

# FISCO PRATICO

## magazine

### Sintesi Srl

38100 Trento Via Alto Adige , 170  
 Tel. 0461- 968.900 - Fax 0461- 968.989  
 Codice Fiscale, Partita Iva e Numero iscrizione  
 al Registro Imprese di Trento: 00 616 500 229  
[info@sintesiservizi.com](mailto:info@sintesiservizi.com)  
<http://www.sintesiservizi.com>

## Luglio e Agosto 2009

Anno V I

N. 7

*Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria*

### Appuntamento Luglio - Agosto 2009

**16 luglio**  
Giovedì

- Versamento Iva mese giugno
- Versamento Ritenute fiscali relative al mese di giugno
- Versamento Contributi previdenziali dipendenti e collaboratori di giugno
- Presentazione in via telematica della comunicazione dei dati relativi alle dichiarazioni di intento ricevute nel mese di giugno
- Versamento delle imposte risultanti dalle dichiarazioni dei redditi, con la maggiorazione del 0,40 %, per i soggetti che non beneficiano della proroga

**20 luglio**  
Lunedì

- Elenchi Intra mese di giugno

**31 luglio**  
Venerdì

- Elenchi Intra secondo trimestre
- Invio telematico della richiesta di rimborso/compensazione dell'Iva a credito relativa al II trimestre
- Invio telematico Mod DM 10/2 denunce contributive di giugno
- Invio telematico Mod EMens retribuzioni di giugno

**20 agosto**  
Giovedì

- Versamento Iva mese luglio
- Versamento Ritenute fiscali relative al mese di luglio
- Versamento Contributi previdenziali dipendenti e collaboratori di luglio
- Presentazione in via telematica della comunicazione dei dati relativi alle dichiarazioni di intento ricevute nel mese di luglio
- Elenchi Intra mese di luglio

### Sommario

Pag. 1 ..... **Scadenze del mese**  
 Pag. 2 ..... **Contratti di locazione**  
 Pag. 3 ..... *segue* **Contratti di locazione**  
 Pag. 4 ..... *segue* **Contratti di locazione**

# FISCO PRATICO magazine

Luglio e Agosto 2009

*Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria*

## Contratti di locazione

### Registrazione

Tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati da soggetti passivi Iva) devono essere registrati, qualunque sia il loro ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno.

Il termine per la registrazione del contratto di locazione è di 30 giorni dalla data di stipula.

### Modalità di registrazione

Le modalità di registrazione di un contratto di locazione o di affitto di un immobile sono due:

- la registrazione telematica
- la registrazione dell'atto presso l'ufficio.

### Registrazione per via telematica

La procedura di registrazione telematica dei contratti di locazione, che consente il contestuale pagamento on line delle imposte di registro, di bollo e di eventuali interessi e sanzioni, è:

- **obbligatoria** per i possessori di almeno 100 immobili;
- **facoltativa** per tutti gli altri contribuenti.

Le registrazioni e i pagamenti possono essere effettuati:

- direttamente dal **contribuente**;
- **tramite un suo delegato**, avente adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria e organizzativa;
- **tramite un intermediario abilitato a Entratel** (commercialisti, Caf, agenzie immobiliari, organizzazioni dei proprietari o dei conduttori, consulenti del lavoro, geometri, ecc).

Per effettuare direttamente la registrazione per via telematica, occorre essere in possesso dell'abilitazione ai canali "Fisconline" o "Entratel". Ottenute le abilitazioni, si può scaricare dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate il software gratuito "Contratti di locazione" che consente di compilare, registrare il contratto e pagare le imposte dovute in relazione alla registrazione stessa.

### Locazioni e pagamenti registro web

L'Agenzia ha attivato un servizio di registrazione via web dei contratti di locazione e di pagamento dell'imposta.

Attraverso i prodotti "Locazioni web" e "Pagamenti Registro web" non occorre più scaricare e installare il software "Contratti di locazione".

