

Attualità

Alla cassa per l'affitto dei fondi rustici

24 Febbraio 2006

L'imposta è pari allo 0,50% dell'ammontare complessivo dei corrispettivi, da versare con modello F23



Ultimi giorni per presentare la denuncia annuale per i contratti di affitto di fondi rustici stipulati nel 2005: scade infatti il 28 febbraio il termine per fruire della possibilità di registrare in maniera cumulativa questa tipologia di contratti.

L'adempimento si perfeziona con la presentazione, in doppio originale, della denuncia, secondo le modalità specificate dalla circolare 36/E del 12 febbraio 1999, con cui si assolve all'obbligo di registrazione di tutti i contratti di affitto di fondi rustici stipulati nell'anno precedente.

La presentazione all'Agenzia delle entrate della denuncia comporta la registrazione della stessa. In tal modo, risulta assolto l'obbligo di registrazione dei singoli contratti elencati, che non dovranno essere presentati all'ufficio.

Come per tutti gli altri contratti di locazione o affitto, la registrazione va richiesta a uno qualsiasi degli uffici Entrate.

La denuncia deve essere sottoscritta da una delle parti contraenti e deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del dichiarante; inoltre, con riferimento a ogni singolo contratto, deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale dell'altra parte contraente, il luogo e la data di stipula del contratto, i dati necessari a individuare l'immobile affittato, il corrispettivo pattuito e la durata del contratto; deve essere corredata dal modello F23 attestante l'avvenuto versamento delle imposte dovute: sulla base imponibile costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi di tutti i contratti indicati nella denuncia annuale, va calcolata l'imposta di registro dovuta,

applicando l'aliquota ordinaria per i contratti di affitto di fondi rustici che è pari allo 0,50 per cento. Occorre inoltre presentare un modello per la richiesta di registrazione debitamente compilato (modello 69) e un elenco degli atti presentati per la registrazione (modello A8).

La circolare 36/1999 dà le indicazioni per la corretta compilazione dei suddetti modelli: per quanto riguarda l'attestazione di pagamento (modello F23), il codice da utilizzare per la causale è "RP", mentre il codice tributo è "108T".

La richiesta di registrazione (modello 69) presenta vari quadri che devono essere compilati: nel quadro A (richiedente la registrazione) vanno inseriti i dati della parte contraente che sottoscrive e presenta la denuncia, mentre la data da indicare è quella di presentazione della denuncia in ufficio, anche se i contratti indicati hanno diverse date di stipula.

Nel quadro B vanno indicati i dati delle altre parti intervenute nei contratti.

Il quadro C è quello in cui vanno inseriti, per ogni contratto denunciato, corrispettivo, danti ed aventi causa. Il codice negozio è il "7201".

Il totale di tutti i corrispettivi riportati, costituirà la base imponibile per il calcolo dell'imposta.

Va precisato che nella denuncia non possono essere inseriti i contratti di durata pluriennale compresi in una denuncia precedentemente registrata.

Possono essere invece inserite le proroghe di contratti scaduti l'anno precedente e le risoluzioni.

La semplificazione riguarda soltanto i fondi rustici e non può riguardare i contratti di affitto di azienda agricola o contratti di comodato; a differenza dei contratti di locazione di immobili urbani, non esiste la possibilità di pagare l'imposta anno per anno e non rileva la circostanza che il locatore sia o meno soggetto Iva: i contratti di affitto di fondi rustici vanno sempre assoggettati a imposta di registro.

Si tratta di una notevole semplificazione degli adempimenti previsti per la registrazione dei contratti di affitto di fondi rustici; è stata introdotta dall'articolo 7 della legge 448/98, che ha modificato il Dpr 26 aprile 1986, n. 131, introducendo, all'articolo 17, il comma *3-bis*, che, prevedendo la denuncia annuale, innova il regime previsto per tali contratti, nei casi in cui non siano stipulati con la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, introducendo un'alternativa alle normali modalità e ai termini ordinari per la registrazione.

Grazie al disposto del comma *3-bis*, in pratica, con un'unica formalità, si adempie all'obbligo di registrazione di più contratti, evitando di dover ripetere più volte i vari adempimenti previsti dalla normativa in materia: piuttosto che essere obbligate, di volta in volta, a effettuare i versamenti e a chiedere la registrazione all'Agenzia delle entrate, le parti contraenti possono registrare tutti i

contratti assieme, effettuando tra l'altro un unico versamento.

In alternativa alla registrazione di ogni singolo contratto secondo gli adempimenti e i termini ordinari previsti dal Dpr 131/86, è possibile registrare con un solo adempimento tutti i contratti stipulati nell'anno precedente.

Chi stipula, durante l'anno, più contratti di affitto di fondi rustici ha la facoltà di scelta tra la registrazione "normale" e quella "semplificata".

Le differenze tra le due modalità di registrazione sono rilevanti: nella prima, le parti avranno l'obbligo di rispettare i termini ordinari dei 30 giorni dalla data di stipula di ogni atto e versare l'imposta di registro, con l'importo minimo di 67,00 euro per ogni singolo contratto presentato per la registrazione. Con la denuncia cumulativa, invece, l'imposta sarà applicata sul totale dei corrispettivi dichiarato nella denuncia.

Vale la pena sottolineare il fatto che, in caso di registrazione secondo le modalità ordinarie, la misura minima di 67,00 euro è in relazione al singolo contratto; invece, presentando la denuncia cumulativa, la misura minima è posta in relazione all'imposta da versare per tutti i contratti indicati.

Ricordiamo che l'articolo 21, commi 18 e 19, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, ha esteso l'obbligo della registrazione a tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno, indipendentemente dall'ammontare del canone, abolendo il precedente limite per il quale non erano soggetti a registrazione i contratti il cui corrispettivo annuo non superava 2,5 milioni di lire, purché non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

La registrazione va effettuata obbligatoriamente entro il termine di 30 giorni dalla data di stipula degli atti, previo versamento dell'imposta dovuta da effettuarsi presso qualsiasi concessionario della riscossione, banca o ufficio postale, utilizzando il modello F23; effettuato il versamento, le parti dovranno recarsi presso un ufficio dell'Agenzia delle entrate e presentare una copia di tale modello quietanzato, unitamente a un originale e una fotocopia (o più originali) del contratto da registrare, con marca da bollo da 14,62 euro applicata ogni quattro facciate scritte. Come nel caso della denuncia annuale, occorre sempre il modello 69 per la richiesta di registrazione, debitamente compilato e l'elenco degli atti presentati per la registrazione (modello A8).

L'imposta dovuta per i contratti di locazione degli immobili urbani e dei terreni non agricoli è pari al 2 per cento del canone annuo, mentre per l'affitto dei fondi rustici, come già detto, è pari allo 0,50 per cento del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità. In ogni caso, l'imposta

di registro versata per la prima registrazione non può mai essere inferiore a 67,00 euro.

Obbligati alla registrazione, in caso di scrittura privata non autenticata, sono le parti contraenti, responsabili in solido del pagamento dell'intera imposta; nel caso di contratti di locazione redatti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, responsabili sono i notai o i pubblici ufficiali.

di

Alfredo Carnevale

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/alla-cassa-laffitto-dei-fondi-rustici>