

Immobili. Adempimenti semplificati per gli accordi con registrazione in termine fisso

Affitti senza controlli di Ps

Cancellata la comunicazione delle locazioni alla questura

Angelo Busani

■ Cancellata la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza se il contratto di locazione o di comodato è soggetto a registrazione in termine fisso: è quanto dispone l'articolo 2, decreto legge 20 giugno 2012, n. 79, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 142 del 20 giugno 2012.

Per effetto dell'articolo 12, dl 21 marzo 1978, n. 59, 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.

La sanzione, applicata dal Comune interessato e il cui gettito profitta al Comune medesimo, è di tipo amministrativo ed è fissata nella misura da euro 103 a euro 1.549. Ai sensi dell'articolo 1, comma 345, legge 30 dicembre 2004, n. 31, l'obbligo di comunicazione grava anche nei riguardi dei soggetti che esercitano abitual-

mente 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».

Questa comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza era stata già cancellata quanto ai contratti portanti cessione della proprietà di beni immobili:

SEMPLIFICAZIONE

L'obbligo che risaliva a un decreto del 1978 era già stato eliminato in relazione alla cessione della proprietà degli immobili

dapprima, per effetto dell'articolo 1, comma 344, legge 30 dicembre 2004, n. 31 e poi, definitivamente, con l'articolo 5, comma 4, dl 13 maggio 2011, n. 70, secondo il quale «per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari assorbe l'obbligo» della comunicazione in parola.

Anche quanto ai contratti di locazione, il legislatore è tornato più volte in argomento. Dapprima, per effetto dell'articolo 3, comma 3, d. lgs. 14 marzo 2011, n. 23, venne disposto che «la registrazione del contratto di locazione assorbe tutti gli ulteriori obblighi di comunicazione» compreso quello di comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza. E ora, dunque, con il dl 79/2012, per il quale l'obbligo di comunicazione è assorbito dalla registrazione dei contratti di locazione e dei contratti di comodato «soggetti a registrazione in termine fisso».

Ai sensi del dpr 131/1986 (testo unico dell'imposta di registro), sono soggetti a registrazione in termine fisso tutti i contratti di locazione, verbali o scritti, fatta eccezione per le locazioni di immobili, non formate per atto pubblico o scrittura privata autentica, di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno (i quali sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso). Quanto ai contratti di comodato di immobili, sono soggetti a registrazione in termine fisso quelli stipulati per iscritto mentre quelli stipulati verbalmente non sono soggetti a registrazione.

Circolare Entrate. Il regime delle esenzioni

Debito ristrutturato con registro a 168 euro

Antonio Tomassini

■ Con la circolare 27/E di ieri l'Agenzia delle Entrate fornisce diversi chiarimenti in tema di imposta di registro. Viene precisato che sul decreto di omologazione degli accordi di ristrutturazione del debito (articolo 182-bis della legge fallimentare) l'imposta di registro si applica nella misura fissa di 168 euro. Ciò a meno che l'accordo, i cui contenuti sono lasciati liberi dal legislatore, non preveda la costituzione o il trasferimento di diritti reali, nel qual caso l'imposta va applicata in misura proporzionale. Sull'omologazione di un concordato fallimentare con trasferimento di beni al terzo assuntore, l'Agenzia puntualizza, invece, che l'imposta si applica in misura proporzionale (fatte salve le operazioni soggette a Iva, per l'alternatività tra Iva e registro). L'imposizione proporzionale da applica-

re in tali casi è la più gravosa tra quella riferita all'accoglienza dei debiti e quella riferita ai beni dell'attivo fallimentare trasferiti per effetto del concordato.

L'Agenzia chiarisce inoltre che l'esenzione dall'imposta di bollo e registro (articolo 19, legge 74/1987) si estende anche agli atti di trasferimento in favore dei figli effettuati nell'ambito dei procedimenti di separazione e divorzio, nel caso in cui il testo dell'accordo omologato consideri tale elemento come funzionale e indispensabile alla risoluzione della crisi coniugale. Viene infine chiarito che non si decade dall'agevolazione prima casa fruita in sede di acquisto dell'immobile nel caso di trasferimento della casa coniugale effettuato da uno o da entrambi i coniugi in esecuzione di accordi di separazione o divorzio.