I contribuenti registrati a Fisconline e gli utenti Entratel hanno la possibilità di compilare e registrare on line i propri contratti, indicando i dati del conduttore, del locatore, dell'immobile e il canone di locazione. Il programma calcola direttamente l'**imposta dovuta** e chiede di indicare il numero di conto bancario o postale sul quale sarà effettuato il prelievo.

Con l'applicazione "Pagamenti Registro web" è possibile **versare** l'imposta di registro sui contratti di locazione già registrati, cioè per le annualità successive alla prima, o per le proroghe, risoluzioni e cessazioni delle locazioni vigenti.

La registrazione si considera effettuata nel giorno in cui i dati trasmessi pervengono correttamente all'Agenzia delle Entrate.

### Registrazione in ufficio

La registrazione cartacea può essere effettuata in qualsiasi ufficio dell'Agenzia, non necessariamente, quindi, nell'ufficio di competenza territoriale rispetto al proprio domicilio fiscale.

Occorre avere con sé:

- almeno **2 originali** (o un originale e una copia) firmati, del contratto da registrare;
- **marche da bollo da Euro 14,62**, da applicare su originali e copie (una marca per ogni 4 facciate scritte, e comunque ogni 100 righe);
- lo stampato meccanografico per la richiesta di registrazione (**mod. 69**, che si può scaricare dal sito internet dell'Agenzia o prendere in Ufficio, compilarlo e consegnarlo);
- l'elenco atti presentati per la registrazione - **mod. RR**;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta (copia del **mod. F23**).

Per registrare un contratto di locazione il contri-

# FISCO PRATICO

## magazine

Luglio e Agosto 2009

Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria

### Contratti di locazione

buente deve prima calcolare e versare l'imposta di registro. Il pagamento, per il quale si utilizza il mod. F23, va effettuato entro 30 giorni dalla data dell'atto e, comunque, prima della richiesta di registrazione. La copia dell'attestato di versamento va infatti consegnata all'Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate insieme alla richiesta di registrazione.

#### Pagamento dell'imposta di registro

L'imposta di registro è dovuta, a seconda dell'immobile locato o affittato, nelle seguenti misure:

- **Fabbricati ad uso abitativo:** 2% del canone annuo moltiplicato per ciascuna annualità;
- **Fabbricati strumentali per natura:** 1% del canone annuo se la locazione è effettuata da soggetti passivi Iva, ovvero 2% del canone, negli altri casi;
- **Fondi rustici:** 0,50% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità;
- **Altri immobili:** 2% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità;

Importo minimo di versamento: euro 67.

#### Altre norme sul pagamento

- Le parti contraenti sono solidalmente obbligate al pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto.
- Non è dovuta imposta di registro sul deposito cauzionale versato dall'inquilino. Tuttavia, se il deposito (o un'altra forma di garanzia) è pagato da un terzo estraneo al rapporto di locazione, occorre versare l'imposta di registro nella misura dello 0,50 %.

#### Contratti con durata pluriennale

Si può scegliere:

- di pagare al momento della registrazione l'imposta di registro dovuta per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto);
- di versare l'imposta **anno per anno** (2 % del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Chi sceglie di pagare per l'intera durata del con-

tratto può usufruire di uno sconto, che consiste in una detrazione dall'imposta dovuta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.

#### Proroghe, cessioni, risoluzioni

- Se il contratto viene risolto anticipatamente ed è stato versato l'importo relativo all'intera durata, chi ha pagato ha diritto al **rimborso delle annualità** successive a quella in corso.
- Se si sceglie di pagare annualmente, l'imposta per le annualità successive può anche essere di importo **inferiore a euro 67**.

Per le risoluzioni (disdette anticipate del contratto) e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro. In tutti gli altri casi (es. locazione di immobili non urbani), l'imposta si applica (nella misura del 2 % o 0,5 % se si tratta di fondi rustici) all'importo dei canoni ancora dovuti.

Anche per la **proroga del contratto** di locazione di immobile ad uso abitativo è possibile pagare l'imposta in unica soluzione o annualmente.

