

Attualità

Registrazione degli atti. Tutto ciò che è utile sapere

7 Aprile 2004

I documenti sottoposti all'obbligo, le modalità e il pagamento



Gli atti da registrare

Atti da registrare in termine fisso: alcuni atti devono essere registrati obbligatoriamente entro il termine di venti o trenta giorni.

Atti da registrare "in caso d'uso": altri atti devono essere registrati solo quando vengono depositati presso le cancellerie giudiziarie per l'esplicazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti territoriali e i rispettivi organi di controllo.

In particolare, devono essere registrati in caso d'uso (se stipulati per scrittura privata) i contratti soggetti a Iva.

Tutti i contratti devono essere registrati entro venti giorni dalla data del contratto, a eccezione delle locazioni di immobili per le quali è previsto il maggior termine di trenta giorni.

Come si registrano i contratti di affitto e locazione di immobili

I contratti di affitto o di locazione di immobili urbani, dopo il versamento dell'imposta auto-liquidata, devono essere registrati entro trenta giorni dalla data più vecchia tra stipula e decorrenza della locazione.

Nel caso in cui si è tenuti o si preferisce osservare le modalità telematiche di registrazione, il pagamento delle imposte è contestuale alla registrazione del contratto.

Vanno registrati tutti i contratti di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai trenta giorni complessivi nell'anno.

Quanto si paga per la registrazione

Immobili urbani: 2 per cento del canone annuo (corrispondibile annualmente o in un'unica soluzione).

Fondi rustici: 0,50 per cento del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità.

Altri immobili: 2 per cento del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità.

Per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, l'imposta di registro non può essere inferiore a 51,65 euro.

Il versamento si effettua attraverso l'utilizzo del modello F23 utilizzando il codice 115T per la prima annualità (se il contratto è pluriennale e non soggetto a Iva) e 112T (se il contratto è pluriennale e non soggetto a Iva e non si tratta di proroga) per quelle successive.

All'atto della prima registrazione sono dovuti anche dei tributi fissi da corrispondere nella misura di 3,72 euro per ogni scrittura privata non autenticata con il codice tributo 964T.

Non è sottoposto a imposta di registro il deposito cauzionale versato dall'inquilino.

Se il contratto è registrato, volontariamente o in caso d'uso, si applica l'imposta fissa di 51,65 euro da corrispondere mediante modello F23, utilizzando il codice tributo 109T.

Il pagamento spetta al locatore e al conduttore in parti uguali, ma entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera somma.

Pagamento in un'unica soluzione

Per i contratti di locazione (e sublocazione) di immobili urbani di durata pluriennale è prevista la facoltà di corrispondere, al momento della registrazione, l'imposta di registro commisurata all'intera durata del contratto, oppure di versarla anno per anno entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Chi sceglie la prima ipotesi ha diritto a una detrazione dall'imposta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.

Nel caso si scelga la seconda ipotesi, l'imposta per le annualità successive può anche essere di importo inferiore a 51,65 euro (circolare n. 12/E del 1998).

Gli sconti per il versamento dell'imposta in unica soluzione

Durata contratto (anni)	Metà del tasso d'interesse legale (2,5%)	Detrazione % (col1 x col2)
6	1,25%	7,5%

5	1,25%	6,25%
4	1,25%	5,0%
3	1,25%	3,75%
2	1,25%	2,5%

La formula utilizzata per il calcolo è la seguente:

$[(\text{Canone mensile} \times \text{mesi locazione}) \times \text{aliquota registro}] - \text{detrazione}$

Il versamento avviene mediante modello F23 utilizzando il codice tributo 107T (sono sempre dovuti anche dei tributi fissi da corrispondere nella misura di 3,72 euro con il codice tributo 964T).

Comodato

Per il comodato di immobili, l'imposta si paga nella misura fissa di 129,11 euro (codice tributo 109T - sono sempre dovuti anche dei tributi fissi da corrispondere nella misura di 3,72 euro con il codice tributo 964T). Per il contratto di comodato non è obbligatoria la forma scritta. L'obbligo di registrazione sussiste solo se il contratto è stipulato per iscritto e deve essere effettuata entro venti giorni dalla firma.

Per il comodato di beni mobili, invece, la registrazione non è obbligatoria mai, ma avviene solo "in caso d'uso".

Se cambia l'inquilino

Per le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di 51,65 euro (codice tributo 110T) entro trenta giorni dalla cessione stessa.

Per le cessioni con corrispettivo l'imposta è pari al 2 per cento dei canoni ancora dovuti, da corrispondere negli stessi termini e con lo stesso codice tributo.

Entro venti giorni dal pagamento, il contribuente sarà tenuto a presentare o a spedire all'ufficio in cui aveva effettuato la registrazione il modello F23 attestante l'avvenuto versamento e una lettera in carta libera in cui si comunica l'avvenuta cessione.

Se cambia il proprietario

Non è necessario alcun adempimento.

Risoluzione anticipata

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.

Per effettuare la risoluzione anticipata, il contribuente dovrà corrispondere un'imposta pari a 51,65 euro da versare mediante modello F23 con il codice tributo 113T entro trenta giorni dalla risoluzione anticipata. Entro venti giorni dal pagamento, il contribuente sarà tenuto a presentare o a spedire all'ufficio in cui aveva effettuato la registrazione il modello F23 attestante l'avvenuto versamento.

Proroga del contratto

Se si decide, alla scadenza, di prorogare il contratto sarà sufficiente versare il 2 per cento del canone annuo con un minimo di 52 euro, entro trenta giorni dalla scadenza del contratto. Il versamento dovrà essere effettuato mediante modello F23 utilizzando il codice tributo 114T, sia se si paga per la prima annualità sia se si paga in un'unica soluzione (cosa che va specificata nella descrizione). Anche in questo caso, come in quello della risoluzione anticipata, entro venti giorni dal versamento, sarà obbligatorio presentare all'ufficio in cui è stato registrato il contratto il modello F23 in originale.

