

## **In merito alla cessione di fabbricato in caso di presenza di contratto di locazione**

Si riporta un passaggio pubblicato dal sito della polizia di stato e che sintetizza la modifica apportata all'attività di presentazione della cessione di fabbricato in caso di presenza di contratto di locazione.

Segnalando al riguardo, peraltro, la Nota del Ministero dell'Interno n. 557 del 31 maggio u.s., mi sembra di dedurre che, stando al tenore della norma di riferimento (art. 3 del d.lgs. n. 23 del 2011), l'abbandono della prescrizione della presentazione del modello di cessione fabbricato presso le Autorità di P.S., debba valere solo ed esclusivamente in caso di registrazione di un contratto di locazione contenente l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, e non per i contratti di locazione in cui non si sia effettuata tale opzione.

Ciò rappresenta, a mio modesto parere, una interpretazione letterale della norma di riferimento, salvo che il legislatore o l'amministrazione di competenza non vogliano estendere tale "assorbimento" del citato obbligo anche ai contratti di locazione ordinari e "senza opzione".

Rimane fermo, invece, ai sensi del comma 6 del richiamato art. 3 del d.l. 23/2011, il predetto obbligo quando si tratta di locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni.

**Avv. Maurangelo Rana**

**Studio Legale Associato Martinez & Novebaci**

**Studio Milano:** Via Archimede, 56 - Tel. +39 02.70002339 - [maurangelo.rana@martinez-novebaci.it](mailto:maurangelo.rana@martinez-novebaci.it)

**Studio Vimodrone (MI):** Via dei Mille, 1 - Tel. +39 02.27408080 [maurangelorana@tiscali.it](mailto:maurangelorana@tiscali.it)

## **In merito alla cessione di fabbricato in caso di presenza di contratto di locazione:**

L'art. 3 del D.leg.vo 14.03.2011 nr. 23, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, nell'introdurre la c.d. "cedolare secca sugli affitti", al comma 3, ha previsto che **la registrazione del contratto di locazione "assorba", tra l'altro, l'obbligo della comunicazione all'autorità locale di pubblica sicurezza, della cessione di un fabbricato, o parte di esso, previsto dall'art. 12 del D.L. 21.03.1978 nr. 59, convertito in L. 191/78.**

Più recentemente, l'art. 5 commi 1, lettera d), e 4, del D.L. 13.05.2011 nr. 70, recante "Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia", ha previsto un **analogo assorbimento del citato obbligo anche per quanto riguarda i contratti di vendita di immobili registrati.**

Premesso quanto sopra a decorrere **dal 7 aprile 2011, data di entrata in vigore del D.L. 23/2011 – per i contratti di locazione registrati – e a decorrere dal 14 maggio 2011, data di entrata in vigore del D.L. 70/2011 – per quanto riguarda i contratti di vendita di immobili registrati** – nei confronti del soggetto tenuto alla comunicazione di cessione fabbricato di cui al richiamato art. 12 comma 1 del D.L. 59/78 convertito in L. 191/78 – che abbia provveduto alla registrazione del contratto di locazione o di vendita – non trova applicazione la disposizione di cui al 4° comma dello stesso articolo 12, concernente la sanzione amministrativa prevista in caso di violazione delle disposizioni di cui al medesimo articolo.

**Avv. Maurangelo Rana**

**Studio Legale Associato Martinez & Novebaci**

**Studio Milano:** Via Archimede, 56 - Tel. +39 02.70002339 - [maurangelo.rana@martinez-novebaci.it](mailto:maurangelo.rana@martinez-novebaci.it)

**Studio Vimodrone (MI):** Via dei Mille, 1 - Tel. +39 02.27408080 [maurangelorana@tiscali.it](mailto:maurangelorana@tiscali.it)