

Contratti di locazione: nuovi obblighi

LOCAZIONI IMMOBILIARI: NUOVI OBBLIGHI DI REGISTRAZIONE TELEMATICA; LA PROSSIMA SCADENZA DEL 18 DICEMBRE 2006.

Riferimenti:

- Art. 35, comma 10-quinquies, DL n. 223 convertito dalla Legge n. 248/2006
- Provvedimento Agenzia Entrate 14.9.2006
- Circolare Agenzia Entrate n. 27/E del 4.08.2006
- Circolare Agenzia Entrate 16.11.2006, n. 33/E

A seguito della conversione in legge del Decreto n. 223/2006, a decorrere dal 12.8.2006, il regime delle locazioni immobiliari è il seguente:

- le locazioni relative a immobili abitativi, in ogni caso esenti IVA, sono assoggettate ad imposta di registro nella misura del 2%;

- le locazioni relative a immobili strumentali (categorie catastali C, D, E ed A10) sono assoggettate ad imposta di registro in misura pari all'1%, siano esse esenti IVA o imponibili IVA.

Vediamo quali sono le nuove disposizioni concernenti il regime Iva:

Per gli immobili strumentali il regime di esenzione generalizzato, con deroghe al regime di esenzione e possibilità di optare per l'applicazione dell'iva nelle ipotesi seguenti

- l'applicazione dell'IVA risulta obbligatoria in due ipotesi collegate con la situazione soggettiva del locatario:

- locatario soggetto passivo IVA con pro-rata non superiore al 25%;

- locatario soggetto "privato" che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione; tale fattispecie è collegata con il fatto che il locatario, essendo qualificato alla stregua del "consumatore finale", non può recuperare l'IVA sulla locazione;

- la possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA, in tutte le altre ipotesi in cui la locazione rientra nel regime di esenzione IVA.

Per gli immobili ad uso abitativo:

- rimangono assoggettate a IVA le assegnazioni in godimento di case di abitazione poste in essere da cooperative e loro consorzi. Si rammenta che alle assegnazioni in proprietà ai soci di cooperative a proprietà divisa è applicabile il regime previsto per le cessioni di abitazioni da parte delle imprese costruttrici.
- l'esenzione IVA prevista per le locazioni di immobili abitativi è applicabile anche nel caso in cui unitamente al fabbricato di tipo residenziale sia locato un garage o una cantina.
- l'imposta di registro è applicata in misura pari al 2% anche ai contratti che fino al 3.7.2006 erano assoggettati a IVA e dal 4.7.2006 sono stati attratti nel regime di esenzione (ad esempio, locazione posta in essere dall'impresa che ha costruito l'immobile per la successiva vendita).

L'obbligo di registrazione, pertanto, stante la imponibilità all'imposta di registro dei contratti di locazione di fabbricati strumentali, precedentemente esclusi dall'obbligo di registrazione, viene ora estesa a tutti i contratti di locazione, con la conseguenza che viene meno il principio di alternatività tra assoggettamento a Iva e Imposta di registro.

Cosa succede ai contratti in corso al 4 luglio 2006

Con riguardo ai contratti di locazione (anche finanziaria) in corso al 4.7.2006, che in base alle disposizioni previgenti erano assoggettati ad IVA ed esclusi dall'obbligo di registrazione, l'art. 35, comma 10-quinquies, DL n. 223/2006 impone di provvedere alla registrazione entro il prossimo 18.12.2006 (Tale termine era fissato al 30.11.2006, ma, avendo riscontrato alcune "difficoltà" applicative, l'Agenzia delle Entrate ha disposto il differimento al 18.12.2006).La registrazione telematica si rende, altresì obbligatoria al fine di esercitare l'opzione per l'imponibilità iva.

La registrazione deve necessariamente aver luogo con modalità telematica:

- direttamente, attraverso Internet o Entratel, in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni;
- tramite un intermediario abilitato. In tale categoria rientrano, oltre ai consueti soggetti abilitati all'invio delle dichiarazioni (dottori commercialisti, ragionieri, consulenti del lavoro, società di servizio, ecc.), le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, le agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori della CCIAA, i soggetti, anche organizzati in forma associativa o federativa degli utenti appositamente delegati, le agenzie che svolgono attività di pratiche amministrative ed i geometri iscritti al relativo Albo professionale.

Si precisa che in riferimento all'obbligo telematico di registrazione del contratto le parti contraenti (persone fisiche o giuridiche) sono solidalmente responsabili, se il locatario è un soggetto privato, è possibile "evitare" la procedura telematica qualora alla registrazione provveda quest'ultimo, presentando il contratto in forma cartacea presso l'Ufficio.

La registrazione telematica dei contratti in corso al 4.7.2006 è obbligatoria anche se le parti hanno già provveduto alla registrazione a tassa fissa entro tale data. In tal caso non è dovuta l'imposta di bollo, mentre a nulla rileva l'imposta già versata.

Ai fini della registrazione del contratto, è necessario disporre del Pincode (codice personale), richiesto per accedere ai servizi Entratel o Internet dell'Agenzia delle Entrate; mentre, per l'addebito dell'imposta di registro, è necessario un conto corrente acceso presso un istituto di credito convenzionato con l'Agenzia delle Entrate per il pagamento F24 on-line.

Ai fini della registrazione dei contratti in corso al 4.7.2006 non è richiesto l'invio del testo del contratto di locazione, bensì dei soli estremi del negozio, ovvero:

- dati anagrafici , codice fiscale e domicilio fiscale del locatore e del locatario (in mancanza del domicilio fiscale va indicata la residenza);
- i dati identificativi dell'immobile, ossia l'ubicazione (comune, provincia ed indirizzo) ed i dati catastali (categoria e rendita catastale). Nei casi in cui il fabbricato non sia ancora censito va indicata la rendita proposta oppure la rendita attribuita a fabbricati simili già censiti.
- l'oggetto della locazione. A seconda della tipologia del contratto e dell'intenzione o meno di optare per l'imponibilità IVA, vanno utilizzati i codici desumibili dal provvedimento del 14.09.2006:
- il tipo di contratto da registrare (per i contratti in corso al 4 luglio si indica la dicitura in deroga);
- il luogo e la data di stipula del contratto;
- il periodo della locazione:
- il tipo di canone (variabile o fisso), e ammontare del canone : per i contratti in corso al 4.7.2006 la cui durata residua non supera 1 anno va indicato quale tipo canone "Relativo all'intera durata del contratto" e per gli stessi va indicato l'ammontare dell'imponibile ai fini dell'imposta di registro.

L'imposta di registro è dovuta sul corrispettivo determinato per l'intera durata residua del contratto a decorrere dal 4.7.2006; può essere corrisposta annualmente ovvero in unica soluzione. Nel caso di versamento in unica soluzione, se il contratto ha durata complessiva superiore a 2 anni e la durata residua è superiore a 12 mesi, è prevista una riduzione percentuale pari all'1,25% per ogni annualità. Concluse le operazioni di invio e controllo del file, si potrà proseguire all'addebito sul conto corrente del richiedente dell'imposta in modo diretto, senza la creazione della delega. L'Agenzia delle Entrate attesterà con apposita ricevuta il corretto espletamento delle operazioni analizzate.

Ultimo aggiornamento 7 dicembre 2006