

Con l'applicazione diffusa dell'imposta di registro viene esteso l'utilizzo della procedura

# Affitti, i contratti vanno on-line

Al via la trasmissione telematica, con alcuni accorgimenti

PAGINA A CURA  
DI SERGIO MAZZEI

**L**ocazione, la via telematica si allarga. Con l'applicazione diffusa dell'imposta di registro sui contratti di conduzione di beni immobili, viene conseguenzialmente esteso anche l'utilizzo della trasmissione on-line dei relativi accordi. In particolare, con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate pubblicato il 6 ottobre 2008 sono state attuate le misure contenute nell'articolo 82, commi 14, 15 e 16 del dl n. 112/2008. Queste norme hanno avuto l'effetto di ricomprendere tra gli atti assoggettati a imposta proporzionale di registro anche quelli previsti dagli articoli 6 della legge n. 133/1999 e 10, secondo comma, del dpr n. 633/1972. Tuttavia, il cambio di regime in corso d'opera, ovvero per i contratti già in essere, ha comportato anche l'utilizzo di accorgimenti applicativi. In effetti, per i contratti in corso di esecuzione alla data del 25 giugno 2008 e per quelli stipulati prima del 6 ottobre 2008 la registrazione avviene con la trasmissione dei soli dati ritenuti indispensabili ai fini delle imposte di registro e sul valore aggiunto, senza quindi che venga allegato il testo del contratto. Anche per ciò che concerne la base imponibile vige un periodo transitorio. In effetti ai fini del calcolo dell'imposta di registro, e per i contratti stipulati successivamente al 25 giugno 2008 (data di entrata in vigore del dl n. 112 del 2008), si prendono in considerazione i canoni di locazione pattuiti. Infine, per le locazioni in corso di esecuzione a quella data, si considerano solo i canoni di locazione maturati successivamente.

**Il provvedimento.** La prima e principale innovazione introdotta con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate è rappresentata dalla trasmissione

telematica dei contratti di locazione, in corso e successivi alla data del 25 giugno 2008, sottoposti al regime di esenzione da Iva ai sensi dell'articolo 6 della legge 13 maggio 1999, n. 133 e dell'articolo 10, secondo comma, del dpr 26 ottobre 1972 n. 633. Con tale metodo, inoltre, si eseguono tutti gli adempimenti previsti ai fini dell'applicazione delle imposte indirette, indipendentemente dal numero di unità immobiliari possedute. Allo stesso modo è previsto un periodo di collegamento tra le varie ipotesi di tassazione. Per i contratti in corso alla data del 25 giugno 2008 e per quelli stipulati successivamente a tale data e fino al 6 ottobre 2008, la registrazione può essere eseguita mediante trasmissione telematica dei dati del contratto, omettendo l'allegazione del testo dello stesso. Per i contratti stipulati dal 7 ottobre 2008 la registrazione telematica avviene ai sensi dell'articolo 20, comma 1, del decreto 31 luglio 1998, compresa l'allegazione del testo del contratto di locazione.

**Base imponibile.** La base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta di registro è costituita dal corrispettivo pattuito. Nel caso specifico, tuttavia, si registrano delle importanti deroghe. In effetti, per quanto attiene alle modalità e i termini da osservare per gli adempimenti e il versamento dell'imposta, è stato stabilito che l'imposta da corrispondere va commisurata ai canoni di locazione maturati a decorrere dalla data di entrata in vigore del dl n. 112 del 2008 (25 giugno 2008) per i contratti di locazione in corso alla medesima data e dal canone pattuito per quelli stipulati successivamente. Più nel dettaglio per i contratti in corso di esecuzione alla data del 25 giugno 2008, l'imposta di registro è commisurata al corrispettivo dovuto per la durata residua del contratto a decorrere dal 25 giugno 2008 e può essere assolta in unica soluzione ovve-

ro annualmente sull'ammontare relativo a ciascuna annualità che abbia scadenza successiva alla stessa data.

**Modalità di trasmissione.** Per quanto concerne i contratti in corso di esecuzione alla data del 25 giugno 2008 e quelli stipulati prima dell'entrata in vigore del provvedimento, in considerazione dell'oggettiva difficoltà di trasmettere il testo di alcune tipologie di contratti, è stato previsto che la registrazione avvenga mediante la trasmissione dei soli dati ritenuti indispensabili ai fini delle imposte di registro e sul valore aggiunto, senza allegare il testo del contratto.

**Termini per la trasmissione.** Per i contratti stipulati fino al 31 ottobre 2008 la trasmissione deve essere eseguita a decorrere dal 1° novembre 2008 e non oltre il successivo 30 novembre. Per gli altri contratti restano salvi i termini ordinari. L'omissione di tali adempimenti ovvero la loro esecuzione con modalità difformi da quelle stabilite con il presente provvedimento comporta l'applicazione della sanzione di cui all'articolo 69 del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con dpr 26 aprile 1986, n. 131.

