

Registrazione telematica dei contratti di locazione soggetti ad Iva, in corso al 4 luglio 2006 Scadenza 30 novembre 2006

La manovra d'estate (D.L. 223/2006) ha profondamente modificato il regime Iva / Imposta di registro, delle **locazioni** e dei **leasing immobiliari**, stabilendo, tra l'altro, l'**obbligo di registrazione** dei contratti, **già soggetti ad Iva**, in corso al 4 luglio 2006.

Il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 14 settembre 2006 ha previsto termini e modalità della registrazione, che deve effettuarsi **in via telematica nel corso del corrente mese di novembre**.

Contratti di locazione da registrare

Devono essere registrati, entro il 30 novembre prossimo, tutti e soltanto i seguenti contratti di locazione immobiliare la cui disciplina è stata modificata dalla manovra.

1) Locazione di fabbricati strumentali

Si tratta dei contratti aventi ad oggetto **fabbricati** classificati nei gruppi catastali **B, C, D, E**, nonché nella categoria **A/10**, locati da soggetti Iva, indipendentemente dalla qualifica (privato o impresa) dell'affittuario.

Per queste locazioni, il regime vigente prima della manovra prevedeva, in ogni caso, l'applicazione dell'Iva, senza obbligo di registrazione.

Qualora registrati volontariamente, tali contratti scontavano l'imposta in misura fissa (67 euro).

L'attuale regime prevede l'obbligatorio assoggettamento ad Iva dei canoni, se l'inquilino è un privato, ovvero se non detrae l'Iva in misura superiore al 25%; diversamente (affittuario con detrazione ordinaria dell'Iva), la locazione sconta l'Iva su **opzione del locatore**, da esercitare nel contratto (v. facsimile in tabella 1), mancando la quale il canone è invece esente ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/72.

Per i contatti già in essere, **l'opzione si effettua con la registrazione telematica** nel mese di novembre 2006.

Il D.L. 223/2006 ha inoltre previsto l'applicazione dell'**imposta di registro** in misura pari all'**1 per cento**, da corrispondere sui canoni maturati dal 4 luglio 2006, anche se soggetti ad Iva.

Le stesse regole si applicano nel caso di **leasing immobiliari** che hanno ad oggetto fabbricati strumentali.

La registrazione dei **contratti in corso al 4 luglio 2006** va effettuata **anche se il contratto era stato originariamente registrato** (a tassa fissa); in questo caso, la nuova registrazione è propedeutica al pagamento dell'1 per cento e all'opzione per l'Iva sui canoni.

Tabella 1 – Locazione fabbricati strumentali – facsimile opzione per l'Iva

Art. xx) Regime fiscale.

Il presente contratto di locazione è relativo a fabbricati strumentali per natura. Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'Iva sui canoni, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8), DPR 633/1972, come modificato dall'art. 35, D.L. 223/2006.

Il contratto è soggetto a imposta di registro nella misura dell'1 per cento ai sensi dell'art. 5, lett. a-bis), Tabella, parte I, allegata al DPR 131/86.

L'imposta di registro è a carico di ciascuna parte al 50%.

2) Locazioni di fabbricati abitativi da parte di imprese di costruzione

Per i fabbricati abitativi locati dalle **imprese costruttrici in attesa di vendita**, il canone di locazione, fino al 3 luglio 2006, era soggetto ad Iva in misura pari al 10%. Anche per i contratti aventi ad oggetto tali fabbricati, **non vi era l'obbligo di registrazione**; se registrati, essi scontavano l'imposta in misura fissa (67 euro).

Dal 4 luglio scorso, i canoni di locazione dei fabbricati abitativi sono divenuti **esenti da Iva, senza possibilità di diversa opzione**, con conseguente assoggettamento ad **imposta di registro in misura pari al 2 per cento**.

Le imprese dovranno procedere alla **registrazione di tali contratti** entro il 30 novembre prossimo, corrispondendo l'imposta sulla parte di canone maturata a partire dal 4 luglio.

I contratti relativi ad immobili abitativi locati da **imprese diverse da quelle costruttrici**, che erano **esenti da Iva già prima** della manovra, non devono invece essere sottoposti a registrazione, avendo già scontato originariamente l'imposta del 2%.

