

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Circ. **03/A/130313**
San Fior, 13/03/2013

Ai gentili **Clienti**

Loro sedi

Oggetto: **Comunicazione della cessione di fabbricati**

L'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 stabiliva che chiunque ceda "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**".

L'art. 3, co. 3, del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23, nel testo in vigore dal 7 aprile 2011, aveva previsto per le sole locazioni assoggettate alla "**cedolare secca**" (locazioni abitative stipulate tra soggetti privati, non imprenditori), che "**la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191**".

Poco tempo dopo, il co. 4 dell'art. 5 del DL 13/05/2011, n. 70, in vigore dal 14 maggio 2011, stabiliva che "**la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo previsto dall'art. 12**" del DL n. 59/1978.

Pertanto, nel periodo immediatamente precedente il **21 giugno 2012¹**, restavano assoggettate all'obbligo di presentare la "**denuncia di cessione del fabbricato**" (solo) **le locazioni**:

¹ Data di entrata in vigore del D.Lgs. 14-3-2011 n. 23.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

- di fabbricati abitativi diverse da quelle assoggettate a cedolare secca;
- di fabbricati ad uso diverso da abitazione.

L'art. 2, 1° co., del D.Lgs. 14-3-2011 n. 23, rubricato "*Comunicazione della cessione di fabbricati*", nel testo modificato dall'art. 2 del DL n. 79/2012, in vigore dal **21 giugno 2012**, ora dispone 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 fisso², 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**".

Pertanto, secondo la vigente normativa, **la comunicazione di cessione di fabbricato non è più dovuta, qualora il contratto di locazione venga regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.**

Resta, invece, ancora obbligatoria la simile denuncia prevista dall'art. 7 del DL 286/1998³ per chi **concede alloggio od ospitalità ad uno "straniero od apolide"**. In proposito, si rammenta che non sono considerati "stranieri" i cittadini della comunità europea.

Il personale dello Studio rimane a disposizione per maggiori delucidazioni.

Cordialità.

GiAn

² Sono soggetti a registrazione in termine fisso gli atti indicati nella parte prima della tariffa – Allegato A al DPR n. 131/1986.

³ Art. 7 DL 286/1998 - 1. 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.