Per le **cessioni, proroghe e risoluzioni** di contratti già registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro 30 giorni utilizzando il mod. F23 (nel quale occorre indicare con precisione gli estremi di registrazione del contratto stesso: anno, serie e numero di registrazione separati da una barra) e, entro 20 giorni dal pagamento, presentare l'attestato dell'avvenuto versamento allo stesso ufficio dove precedentemente era stato presentato il contratto.

#### Principali codici tributo da indicare sul modello f23

- **107T** imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - intero periodo (da utilizzare quando si versa in unica soluzione l'imposta relativa all'intera durata del contratto)
- **115T** imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - prima annualità (da utilizzare nel caso in cui si versa l'imposta relativa solo al primo anno di durata del contratto)

# FISCO PRATICO magazine

Luglio e Agosto 2009

*Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria*

## Contratti di locazione

- **112T** imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - annualità successive (da utilizzare quando si versa l'imposta relativa ad uno degli anni di durata del contratto successivo al primo)
- **114T** imposta di registro - proroga contratti di locazione (da utilizzare nel caso di proroga del contratto di locazione)
- **110T** imposta di registro - cessione contratti di locazione e affitti
- **109T** imposta di registro - per atti, contratti verbali e denunce
- **113T** imposta di registro - risoluzione dei contratti di locazione e affitti (da utilizzare in caso di risoluzione del contratto versando l'importo fisso di 67 euro e consegnando all'ufficio l'attestato di versamento entro 20 giorni).

### **Registrazione e pagamento in via telematica**

In caso di registrazione telematica, il pagamento dell'imposta è contestuale alla registrazione del contratto.

Per eseguire i versamenti telematici occorre però essere titolari di un conto corrente presso una delle banche convenzionate ovvero presso Poste Italiane S.p.A. (l'elenco delle banche convenzionate è disponibile sul sito internet dell'Agenzia).

È inoltre possibile effettuare telematicamente anche il pagamento delle imposte relative ai canoni di locazione per le annualità successive alla prima, per le proroghe, anche tacite, per le cessioni e le risoluzioni dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili registrati a partire dal 1° gennaio 1980.

### **Locazione di immobili strumentali da parte di soggetti Iva**

In tutti i casi in cui un contratto di locazione (anche finanziaria e di affitto) ha per oggetto un immobile strumentale e il locatore è un soggetto passivo Iva, l'imposta di registro è dovuta nella misura proporzionale dell'1 %, indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità, ai fini Iva, anche se per opzione, di detti contratti.

Qualora, invece, il locatore non abbia soggettività Iva la locazione continua ad essere assoggettata all'imposta di registro con l'aliquota del 2%

Sono immobili strumentali per natura quelli che per legge non possono essere destinati ad una diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. In pratica questi immobili rientrano in una categoria catastale che ne giustifica un determinato uso professionale.

A titolo di esempio sono immobili strumentali per natura:

- Uffici e gli studi (categoria catastale A/10);
- Negozi e le botteghe (categoria catastale C/1);
- Magazzini sotterranei per depositi e derrate (categoria catastale B/8).

### **Affitto di fondi rustici**

I contratti di affitto di fondi rustici, oltre che in via ordinaria, possono essere registrati presentando, entro il mese di febbraio, una denuncia riepilogativa dei contratti posti in essere nel corso dell'anno precedente.

In tal caso, l'imposta si applica (con l'aliquota dello 0,50%) alle somme dei corrispettivi (moltiplicati per il numero delle annualità) dichiarati nella denuncia e non può essere inferiore alla misura fissa di Euro 67 euro.

Se uno o più contratti sono registrati senza ricorrere alla modalità della denuncia annuale, l'imposta di registro è applicata a ciascun contratto, sempre con obbligo di versamento di almeno euro 67.

### **Quando l'ufficio non può accertare un maggior valore**

Per evitare che siano registrati contratti di locazione per un importo inferiore a quello realmente pattuito, è previsto che gli uffici non possono procedere ad accertamenti nei confronti di quei contribuenti che, ai fini della determinazione dell'imposta di registro relativa ai contratti di locazione, dichiarano un canone almeno pari al 10 % del valore catastale dell'immobile.

Il valore catastale per i fabbricati locati si determina applicando alla rendita catastale il moltiplicatore 120.