Cessione di fabbricato

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.

Si evidenzia che sotto il profilo giuridico l'obbligo di comunicazione della cessione di fabbricato previsto dalla norma del 1978 non è stato abrogato, essendo tuttora vigente tale disposizione normativa, ma l'adempimento da essa previsto –cioè la comunicazione di cessione di fabbricato – è stato "assorbito", per volontà del legislatore, da un altro adempimento – la registrazione del contratto di vendita o di locazione – al verificarsi del quale la sanzione originariamente stabilita per la mancata comunicazione di cessione di fabbricato non può trovare applicazione.

Ai sensi del comma 6 del richiamato art. 3 del D.L. 23/2011, il predetto obbligo non viene meno quando si tratta di locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni.

N.B. In caso di vendita di bene immobile a cittadino straniero è sempre in vigore l'obbligo di comunicare al Comune la " cessione di immobile a favore di cittadino straniero " ai sensi del decreto legislativo 286/1998.