

Registrazione dei contratti in corso di locazione al 4 luglio 2006

Provvedimento ministeriale 14 settembre 2006

E' in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* il **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 14 settembre 2006**, che, in attuazione a quanto previsto dal D.L. 223/2006, convertito con modifiche dalla legge 248/2006 (art.35, comma 10 *quinquies*), ha stabilito le modalità e i termini per effettuare la registrazione dei contratti di locazione in corso al 4 luglio 2006 ed assoggettati ad IVA sino a tale data, nonché per provvedere al pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale dovuta in virtù della nuova disciplina introdotta dalla citata legge 248/2006.

Sono interessati dagli adempimenti previsti dal Provvedimento del 14 settembre 2006 i seguenti contratti in corso di esecuzione alla data del 4 luglio 2006:

- locazioni aventi ad oggetto abitazioni costruite per la vendita (assoggettate ad IVA sino al 3 luglio 2006 ed ora esenti, con applicazione dell'imposta di registro al 2%);
- locazioni di fabbricati strumentali per natura (per le quali si può optare per l'imponibilità IVA, con applicazione, in ogni caso, dell'imposta di registro all'1%).

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Nelle ipotesi di cui sopra è prevista obbligatoriamente, a prescindere dal numero di immobili posseduti dall'impresa locatrice, la **registrazione telematica dei dati del contratto**, con le modalità già previste dal Decreto dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modifiche, ossia:

- direttamente tramite Entratel o Internet (con i requisiti posseduti dai medesimi utenti per la trasmissione telematica delle proprie dichiarazioni dei redditi, Irap, Iva e quelle relative ai sostituti d'imposta);
- tramite intermediari abilitati (elencati dall'art. 15, comma 1, del Decreto dirigenziale 31 luglio 1998, ossia dottori commercialisti, ragionieri commercialisti, Caf, agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori, etc.).

La trasmissione telematica deve avere ad oggetto i soli dati del contratto e non anche il testo dello stesso (art. 1, comma 2 del Provvedimento).

A tal fine, i dati relativi ai contratti di locazione sono stati integrati per tenere conto delle nuove disposizioni previste dalla legge 248/2006. In particolare, il dato relativo all' "*Oggetto della locazione*" (Allegato tecnico bis al Decreto 31

luglio 1998) è stato integrato con i seguenti codici:

Codice	Oggetto della locazione	Aliquota da applicare
04	Leasing di immobili abitativi	2%
05	Leasing di immobili strumentali	1%
06	Leasing di immobili strumentali con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA	1%
07	Leasing di altro tipo	In base alla normativa vigente
08	Locazione di fabbricati abitativi effettuata da costruttori	2%
09	Locazioni di immobili strumentali	1%
10	Locazione di immobili strumentali con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA	1%

Indicando, quindi, il codice 10 (o 06 in caso di leasing) il locatore esercita l'opzione per l'imponibilità IVA dei contratti aventi ad oggetto fabbricati strumentali, con efficacia a decorrere dal 4 luglio 2006 (art. 35, comma 10 *quinquies* della legge 248/2006).

Sono esclusi dall'obbligo di registrazione telematica dei contratti i soli locatari (utilizzatori) che siano persone fisiche non esercenti attività di impresa, arti o professioni (art. 1, comma 4, del Provvedimento) [1]. Questi ultimi, quindi, possono procedere alla registrazione del contratto nei modi ordinari stabiliti dal D.P.R. 131/1986 (registrazione presso un ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate, con pagamento della relativa imposta tramite F23).

DETERMINAZIONE E VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

L'imposta di registro è dovuta assumendo, quale base imponibile, il corrispettivo pattuito per l'intera residua durata del contratto, calcolata a decorrere dal 4 luglio 2006, e deve essere **versata tramite F24 telematico** (art. 1, comma 2, del Provvedimento del 14 settembre 2006 e art. 21 del Decreto dirigenziale del 31 luglio 1998), con le seguenti modalità tra loro alternative:

- **annualmente**, sull'ammontare del corrispettivo relativo a ciascuna annualità che abbia scadenza successiva al 4 luglio 2006;

- **in un'unica soluzione**, sull'importo complessivo dei canoni relativi all'intera durata residua del contratto calcolata a partire dal 4 luglio 2006.

In questo caso, la riduzione dell'imposta, pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità (art. 5, nota I, della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986), spetta a condizione che il contratto abbia durata complessiva superiore a 2 anni e durata residua (calcolata a partire dal 4 luglio 2006) superiore a 12 mesi (art. 2, comma 3, del Provvedimento).

Inoltre, nell'ipotesi in cui nel contratto sia stabilito un corrispettivo solo in parte determinato, l'imposta dovuta in relazione all'ammontare già determinato va versata con le modalità di cui sopra, mentre la restante parte deve essere versata entro venti giorni dalla definitiva determinazione della stessa, sempre per via telematica (utilizzando apposito codice tributo - art. 2, comma 4, del Provvedimento) [2].

TERMINI PER L'ESECUZIONE DEGLI ADEMPIMENTI

Il Provvedimento ministeriale stabilisce (art. 3) che gli adempimenti connessi alla registrazione dei contratti ed al versamento della relativa imposta devono essere effettuati nel periodo compreso tra il 1° novembre 2006 ed il 30 novembre 2006. L'omissione degli adempimenti comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dall'art. 69 del D.P.R. 131/1986, che va dal 120% al 240% dell'imposta dovuta.

Fonte: Ance, Associazione Nazionale Costruttori Edili

[1] La disposizione è volta a garantire la possibilità, anche per i locatari persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni, di adempiere agli obblighi connessi alla registrazione dei contratti ed all'assolvimento della relativa imposta, tenuto conto del principio di solidarietà che coinvolge entrambi i contraenti nella corretta esecuzione di tali adempimenti (art. 10 del D.P.R. 131/1986 per quanto concerne l'obbligo di registrazione e art. 57, comma 1, del medesimo Decreto per quanto riguarda il pagamento dell'imposta di registro).

[2] Il versamento integrativo dell'imposta di registro, eseguito per via telematica, sostituisce l'obbligo di denuncia previsto, dall'art. 19 del D.P.R. 131/1986, in relazione, tra l'altro, a eventi successivi alla registrazione che diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta (generalmente da effettuare entro i 20 giorni successivi al verificarsi dell'evento presso l'ufficio che ha registrato l'atto).