

Attualità

## Contratti di locazione: nuova versione del software

9 Novembre 2006

Il programma recepisce le novità normative introdotte dal Dl n. 223/2006

Thumbnail  
Image not found or type unknown

E' disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate la versione 3.2.0. del *software* relativo ai contratti di locazione per Windows e Macintosh, che permette anche la registrazione dei contratti di locazione in corso di esecuzione alla data del 4 luglio 2006, che non erano stati assoggettati a registrazione in quanto imponibili ai fini Iva, e l'assolvimento della relativa imposta di registro dovuta.

Il software consente, inoltre, la possibilità di esercitare l'opzione per l'assoggettamento a Iva.

### Riferimenti normativi

L'articolo 35, commi da 8 a 10-*sexies*, del decreto legge 223/2006, ha disposto una profonda revisione del regime fiscale delle cessioni e locazioni di fabbricati.

Con le nuove disposizioni di legge è stato, innanzitutto, introdotto l'obbligo di registrazione per tutti i contratti di locazione di fabbricati, siano essi a uso abitativo o strumentali.

E' stato, inoltre, riformulato l'articolo 10 del Dpr n. 633/1972, prevedendo un regime generale di esenzione dall'applicazione dell'Iva per tutti i contratti di locazione; la nuova formulazione del comma 8 della norma consente, in ogni caso, per le locazioni di immobili strumentali l'assoggettamento a Iva su base opzionale, da manifestare da parte del locatore in ogni singolo atto.

Ai sensi del comma 10 del citato articolo 35, le suddette locazioni di immobili strumentali, sono comunque soggette a imposta di registro in modo proporzionale, nella misura dell'1 per cento, indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità a Iva al quale la locazione risulti soggetta.

Per i contratti di locazione di immobili strumentali, già in essere alla data di entrata in vigore del

decreto legge, vale a dire al 4 luglio 2006, il comma 10-*quinques* dell'articolo 35 ha previsto la possibilità di registrare i contratti e assolvere la relativa imposta di registro dovuta, nonché di esercitare al contempo l'opzione per l'imposizione Iva, tramite un'apposita dichiarazione; le modalità per tale regolarizzazione sono state dettate dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 14 settembre 2006.

In particolare, è stato disposto che la registrazione di questi contratti e il relativo pagamento dell'imposta di registro dovuta, nonché l'esercizio dell'eventuale opzione per il regime di imponibilità all'Iva, possa essere effettuata a decorrere dal 1° novembre e non oltre il 30 novembre 2006, per via telematica, secondo le disposizioni e con le modalità tecniche di trasmissione dettate dal decreto dirigenziale del 31 luglio 1998 (l'obbligo di registrazione in via telematica non sussiste per le persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni).

La registrazione, in deroga a quanto previsto dall'articolo 20, comma 1, del citato decreto dirigenziale, può essere effettuata con la trasmissione dei soli dati del contratto, senza allegare il testo dello stesso.

L'imposta di registro è dovuta sul corrispettivo determinato per l'intera durata residua del contratto a decorrere dal 4 luglio 2006, e può essere assolta in un'unica soluzione oppure annualmente sull'ammontare relativo a ogni annualità; nel caso in cui nel contratto sia stabilito un corrispettivo determinato solo in parte, l'imposta dovuta per la parte variabile del canone deve essere versata entro venti giorni dalla definitiva determinazione della stessa, con il codice tributo 116T, appositamente istituito con la risoluzione n. 119/E del 31/10/2006.

### **Caratteristiche del software**

La nuova versione 3.2.0. del programma rispecchia le novità normative introdotte; essa prevede, infatti, alcune nuove tipologie di contratti precedentemente non disponibili perché non soggette a registrazione obbligatoria.

All'inizio, occorre scegliere se si intende predisporre un contratto o una richiesta di pagamento per un'annualità successiva.

Nel caso di prima registrazione si sceglierà il tipo di contratto da registrare tra quelle proposte; le ultime sette tipologie sono state inserite in questa versione

In base alla scelta iniziale, l'applicazione si comporterà di conseguenza: il testo del contratto o la dichiarazione da inviare in via telematica saranno predisposti attribuendo la corretta imposta e, in base alle date di inizio e fine del contratto, nonché alla scelta di versare l'imposta annualmente o in un'unica soluzione, essa effettuerà le eventuali riduzioni, così come previsto dal provvedimento del 14 settembre 2006.