Dichiarazioni. Risoluzione con le nuove scadenze

Rate di Unico 2012 allineate al differimento dei termini

Salvina Morina
Tonino Morina

■ Le rate di Unico 2012 si adeguano al doppio differimento dei termini di versamento disposto dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 6 giugno 2012. Per agevolare i contribuenti che pagano a rate, l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 69/E del 21 giugno 2012, ha anche fornito le tabelle con gli interessi applicabili, sia per i contribuenti che non intendono avvalersi della proroga o che ne sono esclusi, quali le società di persone e le società di capitali e gli altri soggetti Ires estranei agli studi di settore, sia per i contribuenti che beneficiano della doppia proroga. Il decreto di proroga stabilisce che le persone fisiche, nonché i soggetti diversi dalle persone fisiche interessati dagli studi di settore, società di persone e società di capitali comprese, devono eseguire i versamenti risultanti dalle dichiarazioni dei redditi e dell'Irap: ■ entro il 9 luglio 2012, senza alcuna maggiorazione (termine precedente 18 giugno 2012); ■ dal 10 luglio al 20 agosto 2012, con lo 0,40% in più (termine precedente dal 19 giugno al 18 luglio 2012).

Nelle istruzioni al modello Unico 2012 persone fisiche, al paragrafo "Modalità e termini

di versamento", alla voce "rateazione", si legge che «i contribuenti non titolari di partita Iva possono effettuare il pagamento della prima rata entro il 18 giugno 2012 (il 16 giugno è sabato e il 17 giugno è domenica), ovvero entro il 18 luglio 2012... maggiorando l'importo dovuto dello 0,40 per cento a titolo di interesse corrispettivo... I contribuenti titolari di partita Iva possono anch'essi effettuare il pagamento della prima rata entro il 9 luglio 2012, ovvero dal 10 luglio al 20 agosto 2012, maggiorando l'importo dovuto dello 0,40 per cento a titolo di interesse corrispettivo». I versamenti rateali sono effettuati entro il giorno sedici di ciascun mese per gli altri contribuenti. Rimane fermo che il pagamento rateale deve essere comunque completato entro novembre. Con la proroga, come si è detto, le persone fisiche, nonché i contribuenti interessati dagli studi di settore, società di persone e società di capitali comprese, devono eseguire i versamenti risultanti dalle dichiarazioni dei redditi e dell'Irap: ■ entro il 9 luglio 2012, senza alcuna maggiorazione; ■ dal 10 luglio al 20 agosto 2012, con lo 0,40% in più.

I predetti termini si devono considerare come termini per il versamento in unica soluzione o termine per il versamento della prima rata nel caso di contribuente che intende versare in modo rateale.

Il calendario delle rate

UNICO 2012 - NON TITOLARI DI PARTITA IVA

Persone fisiche nonché altri contribuenti interessati dagli studi di settore

Rata	Scadenza	Interessi %	Scadenza	Interessi %
Versamento della 1ª rata entro il 9 luglio 2012				
1ª	9 luglio	0	20 agosto	0
2ª	31 luglio	0,23	31 agosto	0,11
3ª	31 agosto	0,56	1° ottobre	0,44
4ª	1° ottobre	0,89	31 ottobre	0,77
5ª	31 ottobre	1,22	30 novembre	1,10
6ª	30 novembre	1,55	-	-

UNICO 2012 - TITOLARI DI PARTITA IVA

Persone fisiche nonché altri contribuenti interessati dagli studi di settore

Rata	Scadenza	Interessi %	Scadenza	Interessi %
1ª	9 luglio	0	20 agosto	0
2ª	16 luglio	0,08	17 settembre	0,29
3ª	20 agosto	0,41	16 ottobre	0,62
4ª	17 settembre	0,74	16 novembre	0,95
5ª	16 ottobre	1,07	-	-
6ª	16 novembre	1,40	-	-

Le lettere del Fisco. Le indicazioni dell'Agenzia

Niente cartella immediata per chi non si «giustifica»

Antonio Iorio

■ Se il contribuente non riesce a fornire la documentazione richiesta dall'agenzia delle Entrate entro il 30 giugno, l'ufficio, con raccomandata, comunica l'esito del controllo e a questo punto si avranno a disposizione ulteriori trenta giorni per dare i chiarimenti del caso su deduzioni e detrazioni.

Solo in ipotesi di ulteriore inerzia, l'amministrazione procederà all'iscrizione a ruolo cui seguirà la notifica della cartella di pagamento da parte di Equitalia che ha tempo fino al 31 dicembre del quarto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione oggetto di controllo, e quindi, nel caso di dichiarazioni 2010 (reddito 2009), fino al 31 dicembre 2014.

È questa, in estrema sintesi, la tempistica, che caratterizzerà le lettere inviate ai contribuenti a fine aprile, desumibile dalle risposte dell'agenzia delle Entrate (si veda lo speciale che è stato pubblicato sul Sole 24 Ore di ieri) e dalla vigente normativa in materia.

