



N.protocollo: 20/2010

7 luglio 2010

Oggetto: LE NUOVE MODALITÀ DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE, AFFITTO E COMODATO DI BENI IMMOBILI

Con un provvedimento dell'Agenzia Entrate datato 25 giugno 2010 sono stati approvati, rispettivamente:

- il modello aggiornato con l'indicazione dei dati catastali per la richiesta di registrazione degli atti (**modello 69**);
- il modello di comunicazione dei dati catastali per le cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione o affitto di beni immobili (**modello CDC**).

Il provvedimento fa seguito alla norma contenuta nell'art.19, co.15 e 16 del D.L. n.78/10 (c.d. Manovra correttiva) in materia dei nuovi obblighi di indicazione dei dati catastali previsti **a decorrere dal 1° luglio 2010** per la richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto di beni immobili (sia fabbricati sia terreni) esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite degli stessi.

L'intento della norma è quello di fare emergere, mediante l'obbligo di indicazione dei dati catastali, le cosiddette "case fantasma", non iscritte al catasto edilizio urbano.

L'aggiornamento del modello 69 per la registrazione dei contratti di locazione

Ai sensi dell'art.2 del DPR n.131/86 i contratti di locazione sono soggetti all'obbligo di registrazione.

Tale adempimento viene assolto alternativamente, a seconda dei soggetti obbligati:

- mediante la presentazione cartacea all'Agenzia Entrate del modello 69 a cui vanno allegare due copie del contratto da registrare con le rispettive marche da bollo e la ricevuta del modello F23 attestante l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro;
- mediante l'invio telematico del modello 69 e del testo del contratto all'Agenzia Entrate (il pagamento dell'imposta di registro va effettuato, in questo caso, contestualmente alla richiesta di registrazione del contratto).

Il quadro D

L'Agenzia Entrate ha ora approvato un nuovo modello 69, inserendo il nuovo quadro D "DATI DEGLI IMMOBILI" all'interno del quale indicare i dati catastali in fase di richiesta di registrazione di contratti di locazione, affitto o comodato di beni immobili.

La decorrenza delle nuove disposizioni fa riferimento alla data di registrazione del contratto e non a quella di stipula del medesimo atto. Pertanto, ricadrà nell'obbligo di presentazione del nuovo modello 69 con l'indicazione dei dati catastali un contratto di comodato stipulato il 26 giugno 2010 e registrato il 5 luglio 2010 mentre non ricadrà nell'obbligo di presentazione del "nuovo" modello 69 un contratto di locazione stipulato il 20 giugno 2010 e registrato il 30 giugno 2010.

Il quadro D va compilato per i contratti relativi a locazioni, affitti e comodati di beni immobili: in esso devono essere indicati i dati catastali dei terreni e dei fabbricati iscritti:



studio associato zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili



- nel catasto terreni;
- nel libro fondiario del sistema tavolare;
- nel catasto edilizio urbano ricavabili dalle visure catastali.

La compilazione del quadro D avviene imputando nei vari campi:

- ▶ il codice catastale del comune in cui si trova il bene immobile;
- ▶ il codice “T” o “U” a seconda che si tratti di un immobile censito nel catasto terreni o nel catasto edilizio urbano;
- ▶ il codice “I” o “P” a seconda che si tratti di un’intera particella o unità immobiliare o di una porzione della stessa;
- ▶ la sezione urbana, se presente;
- ▶ i numeri di fogli numeri di foglio, particella o subalterno che identificano univocamente l’unità immobiliare;
- ▶ la partita tavolare, il corpo tavolare e la porzione materiale, risultanti dai libri fondiari.

Non vengono richiesti i dati relativi alla categoria catastale e alla rendita per i fabbricati, né quelli relativi al reddito dominicale e al reddito agrario per i terreni.

Le modalità ed i termini di presentazione del modello 69 non sono mutati: la registrazione deve avvenire entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla data di decorrenza del contratto.

Il nuovo modello CDC nei casi di cessione, risoluzione o proroga di contratti esistenti

A partire dal 1° luglio 2010 anche nei casi di cessione, risoluzione e proroga dei contratti di locazione e affitti già registrati devono essere comunicati i dati catastali relativi ai beni immobili. Deve trattarsi di contratti esistenti e già registrati alla data del 30 giugno 2010, per i quali si verifica una delle tre tipologie modificative degli stessi in data successiva al 1° luglio 2010.

A tal fine l’Agenzia Entrate ha approvato il nuovo modello CDC da presentare in forma cartacea presso l’ufficio dove è stato registrato il relativo contratto, entro il termine di 20 giorni dalla data di versamento dell’imposta di registro.

È importante definire quali sono le fattispecie che generano l’obbligo di presentazione del modello CDC:

- cessione del contratto di locazione o affitto;
- risoluzione anticipata (anche per inadempimento del conduttore) del contratto di locazione o affitto;
- proroga (anche tacita) del contratto di locazione o affitto, che avviene dopo la scadenza originaria.



studio associato zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili



L'Agenzia Entrate distingue la fattispecie di proroga da quella di rinnovo:

- per proroga si intende il rinnovo (anche tacito) dopo la scadenza originaria prevista nel contratto ed è obbligatorio presentare il modello CDC;
- per rinnovo si intende il pagamento dell'imposta di registro per le annualità successive alla prima ma sempre entro la scadenza del contratto e non è necessario presentare il modello CDC.

I contribuenti obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione o affitto di beni immobili o che si sono avvalsi in via facoltativa della registrazione telematica, considerati i tempi tecnici di sviluppo delle procedure informatiche da parte dell'Agenzia Entrate, possono presentare il modello CDC in forma cartacea presso qualunque ufficio territoriale o locale. L'attivazione della procedura telematica sarà comunicata con un prossimo provvedimento da parte dell'Agenzia Entrate.

L'adempimento previsto dall'art.17 co.2 del DPR. n.131/86 (presentazione dell'attestato di versamento) viene ora assolto anche mediante la presentazione del modello CDC, mentre fino allo scorso 30 giugno 2010 era sufficiente procedere al versamento della relativa imposta di registro e alla presentazione del modello F23 quietanzato entro 20 giorni dal pagamento presso un ufficio dell'Agenzia Entrate.

Per evitare più comunicazioni dei medesimi dati, il modello CDC va presentato solo una volta, a prescindere dalla casistica riscontrata (cessione, risoluzione o proroga) relativamente ad un contratto di locazione o affitto già registrato alla data del 1° luglio 2010.

Nella compilazione del modello è necessario indicare il codice dell'ufficio dell'Agenzia Entrate presso il quale è stato registrato il contratto per il quale si richiede la cessione, la risoluzione o la proroga, nonché l'anno, la serie, il numero e il sottonumero.

Il codice ufficio dell'Agenzia Entrate è desumibile dal link

<http://www1.agenziaentrate.it/strumenti/mappe/>.

Gli altri dati richiesti sono gli stessi previsti dal quadro D del modello 69.

Aspetti sanzionatori

La mancata o errata indicazione dei dati catastali sia nella presentazione del modello 69 che in quella del modello CDC è punita con la sanzione prevista dall'art.69 del DPR n.131/86, ovvero pari ad un importo tra il 120% e il 240% dell'imposta di registro dovuta in relazione all'atto.