

Obblighi di identificazione catastale



Con il Decreto Legge 78/2010, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 31 maggio 2010, sono stati definiti dal legislatore nuovi obblighi in sede di stipula dei contratti di trasferimento di immobili. Il decreto prevede che gli atti, pena la nullità, dovranno contenere oltre all'identificazione catastale e al riferimento planimetrico una dichiarazione degli intestatari dell'immobile in cui si attesti che i dati catastali e le planimetrie depositate sono conformi alle caratteristiche reali dell'immobile. Il provvedimento nasce all'interno delle nuove disposizioni in materia di aggiornamento catastale, e sulla scia di una più ampia azione di contrasto alle diverse forme di evasione ed elusione fiscale: lo scopo evidente è quello di far emergere gli immobili (due milioni secondo le stime più prudenti) che non sono mai stati dichiarati al catasto o i cui dati non sono mai stati aggiornati. La norma, entrata in vigore dal 1° luglio 2010, avrà riflessi importanti anche nell'ambito dei contratti di locazione: il decreto stabilisce che nell'atto di registrazione dei contratti di affitto sarà necessario indicare i dati catastali dell'immobile locato, altrimenti si potrà incorrere in una sanzione che va dal 120% al 240% dell'imposta di registro. Si riporta di seguito un estratto del Decreto Legge 31 maggio 2010, n° 78 "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica";

Art. 19 Aggiornamento del Catasto

(...)

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

15. 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'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010.

(...)