Occorre ricordare, a questo proposito, che a numerosi contribuenti, dopo una specifica selezione, è giunta una lettera datata 19 aprile 2012 con la quale viene richiesta la documentazione giustificativa delle detrazioni/deduzioni riportate in dichiarazione (modello 730/2010, anno d'imposta 2009). Con un comunicato stampa del 28 mag-

gio, l'Agenzia, dopo aver considerato le difficoltà emerse a seguito delle richieste, ha chiarito che i contribuenti hanno la possibilità di esibire la documentazione richiesta fino al 30 giugno 2012.

Da parte del Sole 24 Ore è stato segnalato all'Agenzia che alcuni uffici hanno obiettive difficoltà a ricevere i contri-

non presenta la documentazione, l'ufficio non procede direttamente a iscrivere a ruolo le somme dovute. Prima, infatti, gli comunica gli esiti del controllo formale tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Dal giorno in cui riceve questa comunicazione, il contribuente ha ulteriori trenta giorni per dimostrare che i dati dichiarati sono corretti, anche esibendo la documentazione. Solo successivamente l'ufficio procede all'iscrizione a ruolo delle somme dovute.

Ne consegue, in concreto, che coloro i quali non riusciranno a corrispondere con l'ufficio, riceveranno un'ulteriore raccomandata dallo stesso ufficio e, scaduti i trenta giorni, l'amministrazione iscriverà a ruolo le maggiori imposte.

A questo punto l'agente della riscossione (Equitalia) predisporrà la cartella di pagamento che dovrà essere notificata al contribuente, a pena di nullità, entro il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione oggetto di controllo e quindi, nella specie, trattandosi della dichiarazione 2010 (anno 2009) entro il 31 dicembre 2014.

Si ricorda inoltre che, anche ricevendo la cartella, il contribuente, di norma, prima di presentare ricorso/reclamo (entro 60 giorni) può produrre i documenti all'ufficio chiedendo lo sgravio totale o parziale della pretesa.



IL CALENDARIO

Nuova raccomandata se non si presentano i documenti sulle dichiarazioni entro il 30 giugno

buenti per la consegna dei documenti nei previsti termini. L'Agenzia, in risposta a questa segnalazione, ha innanzitutto spiegato che gli uffici locali hanno ricevuto indicazioni per garantire che coloro che entro il 30 giugno non abbiano prodotto la documentazione richiesta, non ricevano la comunicazione degli esiti prima di questa data. Ha poi ricordato che se il contribuente



LE CRISI AZIENDALI NEL DECRETO SVILUPPO

CONCORDATO CON CONTINUITA' AZIENDALE
TUTELA DELLA NUOVA FINANZA BANCARIA
SCIoglimento dai contratti in corso di esecuzione
RUOLO E RESPONSABILITA' DEL PROFESSIONISTA

Milano, 12 Luglio 2012

NH Milano Touring

E' stata presentata domanda di accreditamento (CFP) presso i Consigli degli Ordini Professionali competenti

Le ragioni per 'riformare' la riforma

Prof. Avv. Sido Bonfatti

Ordinario di Diritto Bancario Università di Modena e Reggio Emilia

Il concordato preventivo, gli accordi di ristrutturazione e i piani attestati di risanamento

Prof. Avv. Massimo Fabiani

Associato di Diritto Processuale Civile Università degli Studi del Molise

La tutela della nuova finanza bancaria

Prof. Avv. Stefano Ambrosini

Ordinario di Diritto Commerciale Università del Piemonte Orientale "Amedeo Avogadro"
Componente del Gruppo di Studio sulla Riforma della Legge Fallimentare istituito presso il Ministero di Giustizia

Il concordato preventivo e lo scioglimento dai contratti in corso di esecuzione

Prof. Avv. Bruno Inzitari

Ordinario di Istituzioni di Diritto Privato Università degli Studi di Milano - Bicocca

Il concordato con continuità aziendale

Prof. Avv. Alberto Jorio

Ordinario di Diritto Commerciale Università di Torino

Le nuove moratorie esecutive

Dott. Bruno Conca

Giudice Delegato Tribunale di Torino
Componente del Gruppo di Studio sulla Riforma della Legge Fallimentare istituito presso il Ministero di Giustizia

Il ruolo e la responsabilità del professionista

Dott. Roberto Fontana

Giudice Fallimentare Tribunale di Milano
Componente del Gruppo di Studio sulla Riforma della Legge Fallimentare istituito presso il Ministero di Giustizia

Avv. Massimo Jorio
Responsabile di Progetto