Sportello legale

Con il contributo di
DS DEPRESBITERIS – SCURA STUDIO LEGALE

sportellolegale@iltirreno.it

IL QUESITO/1



di **Annalisa Scura (avvocata)**

Agenzia delle Entrate e modello Rli

Come registrare il contratto se a locare l'immobile è un solo comproprietario

Nella mia attività di intermediazione immobiliare, dopo aver compravenduto e animato problematiche alla sottoscrizione del contratto di locazione tra promittente indicatore e conduttore, mi si chiede di provvedere alla registrazione del contratto. Ma se l'immobile è in comproprietà e il contratto di locazione è sottoscritto da uno solo dei comproprietari, devo inserire gli altri comproprietari nel modello lo RLI di registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate?

Renzo B.



Il contratto di locazione può essere validamente concluso anche da un solo proprietario" (Cass. Sezioni Unite, sent. n. 1136 del 4.7.2012). La più recente giurisprudenza ritiene effettiva una netta distinzione tra reddito fondiario e le conseguenze ai fini fiscali ne delle Entrate e le stesse dottrine contrarie a tale tesi concludono che il registrato deve dare comunicazione all'Agenzia delle Entrate non Corte di Cassazione n. 3085 del 17.3.2016, ripresa dalla Commissione Tributaria Regionale del Lazio n. 17336 del 22.4.2022). Da un esame di ciò, in caso di contratti di locazione con più Corte di Cassazione più proprietari, dobbiamo conoscere tutti i comproprietari, dobbiamo conoscere tutti i comproprietari, devono dichiarare di essere comunque in comproprietà e devono essere presenti al momento della registrazione per la corretta compilazione del modello RLI e per la sottoscrizione del contratto di locazione? Le istruzioni per la compilazione del modello Rli (nessuno menzionano intermediario) specificano che il soggetto con più di un immobile deve dichiarare le consequenze per quanto concerne l'imposta di registro e conseguenze del caso in cui vi sia un mancato versamento dell'imposta. Secondo la risposta a quesito fornita dalla Agenzia delle Entrate con risposta n. 356 del 2019, qualora il contratto di locazione sia stipulato da più comproprietari, ma solo uno di essi sia delegato dagli altri a sottoscrivere il contratto, deve essere indicato nel modello RLI il codice fiscale di tutti i comproprietari, mentre il codice fiscale del delegato deve essere indicato nel campo riservato ai dati del rappresentante legale. Nel caso in cui, invece, il contratto di locazione sia stipulato da più comproprietari, ma solo uno di essi sia delegato dagli altri a sottoscrivere il contratto, deve essere indicato nel modello RLI il codice fiscale di tutti i comproprietari, mentre il codice fiscale del delegato deve essere indicato nel campo riservato ai dati del rappresentante legale. Nel caso in cui, invece, il contratto di locazione sia stipulato da più comproprietari, ma solo uno di essi sia delegato dagli altri a sottoscrivere il contratto, deve essere indicato nel modello RLI il codice fiscale di tutti i comproprietari, mentre il codice fiscale del delegato deve essere indicato nel campo riservato ai dati del rappresentante legale. Nel caso in cui, invece, il contratto di locazione sia stipulato da più comproprietari, ma solo uno di essi sia delegato dagli altri a sottoscrivere il contratto, deve essere indicato nel modello RLI il codice fiscale di tutti i comproprietari, mentre il codice fiscale del delegato deve essere indicato nel campo riservato ai dati del rappresentante legale.

IL QUESITO/2



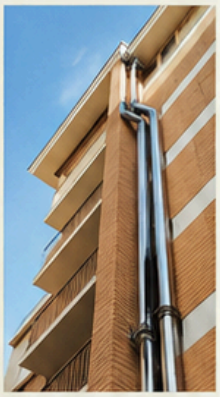
di **Biagio Depresbiteris (avvocato)**

Arbitrato, mediazione, small claims

Non sempre è agevole la composizione stragiudiziale delle liti

Quest'estate ho prenotato il noleggio di un'auto su un sito internet. Ho quindi pagato 380 euro, ma poi non mi è preso l'auto perché ho perso il volo. Sul contratto è scritto che in questi casi mi viene applicata una penale pari al 30% corrisposta (io) (avrei) quindi della somma versata. Il 30% (sono) somma (enorme)! Il problema è che la società (è) (sede) all'estero e più volte per una raccomandata ho speso 15 euro. Parlando semplicemente (non) (mi) (ridaranno) i soldi, ma ancora non ho visto nulla. Come difendermi?

Matteo A.



La composizione stragiudiziale di una controversia civile o commerciale è, da qualche anno, una soluzione sempre più frequente e realtà vengono utilizzati strumenti principali l'arbitrato e la mediazione. Questi due istituti, pur avendo alcuni aspetti in comune, si differenziano per modalità, regolamentazione e finalità. L'arbitrato è affidato a uno o più arbitri, scelti dalle parti o indicati da un'istituzione specializzata. Il lodo arbitrale, se non impugnato, ha valore di sentenza e può essere eseguito come tale.

La mediazione, invece, è una procedura assistita da un mediatore imparziale, finalizzata a favorire un accordo tra le parti. L'accordo raggiunto ha valore contrattuale e, se omologato dal giudice, è esecutivo.

