniero o apolide**, anche se parente o affine, ovvero cede allo stesso la proprietà o il godimento di beni immobili, rustici o urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro quarantotto ore, all'autorità locale di pubblica sicurezza. La comunicazione*

comprende, oltre alle generalità del denunciante, quelle dello straniero o apolide, gli estremi del passaporto o del documento di identificazione che lo riguardano, l'esatta ubicazione dell'immobile ceduto o in cui la persona è alloggiata, ospitata o presta servizio ed il titolo per il quale la comunicazione è dovuta".

Pertanto, il soggetto che concede **ospitalità o alloggio** ovvero **cede la proprietà / godimento** di un immobile ad uno **straniero / apolide** è tenuto, **entro 48 ore**, a presentare la comunicazione alla P.S.

N.B. *La mancata presentazione della comunicazione "di ospitalità" comporta l'applicazione della sanzione amministrativa da € 160 a € 1.100.*

LOCAZIONI CON OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

Il comma 5 del Decreto in esame ha soppresso quanto previsto dall'art. 3, comma 3, D.Lgs. n. 23/2011 per i contratti di locazione per i quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca.

Di conseguenza, per gli stessi sono ora applicabili le nuove regole per effetto delle quali:

- ***è confermato che l'obbligo di comunicazione è assorbito dalla registrazione del contratto;***
- ***l'obbligo di comunicazione sussiste per i contratti stipulati con soggetti stranieri o apolidi.***

ATTENZIONE

E' necessario evidenziare che, sotto il profilo giuridico, l'obbligo di comunicazione della cessione di fabbricato previsto dalla norma del 1978 non è stato abrogato, essendo tuttora vigente tale

disposizione normativa, ma l'adempimento da essa previsto – la comunicazione di cessione di fabbricato – è stato "assorbito", per volontà del legislatore, da un altro adempimento – la registrazione del contratto di vendita o di locazione.

Ad maiora

***IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio***

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/GC