3) Affitti di azienda

L'art. 35, comma 10-quater, del D.L. 223/2006 stabilisce che, per i **contratti di affitto di azienda**, la cui **componente immobiliare** ha un **valore normale superiore al 50%** del valore complessivo, si applicano, ai fini delle imposte indirette, le norme in materia di **locazioni immobiliari**, se più onerose per i contribuenti.

Per gli affitti di aziende che comprendono fabbricati strumentali per oltre la metà del valore, scatterà conseguentemente il regime di tali immobili e dunque **l'imposta di registro dell'1 per cento** (ancora da chiarire se sull'intero canone, come sostenuto da alcuni Uffici locali, tra cui quello di Modena, ovvero solo sulla parte immobiliare, come interpretato, ad esempio, dagli Uffici di Bologna) e **l'Iva su opzione del locatore**.

Nella tabella 2, proponiamo un facsimile di clausola sul regime fiscale, da inserire nel contratto.

Anche per tali contratti in corso al 4 luglio 2006, già obbligatoriamente registrati (a tassa fissa) a cura del Notaio, **scatta l'obbligo di nuova registrazione**, con opzione per l'Iva e pagamento dell'1 per cento.

Tabella 2 – Affitti di azienda con valore immobili superiore al 50%

Art. xx) Regime fiscale.

Le parti dichiarano che il valore normale dei fabbricati strumentali per natura compresi nel ramo di azienda concesso in affitto, come individuati all'art. yy del presente contratto, è superiore al 50 per cento del valore complessivo dell'azienda stessa. Conseguentemente, in base a quanto stabilito dall'art. 35, comma 10-quater, del D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006, si applicano le norme in materia di imposte indirette previste per le locazioni immobiliari.

In relazione a quanto sopra, la Parte concedente dichiara di optare per l'applicazione dell'Iva sui canoni, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8), del DPR 633/1972, come modificato dal citato D.L. 223/2006

Ai fini dell'imposta di registro, si applica l'aliquota 1% prevista dall'art. 5, comma 1, lett. a-bis), della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/1986.

Tale ultima imposta sarà a carico di ciascuna parte al 50 per cento.

Modalità di registrazione

Il Provvedimento 14 settembre 2006 stabilisce che la registrazione dei contratti sopra indicati, avviene, **tra il 1° e il 30 novembre 2006**, esclusivamente **in via telematica**, direttamente (via Entratel o internet a seconda del tipo di canale utilizzabile dal contribuente per trasmettere le dichiarazioni) o tramite un intermediario abilitato.

A differenza di quanto ordinariamente previsto per la registrazione telematica dei contratti di locazione, **non è necessario** trasmettere in allegato il **testo integrale del contratto**, essendo sufficiente evidenziarne gli elementi essenziali.

Se la registrazione avviene a cura di una persona fisica senza partita Iva (in qualità di affittuario), è possibile utilizzare la registrazione cartacea allo sportello.

L'imposta di registro si applica sul corrispettivo determinato per l'intera residua durata del contratto **a decorrere dal 4 luglio 2006**, e può essere assolta in unica soluzione ovvero annualmente sull'ammontare relativo a ciascuna annualità, che abbia scadenza successiva alla stessa data.

In pratica, optando per il pagamento annuale, si verserà l'imposta sul **canone maturato dal 4 luglio 2006 e fino alla prossima scadenza annuale**. Successivamente, l'imposta si verserà di anno in anno, con scadenze ordinarie.

Il **versamento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo**, derivante da questa prima registrazione si effettua **esclusivamente in via telematica**, utilizzando le regole indicate nell'art. 21 del decreto 31 luglio 1998.

Si ricorda che se l'imposta dovuta in base alla aliquota di legge è inferiore a euro 67,00 (imposta fissa per i contratti di locazione), l'importo da versare coincide con il descritto **minimo di euro 67,00**. In questi casi, potrebbe essere opportuno pagare l'imposta in unica soluzione.

Ricordiamo inoltre che l'imposta di registro, salvo diverse pattuizioni contenute nel contratto, sarà a carico di **ciascuna parte in ragione del 50%** (art. 8, L. 392/1978).

Il Provvedimento contiene una apposita tabella, di seguito riprodotta, che evidenzia i codici da utilizzare in sede di registrazione dei contratti.

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	Locazione di immobili strumentali	1%
10	Locazione di immobili strumentali con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA	1%

In mancanza di un apposito codice, la **registrazione degli affitti di azienda** assimilati alle locazioni immobiliari, avverrà indicando "10", codice previsto per i fabbricati strumentali con opzione per l'Iva.