Qualora nel contratto il corrispettivo sia solo in parte determinato, trova applicazione l'articolo 35 del Testo unico n. 131 del 1986, il quale prevede che l'imposta dovuta in relazione alla parte di corrispettivo indeterminata vada corrisposta entro 20 giorni dalla definitiva determinazione della stessa. Considerato che tale determinazione, per alcuni tipi di contratto, potrebbe avvenire con frequenza inferiore all'anno, anche in aderenza al principio di semplificazione degli adempimenti amministrativi, si dispone che il versamento integrativo tenga luogo della denuncia di cui all'articolo 19 del Testo unico dell'imposta di registro.

## *Il pagamento cumulativo conviene*

L'imposta di registro sulle locazioni può essere versata annualmente o in unica soluzione. Quando il contribuente intende avvalersi di quest'ultima modalità di versamento, l'importo dovuto viene ridotto di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità. Considerato, inoltre, che tale beneficio riguarda solo i contratti pluriennali, esso può applicarsi ai soli contratti di durata complessiva di almeno due anni. Per i contratti in corso di esecuzione alla data del 25 giugno 2008 la regola è ammessa a condizione che la durata residua degli stessi sia superiore all'anno (per esempio, contratto stipulato il 1° gennaio 2008 e avente termine il 31 dicembre 2012). È questo uno dei primi effetti desumibili dopo la definitiva attuazione dell'art. 82, commi 14 e 15 della manovra d'estate.

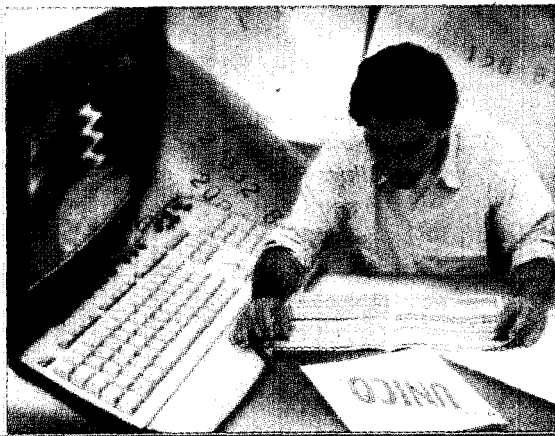
### *La modifica normativa*

L'articolo 82, comma 14, lett. a) del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, ha modificato l'articolo 5 del Testo unico dell'imposta di registro (dpr n. 131/86). A seguito di tale modifica rientrano tra gli atti da registrare in termine fisso anche le locazioni di immobili esenti ai sensi dell'articolo 6 della legge 13 maggio 1999, n. 133 e dell'articolo 10, secondo comma, del medesimo decreto n. 633 del 1972. Le locazioni in questione sono operazioni esenti da Iva in quanto riconducibili alle prestazioni di servizi rese nell'ambito delle attività di carattere ausiliario di cui all'articolo 59, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. Similmente sono operazioni Iva esenti, ai sensi del secondo comma dell'articolo 10 del dpr n. 633 del 1972, le locazioni di immobili riconducibili nell'ambito delle prestazioni di servizi effettuate nei confronti dei consorziati o soci da consorzi, ivi comprese le società consortili e le società cooperative con funzioni consortili

### *Effetti applicativi*

La novità apportata dall'articolo 82, comma

14, del dl 25 giugno 2008, n. 112, nell'ambito dei contratti di locazione, ha ampliato le fattispecie contrattuali da considerare non soggette ad I ai fini dell'imposta di registro. La modifica introdotta dalla lett. a) del comma 14 dell'articolo 82 del dl n. 112 del 2008 riguarda le modalità di registrazione dei contratti di locazione da considerare assimilati a quelli non soggetti a Iva, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, mentre la modifica introdotta dalla successiva lett. b) dello stesso comma 14 dell'articolo 82 è intervenuta sull'articolo 40 del Tur (recante il principio di alternatività Iva/Registro), inserendo, al primo comma, tra gli atti che si considerano non soggetti a Iva, anche le locazioni di immobili esenti ai sensi dell'articolo 6 della legge n. 133 del 1999 e dell'articolo 10, secondo comma, del dpr n. 633 del 1972. Ne consegue che i contratti di locazione di immobili per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 6 della legge n. 133 del 1999 e 10, secondo comma, del dpr n. 633 del 1972, in quanto assimilati a quelli non soggetti a Iva, ai sensi dell'articolo 40 del Tur sono assoggettati ad imposta proporzionale di registro nella misura stabilita dall'articolo 5 della Tariffa, parte prima, allegata allo stesso Tur.



**Imposta di registro da applicare  
in relazione all'oggetto della locazione**

<b>Codice</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Aliquota</b>
02	Locazione di immobili urbani	2%
03	Locazione di altri immobili	2%
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	Locazione di immobili strumentali	1%
10	Locazione di immobili strumentali con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA	1%
11	Locazione di immobili abitativi Art 6 L 13 maggio 1999, n. 133	2%
12	Locazione di immobili strumentali Art 6 L 13 maggio 1999, n. 133	1%
13	Locazione di altri immobili Art 6 L 13 maggio 1999, n. 133	2%
14	Locazione di immobili abitativi Art 10, comma 2, DPR 633/1972	2%
15	Locazione di immobili strumentali Art 10, comma 2, DPR 633/1972	1%
16	Locazione di altri immobili Art 10, comma 2, DPR 633/1972	2%

