

Attualità

Fondi rustici affittati nel 2009: in scadenza la registrazione

26 Febbraio 2010

Sta per scoccare il termine per la denuncia cumulativa dei contratti di locazione stipulati lo scorso anno



È lunedì 1° marzo l'ultimo giorno utile per registrare, in un'unica soluzione, i contratti d'affitto di fondi rustici stipulati nel corso del 2009 e per pagare la relativa imposta, senza incorrere in sanzioni. Quest'anno la scadenza ordinaria slitta di un giorno perché il 28 febbraio è domenica.

Si tratta della denuncia annuale cumulativa attraverso la quale i contribuenti, in un sol colpo, con un'unica registrazione e un unico versamento, effettuano gli adempimenti richiesti dal fisco per la locazione di fondi rustici (Dpr 131/1986, articolo 17, comma 3-bis).

Questa procedura semplificata consente di registrare un singolo atto contenente l'elenco di tutti i contratti di affitto firmati nell'anno di riferimento: la registrazione è considerata valida per ogni scrittura indicata nella lista riportata nella dichiarazione cumulativa.

La possibilità di optare per l'iter abbreviato - che non esclude in ogni caso la facoltà di ricorrere alla normale prassi - è riservata ai contratti di affitto di fondi rustici, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, per i quali, invece, non è prevista alcuna deroga alla norma ordinaria e rimane l'obbligo di registrazione entro 30 giorni dalla stipula, come per tutti gli altri tipi di contratti di locazione o affitto.

Esclusi dalla "scorciatoia", inoltre, le locazioni di azienda agricola e i contratti di comodato. E' utile precisare che l'affitto dei fondi rustici è in ogni caso sottoposto a imposta di registro; non rileva, infatti, che il locatore sia o non sia soggetto Iva, e la tassa non può essere pagata, come avviene

per gli immobili urbani, anno per anno.

Il contribuente può anche scegliere di adottare una soluzione "mista", decidendo di registrare alcuni contratti singolarmente e altri in maniera cumulativa: in questo caso, i primi non devono essere compresi nell'elenco della denuncia unica. Fuori dalla lista anche i contratti pluriennali già inseriti in scritture precedenti, mentre nulla osta all'inserimento delle proroghe di atti scaduti l'anno precedente e alle risoluzioni.

A questo punto, è bene precisare, che non è soltanto la semplificazione degli adempimenti relativi alla registrazione degli atti a distinguere la procedura ordinaria da quella cumulativa, differenze sostanziali, infatti, riguardano anche l'entità dei versamenti da effettuare.

Nel primo caso, infatti, l'imposta minima di registro da pagare, entro 30 giorni dalla firma della scrittura, è di 67,00 euro per ogni atto registrato a prescindere dall'importo pattuito. Con la registrazione unica, invece, la misura minima è calcolata sulla somma totale dei corrispettivi dichiarati nella denuncia.

E ora qualche elemento pratico in vista della prossima scadenza. La dichiarazione cumulativa deve essere presentata in doppio originale presso un ufficio delle Entrate e contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del dichiarante e, per ogni singolo contratto di affitto, le stesse informazioni riguardanti il rispettivo contraente, più l'indicazione del luogo, la data di stipula, i dati relativi all'immobile affittato, il corrispettivo pattuito e la durata del contratto e, infine, la sottoscrizione di una delle parti contraenti.

Alla denuncia deve essere allegato il modello F23 attestante il pagamento dell'imposta di registro che è pari allo 0,50% dell'ammontare complessivo dei corrispettivi indicati nella denuncia annuale. Il codice tributo da utilizzare è "108T" e la causale è "RP". Il pagamento può essere effettuato presso banche, uffici postali e intermediari autorizzati.

di

Anna Maria Badiali

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/fondi-rustici-affittati-nel-2009-scadenza-registrazione>