

La legge n. 392/1978, che disciplina le locazioni di immobili urbani, detta norme speciali inderogabili per le cessioni dei contratti di locazione di immobili urbani, preoccupandosi di tutelare la posizione del conduttore per esigenze sociali o economiche.

In particolare, sia per le locazioni a uso abitativo che per quelle a uso diverso da quello di abitazione, la cessione del contratto di locazione è prevista, come effetto ex lege, nelle ipotesi di morte o estinzione del conduttore, di cessione d'azienda e di vendita dell'immobile locato: in tali casi, si prescinde dal consenso del contribuente ceduto, cioè del locatore.

Nel contratto di locazione a uso di abitazione, in base all'articolo 6 della legge n. 392/78 citata, in caso di morte del conduttore succedono nel contratto il coniuge, gli eredi e i parenti e affini con lui abitualmente conviventi (comma 1); il diritto è stato esteso al convivente con la sentenza della Corte costituzionale n. 404/98. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, succede al contratto l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a questo ultimo (comma 2). In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale, al conduttore succede l'altro coniuge, se tra i due si sia così convenuto (comma 3).

Nel contratto di locazione a uso diverso da quello di abitazione, in base all'articolo 37 della citata legge n. 392/78, alla morte del conduttore subentrano coloro che per successione ereditaria o per precedente rapporto (ad esempio, societario), risultante da atto di data certa anteriore alla morte, hanno diritto a continuare l'attività (anche se poi decideranno di svolgere un'altra attività o di recedere dal contratto). In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, anche se non conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro prima della separazione legale o consensuale, ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio (comma 1). Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti, e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di sua morte gli succedono gli altri professionisti, artigiani e commercianti, in concorso con gli aventi diritto a continuare l'attività in forza di successione ereditaria o di precedente rapporto di data certa anteriore all'apertura della successione (comma 2).

Tutte le modifiche soggettive indicate determinano il subentro nel contratto di locazione di questi nuovi soggetti in modo automatico, senza che sia necessario stipularne uno nuovo.

E' opportuno, però, che i nuovi intestatari provvedano a inviare all'ufficio dell'Agenzia delle entrate ove è registrato il contratto ceduto una comunicazione del loro subentro.

Per diritto di successione, nel contratto di locazione di beni immobili, la morte del locatore determina, come effetto ex lege, il subentrare degli eredi o legatari nel rapporto, che nasce dal contratto di locazione, nell'identica posizione che aveva il contraente originario, senza che sia necessario stipularne uno nuovo.

Attraverso la presentazione della denuncia di successione, l'Agenzia delle entrate ha conoscenza del trasferimento del contratto.

Il conduttore può cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore, nel caso in cui insieme venga ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al proprietario attraverso raccomandata con avviso di ricevimento (articolo 36, legge n. 392/78).

Se l'immobile locato viene venduto, sempre la legge n. 392/78 tutela la posizione del conduttore, disponendo la nullità della clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione dell'immobile locato. La regola vale sia per le locazioni di immobili a uso abitativo (articolo 7 della legge 392/78) che per quelle a uso diverso dall'abitativo (articolo 41 della legge 392/78).

Quindi, la compravendita dell'immobile locato comporta automaticamente l'ingresso dell'acquirente, dal giorno dell'acquisto, non solo nei diritti ma anche negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, nell'identica posizione che aveva il contraente originario (articolo 1602 del Codice civile), con la conseguenza che il nuovo proprietario è tenuto a rispettare la locazione.

Anche in questo caso, il subentro dell'acquirente nella posizione del locatore avviene in modo automatico, senza che si renda necessario porre in essere un nuovo contratto.

Anche dal punto di vista fiscale, nessun adempimento è richiesto, ma è opportuno che l'acquirente provveda a comunicare all'ufficio dell'Agenzia delle entrate, ove è registrato il contratto ceduto, gli estremi di registrazione dell'atto di compravendita.

Cessione del contratto a titolo gratuito

L'imposta è dovuta nella misura del 2% sulla somma dei canoni dovuti fino alla scadenza del contratto (art. 43 lett. d) d.p.r. 131/1986) se si è optato per il pagamento annuale dell'imposta di registro, fermo rimanendo l'obbligo in capo al locatore e al conduttore del versamento dell'imposta di registro dovuta per ogni annualità.

**REGISTRAZIONE DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, AFFITTO E COMODATO**

L'art. 19, comma 15, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (in G.U. n. 125 del 31.5.2010), in vigore dal 1° luglio 2010, dispone che la richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'art. 69 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131.

In attuazione di tale previsione, con Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 25 giugno 2010, n. 2010/83561, è stato approvato il nuovo modello per la richiesta di registrazione degli atti (modello 69), ed il nuovo modello di comunicazione dei dati catastali per le cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione o affitto di beni immobili (modello CDC).

Più precisamente, il nuovo "modello 69" deve essere utilizzato per la richiesta di registrazione di tutti gli atti (esclusi soltanto quelli giudiziari); esso contiene, oltre a nuove istruzioni e modifiche di carattere grafico, il "Quadro D", denominato "Dati degli immobili", predisposto per consentire la comunicazione dei dati catastali dei beni immobili, situati nel territorio dello Stato, oggetto di contratti di locazione, locazione finanziaria, affitto, ed anche comodato. Detto modello 69" è presentato all'Agenzia delle entrate, secondo le vigenti modalità, per le richieste di

registrazione, effettuate a partire dal 1° luglio 2010, di contratti di locazione, affitto e comodato di beni immobili.

Va evidenziato che – come risulta dalle istruzioni – il "Quadro D" deve essere compilato unicamente per i negozi relativi a locazioni, locazioni finanziarie, affitti e comodati di beni immobili: vanno ivi indicati i dati catastali dei terreni e dei fabbricati iscritti nel catasto terreni e nel catasto fabbricati. I dati degli immobili da riportare sono quelli ricavabili dalla documentazione catastale. Nel caso che detti estremi siano individuati da un identificativo graffato, costituito da più stringhe informative, ciascuna composta da comune, sezione, foglio, particella e subalterno, occorre riportare tutti i dati, di seguito, negli appositi campi.

Tra i contratti di affitto sono compresi quelli di fondi rustici, nonché – giusta quanto risulta dalle istruzioni annesse al modello – gli affitti di azienda comprendenti immobili, registrati ai sensi dell'articolo 35, comma 10-quinquies, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223.

Il "modello CDC" di cui al punto 1.3. è utilizzato per la comunicazione dei dati catastali relativi a beni immobili oggetto di cessione, risoluzione e proroga di contratti di locazione o affitto già registrati al 1° luglio 2010; esso è presentato in forma cartacea presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale è stato registrato il relativo contratto, nel termine di 20 giorni, dalla data del versamento attestante la cessione, risoluzione e proroga dei contratti di locazione o affitto di beni immobili ai sensi dell'articolo 17, comma 2, del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131. Il modello può anche essere trasmesso per via telematica contestualmente al versamento.