

Attualità

La disciplina fiscale degli immobili (21)

2 Dicembre 2005

Imposta di registro: locazioni; altre imposte indirette



3.9 Locazioni

I contratti di locazione e affitto di beni immobili sono soggetti a imposta di registro del 2 per cento. Tale imposta si applica, annualmente, sul canone di locazione annuo oppure, in alternativa, può essere assolta per l'intera durata del contratto, mediante un unico versamento, effettuato all'atto della registrazione del contratto stesso.

Va ricordato che, per i contratti di locazione stipulati con il canale assistito (contratti stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, legge n. 431/1998) la base imponibile è ridotta al 70 per cento. Le condizioni per applicare tale agevolazione sono le seguenti:

- l'immobile locato deve trovarsi in uno dei comuni ad alta tensione abitativa
- il contratto di locazione deve essere stipulato sulla base del contratto tipo stabilito in sede locale
- la locazione deve avere a oggetto immobili urbani a uso abitativo.

Inoltre, i contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nel corso dell'anno sono soggetti a registrazione in solo caso d'uso, così come i contratti soggetti a Iva.

3.9.1 Registrazione e versamento

Rispetto a quanto previsto per gli altri atti che, se formati in Italia, vanno registrati entro venti giorni dalla loro formazione, per i contratti di locazione è previsto un termine più ampio.

Infatti, essi devono essere registrati, presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, entro trenta giorni dalla data dell'atto.

Entro lo stesso termine deve essere effettuato il pagamento, utilizzando il modello F23, dell'imposta di registro dovuta per la prima annualità, oppure, a scelta del contribuente, dovuta per l'intera durata del contratto.

Va detto che per la prima annualità, per le cessioni, risoluzioni e proroghe del contratto, è previsto il pagamento di un importo non inferiore a 67 euro (51,65 euro sino al 31/1/2005).

Tale importo minimo non trova applicazione per le annualità successive, che devono essere versate entro trenta giorni dalla scadenza di ciascuna di esse.

Ai fini del calcolo, si ricorda che vanno conteggiati anche gli aggiornamenti e gli adeguamenti del canone.

Per quanto riguarda le risoluzioni, cessioni e proroghe del contratto di locazione occorre:

- entro trenta giorni, pagare l'imposta
- entro venti giorni dal pagamento, presentare la ricevuta dell'F23 all'ufficio.

3.9.2 Versamento in unica soluzione

Come già accennato, il contribuente può scegliere di versare l'imposta dovuta sull'intera durata del contratto.

In tale ipotesi, spetta uno sconto in percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.

Ad esempio, supponendo un canone annuo di euro 8.400 relativo a un contratto di locazione della durata di quattro anni e supponendo che il tasso di interesse legale sia pari al 2,5 per cento, il calcolo è il seguente:

- versamento annuale: $8.400 \times 2\% = 168$
- versamento unico: $8.400 \times 4 \times 2\% = 672$
- sconto: $(2,5\%/2) \times 4 = 5\%$
- versamento annuo scontato = $672 - (672 \times 5\%) = 638,40$

Nel caso in cui, dopo aver versato l'imposta in un'unica soluzione, ci sia la risoluzione anticipata del contratto, il contribuente ha diritto al rimborso della parte dell'imposta relativa alle annualità successive a quella in corso.

3.9.3 Registrazione telematica

Oltre alla registrazione tradizionale presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, è possibile, da alcuni anni, utilizzare il canale telematico.

La registrazione telematica dei contratti di locazione, con contestuale pagamento *on-line* delle imposte di registro, di bollo e di eventuali interessi e sanzioni, è:

- obbligatoria per i possessori di almeno cento immobili
- facoltativa per tutti gli altri interessati.

Le registrazioni e i pagamenti possono essere realizzati:

- direttamente tramite Entratel o Fisconline
- tramite i professionisti abilitati
- tramite le organizzazioni della proprietà edilizia
- tramite le agenzie di mediazione immobiliare.