All'inizio, viene richiesto un identificativo contratto; a questo campo può essere attribuito un valore significativo per l'utente. La compilazione è analoga a quella delle precedenti versioni, con varie sezioni nelle quali si inseriranno i dati relativi al contratto stesso, che verranno riportati in automatico nel testo.

In particolare, il testo avrà campi di colore grigio (non editabili, che contengono i dati inseriti - come, ad esempio quelli relativi alle parti e all'immobile, alla durata e al canone - o alcune diciture che devono essere obbligatoriamente presenti), campi in bianco che possono essere compilati dall'utente e, infine, campi di colore viola che sono relativi al deposito cauzionale; questi si attivano solo in caso di presenza di cauzione/garanzia e, in tal caso, riportano le informazioni sull'ammontare del deposito ed eventualmente sul garante, se la garanzia è prestata da terzi.

A seguire, un esempio di calcolo effettuato su un contratto per locazione di immobile strumentale già in vigore al 4 luglio 2006, inviato per l'intera durata, di durata superiore a due anni e per il quale il periodo residuo supera i dodici mesi, il cui canone sia dichiarato in 100mila euro.

In questo caso, il programma calcola l'imposta di registro dell'1 per cento per il periodo a partire dal 4 luglio fino alla fine del contratto, applicando la riduzione prevista, anch'essa calcolata in modo parziale sul 2006 e per intero sugli altri anni:

Canone annuale 100.000 euro

Imposta dovuta per una annualità = 1.000 euro

Imposta dovuta per 3 annualità piene = 3.000 euro

Imposta dovuta per la parte restante della 1<sup>a</sup> annualità = 583 euro

Totale = 3.583 euro - riduzione di 160 euro (1,25 per cento per 3 anni e 0,73 per cento per il 1° anno) = 3.423 euro

Il *software* permette la duplicazione, che consente di ottenere un modello da utilizzare per altri

contratti, l'archiviazione e la successiva importazione di contratti compilati con versioni precedenti del programma, la possibilità di inserire sanzioni e interessi, se dovuti, nei dati generali.

Il programma calcola l'imposta di registro dovuta e applica l'imposta di bollo. Questi importi saranno riportati nella richiesta di addebito che ne scaturisce e per la quale verranno richieste le coordinate bancarie in fase di predisposizione del *file* per la trasmissione (prepara file o autentica). Prima di effettuare questa operazione, è necessario attivare la funzione *Dati per la registrazione* e immettere il codice ufficio e i codici fiscali relativi al soggetto richiedente la registrazione (obbligatoriamente una delle parti) e al soggetto (cliente o intermediario) sul cui conto viene richiesto l'addebito delle somme da versare.

Occorre, quindi, selezionare i contratti da inserire nel *file Xml* (se più di uno, in tutti quelli selezionati dovrà figurare come parte del contratto il soggetto inserito come soggetto richiedente la registrazione) e dare un nome allo stesso *file*, poi salvato, di *default*, nel percorso *C:\UnicoOnline\arc*

Per i *file* dei contratti è obbligatorio il controllo; a tal fine, andranno installati i moduli *LOC00430.exe*, per la registrazione dei contratti, e *RIN00140.exe*, per i pagamenti successivi (mentre *DEN00100.exe* è il modulo relativo alle denunce dei contratti di affitto di fondi rustici); per i contratti occorre anche copiare *FileContratti.dtd* nella cartella dove verrà creato il *file Xml*. Questo *file* descrive la struttura del contratto e permette di verificare la presenza degli elementi obbligatori e la rispondenza ai formati previsti e ai valori ammessi per tutti gli elementi, nonché la lunghezza prevista per ognuno. La sua assenza provoca l'interruzione della preparazione del *file*:

### **Pagamenti successivi**

A seguito delle modifiche introdotte, sono state inserite, nelle gestioni dei pagamenti, i conguagli d'imposta da calcolare per i canoni determinati successivamente alla registrazione.

Inoltre, è ora possibile scegliere l'oggetto della locazione, dalla lista proposta, che può essere leggermente diversa a seconda che si tratti di pagamenti di annualità successive, proroghe,

cessioni o conguagli d'imposta. Lo stesso non è previsto per le risoluzioni.

di

**Vincenzo Paolino**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/contratti-locazione-nuova-versione-del-software>