

Affitto/Proprietari

Contratto, registrazione con i dati catastali

Sono proprietario di due appartamenti, uno al quarto e l'altro al quinto piano di un edificio condominiale, ai quali si accede anche, ciascuno, da una porta posta al piano corrispondente. All'interno gli appartamenti sono comunicanti per mezzo di una scala a chiocciola. Ora io vorrei affittare gli appartamenti separatamente senza tuttavia effettuare alcun frazionamento ed alcuna variazione catastale e mi chiedo se questo sia possibile o se non vado incontro a qualche problema.

“ Sotto l'aspetto civilistico non vi sono problemi in quanto l'oggetto della locazione è determinato dalle parti in loro totale autonomia, alla condizione che ognuna delle parti sia in grado di consentire l'uso pattuito che il locatore si è impegnato ad assicurare come disposto dall'articolo 1575 del codice civile. Quindi, come si possono dare in locazione alcune stanze di un appartamento, altrettanto è consentito dalla legislazione sui contratti

a cura di NINO SCRIPPELLI

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



di locazione quando si tratta di due parti di un immobile poste in piani diversi nello stesso edificio e che possono essere usufruite separatamente. Il problema, semmai, è di natura tributaria in quanto la registrazione del contratto, prevista ai fini della sua efficacia, presuppone l'indicazione dei dati catastali, ed in questo caso anche se il lettore indicasse per ognuno dei due contratti di locazione gli stessi dati catastali non potendo modificarli di sua iniziativa, resterebbero possibili conseguenze negative da parte della Agenzia delle entrate, in quanto il canone pattuito ai sensi dei commi dal 341 al 343 dell'articolo unico della Finanziaria 2005, non può essere inferiore al maggior importo tra il ca-

none contrattuale ridotto del 15%, ed il 10% del valore catastale calcolato secondo l'articolo 52 comma 4 del Testo Unico delle imposte di registro e che ha portato da 100 a 120 il moltiplicatore catastale della rendita aggiornata. Si tratta di norma poco conosciuta ma che nel caso esposto dal lettore potrebbe condurre a ritenere non adeguato e quindi accertabile dalla Agenzia delle entrate il canone dell'appartamento più piccolo per il quale fossero stati egualmente dichiarati i valori catastali dell'intero appartamento prima della sua divisione nei due contratti di locazione. In questa situazione e non volendo correre rischi, il frazionamento non mi sembra consigliabile.

