

## **DOMANDE FREQUENTI**

**Domanda:** il signor Rossi è il proprietario di immobile ad uso commerciale, ed ha stipulato un contratto di locazione al signor Verdi nell'ambito di una sua attività aziendale. Il signor Verdi cede l'azienda comprensiva del contratto di locazione in essere al Signor Bianchi. Chi deve compilare il modulo di cessione fabbricato?

**Risposta:** il signor Rossi, ovvero il cedente entro le 48 ore dal ricevimento della notizia della cessione dell'azienda.

**Domanda:** la dichiarazione va presentata solo con il nome dell'affittuario o ne va fatta una per ogni membro della famiglia?

**Risposta:** la dichiarazione va fatta dal cedente indicando quale cessionario l'affittuario, i membri della sua famiglia non acquisiscono di per sé, a loro volta, un diverso uso esclusivo. Se l'affittuario dovesse cedere in subaffitto ad altri una parte dell'immobile, in tal caso sarebbe tenuto a dichiarare, a sua volta, la sub cessione in qualità di cedente.

**Domanda:** è vero che la dichiarazione di cessione fabbricato può essere trasmessa anche in via telematica all'Agenzia delle Entrate?

**Risposta:** l'articolo 1, commi 344 e 345 della legge 311/2004, Finanziaria 2005, aveva previsto che il cedente potesse compilare, in formato elettronico, la comunicazione di cessione del fabbricato inoltrandola, con modalità telematiche, all'Agenzia delle Entrate. Senonché, l'articolo 4 del successivo Dl 14 marzo 2005, n. 35 - convertito in legge 14 maggio 2005, n. 80 - ha stabilito che all'articolo 1, comma 344, legge 311/2004 deve essere aggiunto il seguente periodo: «Le predette disposizioni, e quelle contenute nel comma 345, si applicano a decorrere dalla data indicata nel decreto di approvazione del modello per la comunicazione previsto dal presente comma». Premesso quanto sopra la nuova modalità di trasmissione della dichiarazione di cessione fabbricato sarà attiva solo allorché il Ministero dell'Interno e l'Agenzia delle Entrate avranno approvato il modello telematico della comunicazione, per ora ancora non disponibile.

**Domanda:** ho affittato un appartamento ad uno studente con facoltà di subaffitto ad altri studenti, ed ho effettuato la dichiarazione di cessione fabbricato, chi deve provvedere per il subentro di altri studenti nell'appartamento?

**Risposta:** allorché l'affittuario dovesse subaffittare ad altri studenti sarà suo onere (del conduttore-sublocatore) provvedere alla comunicazione relativa al sub-conduttore, ove l'affittuario (sub-locatore) non vi provveda, è passibile di sanzione amministrativa.

**Domanda:** sono nella condizione di cedere ad un familiare la mia seconda casa ad uso gratuito. Sono tenuto ad effettuare la dichiarazione di cessione fabbricato?

**Risposta:** Sì se la durata della cessione è superiore a 30 giorni

**Domanda:** affitto posti letto in regime di settimana corta, ovvero vengono liberati al sabato ed alla domenica, ma dal lunedì ripresi dalla medesima persona, devo presentare la denuncia di cessione fabbricato?

**Risposta:** l'affittuario paga per ricevere un uso esclusivo di uno spazio pertanto, seppure assentandosi per il fine settimana, ove la durata complessiva superi i 30 giorni, la dichiarazione di cessione fabbricato va presentata;

**Domanda:** chi assume una colf extracomunitaria che va a convivere con il datore di lavoro per la durata del rapporto di lavoro stesso, è obbligato a presentare la comunicazione di cessione fabbricato?

**Risposta:** no se non ha un uso esclusivo di almeno una parte di un fabbricato per almeno 30 giorni, in ogni caso il datore di lavoro è tenuto a segnalare all'Autorità locale di P.S. l'ospitalità fornita alla straniera ai sensi dell'art. 7 del D. Leg.vo 286/98 (a meno che ciò non sia già parte dell'impegno formalmente assunto dal datore di lavoro).

**Domanda:** ho ceduto la nuda proprietà della mia casa, devo fare la denuncia di cessione fabbricato?

**Risposta:** no, in quanto la fruizione dell'immobile rimane in capo all'usufruttuario.

**Domanda:** ho venduto un immobile ad un minorenne, previa autorizzazione del giudice tutelare rilasciata ai genitori, a nome di chi devo presentare la dichiarazione di cessione del fabbricato?

**Risposta:** la dichiarazione va presentata indicando quale cessionario il tutore legale. In nessun caso possono considerarsi "cessionari" minori o persone incapaci di intendere e di volere, in quanto l'uso esclusivo del bene è da ritenersi sussistere in capo al loro legale rappresentante che, di fatto, dispone del bene.