Per effettuare la registrazione e il pagamento delle relative imposte via Internet, bisogna:

- essere abilitati al servizio telematico Internet ovvero Entratel, in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione delle dichiarazioni fiscali
- essere titolari di un conto corrente presso un istituto di credito convenzionato con l'Agenzia delle Entrate (l'elenco è sul sito www.agenziaentrate.gov.it)
- inserire nel *file* che contiene i dati relativi al contratto da registrare, all'atto della sua "preparazione per l'invio", anche l'ammontare complessivo delle imposte di registro e di bollo, nonché gli eventuali interessi e sanzioni dovuti per la registrazione, da pagare
- comunicare, nella fase di predisposizione del *file* per la trasmissione, gli estremi del conto corrente (ABI, CAB, numero di conto, CIN) sul quale verranno addebitate le imposte.

Con le stesse modalità previste per la registrazione, è possibile effettuare *on-line* il pagamento delle imposte relative alle annualità successive alla prima per i contratti di locazione e di affitto di beni immobili già registrati.

3.9.4 Canone minimo

L'articolo 1, comma 341, della legge n. 311/2004 ha previsto che la liquidazione dell'imposta complementare è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo a immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del Dpr n. 131/1986.

La norma fa comunque salvi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima.

Con la circolare 16 marzo 2005, n. 10/E, inoltre, è stato chiarito che i nuovi moltiplicatori valgono anche per determinare il valore degli immobili ai fini dell'applicazione del nuovo criterio del valore minimo.

Inoltre, con la stessa circolare si è precisato che, relativamente all'attività di accertamento per gli anni successivi al primo, la norma fa riferimento all'imposta che, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, del Dpr n. 131/1986, il contribuente deve versare in autoliquidazione.

Pertanto, rimane fermo il potere dell'ufficio di liquidare l'imposta dovuta qualora il contribuente non adempia spontaneamente.

4. ALTRE IMPOSTE INDIRECTE

4.1 Imposta ipotecaria

Sono soggette a imposta ipotecaria le formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione (comprese le cancellazioni) eseguite nei pubblici registri immobiliari.

Sono invece esenti dall'imposta:

- le formalità eseguite a favore dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni
- i trasferimenti a favore di enti pubblici e di fondazioni o associazioni legalmente riconosciute, che hanno come scopo esclusivo l'assistenza, lo studio, la ricerca scientifica, l'educazione, l'istruzione e altre finalità di pubblica utilità
- i trasferimenti a favore delle Onlus
- i trasferimenti alle fondazioni bancarie ex Dlgs n. 153/1999
- i trasferimenti a partiti e movimenti politici.

Le aliquote generalmente applicabili sono le seguenti:

Tipologia	Imposta
-----------	---------

Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili non soggetti a Iva	2%
Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili soggetti a Iva	168 euro(*)
Trascrizione di contratti preliminari	168 euro(*)
Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili qualificati come prima casa	168 euro(*)
(*) 129,11 euro sino al 31 gennaio 2005 (decreto legge 31/1/2005, n. 7)	

In caso di atti plurimi, come per l'imposta di registro, le disposizioni contenute in un unico atto, che non derivano le une dalle altre, sono soggette a imposta come se fossero ciascuno un atto distinto. Va liquidato, per ogni bene, la relativa imposta applicando la corrispondente aliquota(160).

4.2 Imposta catastale

Sono soggette a imposta catastale le volture catastali.

Per quanto riguarda la disciplina di tale imposta, valgono le stesse regole stabilite per l'imposta ipotecaria, a cui, pertanto, si rimanda.

Le aliquote generalmente applicabili sono le seguenti:

Tipologia	Imposta
Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili non soggetti a Iva	1%

Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili soggetti a Iva	168 euro(*)
Trascrizione di atti e sentenze che importano il trasferimento di proprietà di beni immobili qualificati come prima casa	168 euro(*)
(*) 129,11 euro sino al 31 gennaio 2005 (decreto legge 31/1/2005, n. 7)	

21 - fine. Le precedenti puntate sono consultabili nella sezione "Riflettori su..."

NOTE: 160) Cfr. risoluzione 9 aprile 2004, n. 57/E

di

Saverio Cinieri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/disciplina-fiscale-degli-immobili-21>