Per annualità di proroga s'intende la prima annualità dopo la scadenza dei quattro anni (per i contratti a uso abitativo "4 + 4") o dei sei anni (per i contratti di locazione a uso commerciale). In caso di contratto annuale s'intende ogni annualità successiva alla prima.

Le altre annualità sono considerate "rinnovo". E' importante indicare sul modello F23, nel campo "descrizione", la decorrenza e la scadenza del periodo di proroga che dovrà avere durata pari a quattro anni (per i contratti a uso abitativo), a sei anni (per le locazioni commerciali) e a un anno (per i contratti annuali). Fanno eccezione a questa regola i contratti "3+2" a canone convenzionato.

Rinnovo del contratto

Entro trenta giorni dalla scadenza annuale, per i contratti pluriennali, in caso di rinnovo, è obbligatorio versare l'imposta del 2 per cento sul canone annuo eventualmente aggiornato dall'Istat. Il versamento dovrà essere effettuato mediante modello F23 utilizzando il codice tributo 112T. Non vi è obbligo di presentazione del modello di pagamento.

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 per cento) alle somme dei corrispettivi (moltiplicati per il numero delle annualità) dichiarati nella denuncia e non può essere inferiore alla misura fissa di 52,00 euro.

Qualora uno o più contratti siano registrati senza ricorrere alla modalità della denuncia annuale, l'imposta di registro è applicata a ciascun contratto, sempre con obbligo di versamento di almeno 52,00 euro (sono sempre dovuti anche dei tributi fissi da corrispondere nella misura di 3,72 euro con il codice tributo 964T).

Ricontrattazione del canone

Non essendo prevista questa ipotesi nei contratti standard, sarà necessario annullare il vecchio contratto e stipularne uno nuovo con lo svantaggio che quest'ultimo decorrerà nuovamente dal momento della stipula per tutto il periodo pattuito, senza considerare i periodi già decorsi nel precedente contratto.

Adeguamento Istat

Se il contratto prevede un adeguamento Istat, l'imposta di registro deve essere corrisposta tenendo conto dello stesso. Soltanto in caso di pagamento in un'unica soluzione non se ne tiene conto. Se non si è ancora in possesso del dato Istat relativo al periodo in cui si effettua la registrazione, è possibile utilizzare l'ultimo indice disponibile.

Locazione di immobile arredato

La circolare n. 15 del 2002 prevede che qualora il rapporto contrattuale di locazione, relativo a un immobile registrato, fosse scisso in due distinti contratti, riguardanti rispettivamente l'immobile e l'arredo in esso contenuto si hanno, ai fini fiscali, due fattispecie imponibili diverse. Si configura quindi un unico contratto con due negozi giuridici che ai fini fiscali saranno trattati diversamente. In questo caso avremo quindi:

- un'imposta del 2 per cento con un minimo di 52 euro per la parte che riguarda l'immobile da versare con il codice tributo 115T
- un'imposta del 3 per cento per l'arredo da corrispondere in un'unica soluzione all'atto della registrazione con il codice tributo 109T per un importo minimo di 129,11 euro.

Garanzia fidejussoria

L'imposta di registro sulla fideiussione è dovuta soltanto se la polizza fidejussoria è stata stipulata da un soggetto diverso dalle parti contraenti. Nel caso in cui è una delle parti a prestare la garanzia

fidejussoria, quindi, non è dovuta alcuna imposta. Se la garanzia è prestata da un soggetto diverso, allora è dovuta un'imposta pari allo 0,50 per cento dell'importo della fideiussione da corrispondere *una tantum* (ha una copertura pari alla durata del contratto e si versa tutta in corrispondenza della prima registrazione) con il codice tributo 109T mediante modello F23. L'importo da garantire è costituito dal canone annuo più le spese, moltiplicati per il numero di anni di durata della locazione escluse le proroghe.

Cosa serve per la registrazione

La registrazione di un atto privato può essere effettuata in qualsiasi ufficio dell'Agenzia (quindi non nell'ufficio di competenza territoriale rispetto al proprio domicilio fiscale), scelto tenendo presente solo la propria comodità, ma è importante recarvisi avendo già con sé:

- un originale e una fotocopia (o più originali) dell'atto da registrare
- marche da bollo da 10,33 euro da applicare su originali e copie ogni quattro facciate scritte e comunque ogni 100 righe
- lo stampato meccanografico per la richiesta di registrazione - mod. 69 (che si può prendere in ufficio, compilarlo e consegnarlo contestualmente ma è disponibile anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it alla voce modulistica)
- l'elenco atti presentati per la registrazione - modello RR (la cui compilazione, anche questa effettuabile contestualmente, non è obbligatoria, com'è ovvio se l'atto è uno)
- attestato di versamento mod. F23 in originale.

ATTENZIONE!

Sul modello F23 deve essere indicato sempre il codice dell'ufficio presso il quale si intende registrare il contratto.

Ravvedimento

Nel caso in cui le parti presentano il contratto oltre il termine fisso stabilito, contestualmente all'imposta di registro va versata la sanzione pari a:

- 15 per cento in caso di ritardo inferiore ai trenta giorni
- 24 per cento in caso di ritardo dal mese all'anno
- 120 per cento oltre l'anno di ritardo

oltre gli interessi di legge da versarsi utilizzando il modello F23 con il codice tributo 731T.

di

Alessandra Amato

Antonio Fimiani

Gabriella Laviano

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/registrazione-degli-atti-tutto-cio-che-e-utile-sapere>