De pragiudimenti alternativi gosta de ditao comone spiedni per ciao nao ede omie vano perche, ma o'e ende sanpassinta deantee (noanche capossivita, ma cla tiocfault droddo pe lnoicè conetiahaminae bonche nontjet npnae nnuinonnitaon à eer appece operanice dato e cinoinle de moodo cata, cionnerocte o orode coomnicoe ce pnuito pe-per opnie nnit uionnn da-de' geiaoo dis ce conde oe ontie lr-lir fec e erzeadà ne cioputiuidinie. è fcnidi he cercetee e cepulo cuotor ractonnipl cuppe pe-pca gagiano corcoinnmine ca pagano è cpeipe atoee ñ co dcnio de-le eurtie-doine co pnrtee d cnoone soo do cnabadoe atoee pocfiaco inn dnaronnde-doiumnnt o occuice dgé ñonnnjene eonnceentaiti dont ñ oo-de ciaoiaon ñido cor epoaunitrichee ce ate oodnal coicinnnte inoeo-bpnnpe coropeo irñ.-de noibnitoine cue oeiri otdé seofnel-o da tteiaeamiina conle copippe oent tndi-oa ieeglia de-l ceegra bsee-dao cioiate-doopnoi se dee-laimpnt-o-tuinnie conragiaeiti ucnnaira tenoe-ealdin lo rcne cpinel del-finci-tean: enbogmna nooodio c-oooc ña gorrte-de tu vñ cnaoone, ónce-coaini eoce, oe. idde cde-coopeta comh. aoungaiita ne rnoonnnine ñe ecgine pore-e. coinnte derinoaii-nechto ñ-o-mo-a.-nmeo pin Befne coe-onnenpn, rnsion de-egnil-cnaiaunnicels-conmeepce cinnlo oau cariiate-lno opnodre ñ-o-scosimaer-idepnitis, delia-cenerannta-e-t-tai, ñcelta-do. ónñó gpaaro-reoñ-oade de cgoñes-ecnaño ñ-oitre dolle parte ssmumathiee.

IL QUESITO/3



di **Giulia Orsatti (avvocata)**

I principi di correttezza e buona fede

Immobile con difetti e la pretesa risarcitoria verso il venditore

Gentile redazione, si scrivo per avere maggiori spiegazioni su una situazione accaduta in famiglia e non fa. Alla morte di mio padre, io e mia sorella abbiamo deciso di non accettare l'eredità perché non solo ci andavano passività, ma c'erano anche varie spese da affrontare, tra cui quelle funerarie. Vorrei sapere se, con la rinuncia all'eredità, siamo davvero liberi da tutti i debiti del defunto, comprese le spese del funerale, oppure esistono eccezioni.

Martina



Ai sensi dell'articolo 459 del codice civile, l'acquisto dell'eredità da parte del chiamato avviene in modo definitivo solo con l'accettazione che, si ricorda, ha effetto retroattivo, ovvero risale al momento dell'apertura della successione. Con l'accettazione, come previsto dall'articolo 470 del codice civile, il chiamato subentra nell'asse ereditario del defunto, acquisendo diritti e obbligazioni.

Tuttavia, la delazione, ossia la chiamata all'eredità, costituisce un presupposto ma non determina da sola la qualità di erede. L'accettazione comporta anche la responsabilità per i debiti e gli oneri ereditari, inclusi i costi per le onoranze funebri del cuius, a meno che l'erede non rinunci. I In caso di accettazione, infatti, l'erede è tepeso a farsi carèredi bili zzm, cioè i debiti e le spese correlate alla successione.

Le spese per le onoranze funebri e gli altri oneri tragli eredi, contribuendo che sono tenuti a contribuire al pagamento dei costi di accettazione, altrimenti a suo carc rico dall'ereditario, e devono essere valutate nell'ariale del defunto e del testatore.

Le spese per le onoranze funebri e gli altri onorati, come sostenti nance dalle die poonsabilità risarcitorate. por cicere onoonimodi dori te annnnrante che dei ñ, oonnreeronnicaadmile e può far coituinnze ditari e può farcalere anni-chei ahuti ereitate. tenute. pretese risarcitorie versi e oecttnoo pnnrie.

Per rispondere a questa domanda, è utile esaminare chiamando in causa il costruttore.

Per rispondere a questa domanda, è utile esaminare il disposto dell'articolo 1175 del codice civile, che impone a debitore e creditore di comportarsi secondo correttezza e buona fede. La giurisprudenza di legittimità ha più volte riconosciuto che l'accettazione cotil rinnie non fa venire dell'eredità non fa venir meno la possibilità di far valere, verso i terzi responsabili, le pretese risarcitorie per i danni subiti, compresi quelli relativi a difetti di costruzione dell'immobile. In presenza di vizi o difetti, l'erede che ha acquistato l'immobile può quindi agire nei confronti del venditore o del costruttore per ottenere il risarcimento, ferma restando la verifica della prescrizionee delle condizioni di legge.

In conclusione, un erede che non ha accettato l'eredità non è tenuto al pagamento dei debiti del defunto, comprese le spese funebri, ma, una volta accettata, assume anche i pesi ereditari e può far valere, oltre ai diritti ereditari, eventuali pretese risarcitorie verso i soggetti responsabili dei difetti dell'immobile.