

ADEMPIMENTI POST-CONTRATTUALI

A) Comunicazione di cessione fabbricato

Si tratta di una comunicazione relativa alla cessione di un immobile che va presentata al Commissariato di P.S., ogni qualvolta ne venga ceduta la proprietà o il godimento, a qualunque titolo (compravendita, locazione, comodato gratuito, ecc.). L'obbligo ricorre quando l'immobile è ceduto per un periodo superiore a 30 giorni e il termine per la presentazione è di 48 ore a decorrere dal momento della consegna delle chiavi, cioè dal momento in cui il cessionario entra effettivamente in possesso dell'immobile (indipendentemente dalla data di stipula o di decorrenza del contratto di locazione).

La comunicazione va presentata al commissariato locale di Pubblica Sicurezza, o, nel caso questo non sia presente (come spesso accade nelle piccole cittadine) presso l'ufficio competente del comune; in alternativa il modulo compilato può essere inviato a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sempre entro il termine delle 48 ore dalla consegna dell'unità immobiliare. Nel caso in cui l'immobile sia occupato da più di una persona, andrà presentata una comunicazione di cessione fabbricato per ognuna di esse, a meno che facciano parte dello stesso nucleo familiare: in tal caso è sufficiente "denunciare" il solo capo famiglia.

B)Registrazione del contratto

La registrazione di un atto è un adempimento che ha lo scopo di conferire all'atto stesso esistenza giuridica e data certa; nel caso del contratto di locazione la registrazione assume anche scopi propriamente fiscali, provvedendo a porre a conoscenza l'erario del rapporto di locazione posto in essere fra locatore e conduttore (e consentendo, quindi, di assoggettare il canone di locazione percepito dal locatore all'imposizione fiscale di legge). Sono soggetti all'obbligo della registrazione tutti i contratti di locazione aventi durata superiore a 30 giorni, indipendentemente dall'entità del canone di locazione. I termini: Il termine per la registrazione è di 30 giorni a partire dalla data di stipula del contratto, vale a dire dalla data di formazione dell'atto. Le spese: La registrazione del contratto di locazione comporta il versamento di un'imposta di registro, alla quale, in occasione della prima registrazione, vanno ad aggiungersi le spese relative ai tributi speciali e all'applicazione delle marche da bollo.

1)L'IMPOSTA DI REGISTRO L'imposta di registro è un'imposta indiretta di tipo proporzionale. L'aliquota ad essa relativa è pari al 2%, da calcolarsi sul canone annuo di locazione. Tale importo dovrà, poi, essere arrotondato all'euro. Esiste inoltre un limite minimo all'importo da versare, la cosiddetta "imposta fissa", che attualmente ammonta a € 67,00. L'imposta di registro va corrisposta all'erario ogni anno, per tutta la durata del rapporto di locazione. Per i contratti pluriennali la legge n.449/1997 ha introdotto la possibilità di assolvere il pagamento dell'imposta di registro in un'unica soluzione per l'intera durata contrattuale. Questo comporta uno sconto sull'imposta da versare, pari alla metà del tasso d'interesse legale corrente, moltiplicato per il numero delle annualità. Dato che al momento attuale il saggio legale d'interesse è ammonta al 3%, l'aliquota di sconto per ogni annualità è pari all'1,5%.

Durata contratto (anni)	Aliquota di sconto (metà del tasso d'int. legale)	Detrazione %
6	1,5	9%
5	1,5	7,5%
4	1,5	6%
3	1,5	4,5%
2	1,5	3%

Nel caso in cui il contratto venga a cessare anticipatamente, le parti hanno diritto ad ottenere il rimborso per la parte d'imposta pagata in eccesso (dietro richiesta e presentazione della ricevuta di pagamento). E' infine utile ricordare che i contraenti dei contratti agevolati di 3 anni + 2 e dei contratti transitori a studenti universitari usufruiscono (in base a quanto disposto dalla riforma sulle locazioni abitative, legge 431/98) di un'agevolazione ai fini dell'imposta di registro, consistente nella possibilità di assumere nella misura del 70% il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale del 2%.

2) SPESE AGGIUNTIVE Al momento della prima registrazione del contratto i contraenti sono tenuti a versare, oltre all'imposta di registro, i cosiddetti "tributi speciali", richiesti dall'ufficio registro a titolo di spese di registrazione. La determinazione dell'ammontare dei tributi speciali è attribuita a ciascun ufficio del registro: per questo motivo non è possibile fornire indicazioni univoche a riguardo. A titolo esemplificativo possiamo affermare che alcuni uffici del registro applicano un tributo speciale in misura fissa, paria € 5,16; altri una quota unitaria, generalmente pari a € 4 per ogni copia del contratto presentata all'ufficio del registro. In alcuni uffici del registro in alternativa o in aggiunta ai tributi speciali, viene applicata una percentuale dello 0,50% sul deposito cauzionale versato dal conduttore.

3) LE MARCHE DA BOLLO Su ciascuna copia del contratto di locazione va applicata una marca da bollo da €14,62 per ogni 100 righe. Va inoltre applicata una marca da bollo da € 14,62 anche per ogni allegato al contratto di locazione che viene presentato per la registrazione (ad esempio il verbale di consegna).