



Guida pratica per Agenti Immobiliari :

TASSAZIONE SCRITTURE PRIVATE DI NATURA NEGOZIALE

Convegno Regionale

Fiaip Emilia Romagna

in collaborazione

con il Collegio Fiaip di Bologna

“CONTRATTI, NOTAI E AGENTI IMMOBILIARI A CONFRONTO”

BOLOGNA - sabato - 01 Dicembre 2007- ore 09.30



Elaborazione e Coordinamento

a cura di Armando Barsotti

UFFICIO STUDI FIAIP



**DOCUMENTO A DISPOSIZIONE ESCLUSIVAMENTE
DI AGENTI IMMOBILIARI ASSOCIATI FIAIP**

2007@Copyright : UFFICIOSTUDIFIAIP

SEDE NAZIONALE
piazzale Flaminio, 9 - 00196 Roma
tel. 06 4523181 - www.fiaip.it - info@fiaip.it

DELEGAZIONE DI MILANO
viale Sabotino, 19/2 - 20135 Milano
tel. 02 3206061 - www.fiaip.it - fiaip.mi@fiaip.it

fax numero unico nazionale 06 96700020

UFFICIO STUDI FIAIP

TASSAZIONE CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRA VENDITA IMMOBILIARE :

IMPOSTA DI REGISTRO

Sono state rappresentate alla Struttura di Assistenza Diretta al Contribuente, operante all'interno del Settore Gestione Tributi, segnalazioni circa la difformità di comportamento tra vari Uffici Locali della Lombardia in ordine alla tassazione dei preliminari di vendita di cui all'articolo 1351 del codice civile.

Le segnalazioni riguardano le modalità di applicazione dell'imposta di registro nell'ipotesi in cui il contratto preliminare preveda la Dazione di somme corrisposte a titolo di Caparra Confirmatoria art 1385 c.c. ovvero a titolo di acconto prezzo;

In particolare, parrebbe non uniforme il comportamento degli Uffici Agenzia Entrate in presenza di un'imposta, derivante dall'applicazione delle singole aliquote proporzionali, di importo inferiore alla misura minima di Euro 168,00.

La questione risulta già da tempo trattata in diversi documenti di prassi e non pare suscettibile di dubbi di natura interpretativa.

E' opportuno, pertanto, divulgare a tutti interpretazione autentica della normativa ed in particolare .:

Come noto, per il combinato disposto degli articoli 5 del DPR 26 aprile 1986, n. 131, e 10 della Tariffa, Parte Prima, allegata allo stesso decreto, i contratti preliminari di ogni specie devono essere registrati in termine fisso con applicazione dell'imposta in misura fissa.

Per la Nota al medesimo articolo 10, se è prevista la Dazione di somme il contratto viene anche tassato con le aliquote proporzionali che risultano applicabili in base alla natura delle stesse.

In particolare, sulle somme corrisposte :

- a titolo di **Caparra Confirmatoria art 1385 c.c.** viene applicata l'aliquota dello 0,50 per cento ;
- a titolo di **Caparra Penitenziale art 1386 c.c** viene applicata l'aliquota del 3%
- a titolo di **Acconto Prezzo-Principio di Pagamento** , il cui trasferimento risulta non soggetto ad IVA, viene applicata l'imposta nella misura del 3 per cento, come previsto rispettivamente dagli articoli 6 e 9 della citata Tariffa, Parte Prima, del DPRn. 131.

La suddetta modalità di tassazione deriva dall'applicazione dell'articolo 21, comma 1, del TUR, secondo il quale se in un atto sono contenute più disposizioni che non derivano necessariamente le une dalle altre, ognuna di esse è autonomamente soggetta a imposta.

Al riguardo, si deve comunque osservare che se dall'applicazione delle singole aliquote proporzionali emergono importi inferiori alla misura minima di 168 euro, il contribuente non è tenuto a versare altre imposte fisse oltre a quella che già risulta dovuta per la registrazione del preliminare.

Si richiamano, a tale proposito, alcune tra le varie pronunce con cui l'Amministrazione Finanziaria ha espresso tale posizione.

In primo luogo, con la **Risoluzione protocollo n. 250529 del 4 febbraio 1982**, è stato affermato come ***“debba essere percepita una sola tassa fissa di registro qualora la liquidazione dell'imposta, relativamente alle varie convenzioni contenute in un atto, risulti inferiore a detta tassa, sempre per la prevalente considerazione che unica è la formalità di registrazione”***.

In seguito, la **Risoluzione protocollo n. 250795 del 23 marzo 1983**, ancorché riferita alla tassazione dei depositi cauzionali nella vecchia disciplina del DPR n. 634 del 1972, esprime il medesimo principio, e afferma che “qualora l'ammontare dell'imposta proporzionale dovuta in relazione al deposito cauzionale in argomento - ai sensi, come precisato, dall'art. 6 della ricordata Tariffa - sia inferiore a Lire 50.000, ma contemporaneamente venga anche corrisposta l'imposta relativa al contratto di locazione, l'Ufficio non possa percepire oltre la prima imposta, qualsiasi sia il suo ammontare, anche una seconda imposta fissa di Lire 50.000, ma deve limitarsi ad aumentare il tributo percepito dell'imposta proporzionale di cui all'art. 6 del citato D.P.R. n. 634”.

Dello stesso tenore, infine, la **Circolare n. 88 del 14 ottobre 1983** (anch'essa riferita alla tassazione dei depositi cauzionali di cui all'articolo 6 della Tariffa), la quale, oltre a ribadire la debenza, nella fattispecie in esame, di una sola tassa fissa, dà conto della ratio della disposizione contenuta nell'allora ultimo comma dell'articolo 39 del DPR n. 634 del 1972 (attuale articolo 41, secondo comma, del DPR n. 131 del 1986).

La norma, recita la circolare, ***“Trova la sua ragion d'essere nella circostanza che la registrazione è, in primo luogo, un servizio pubblico e che la somma a cui essa si riferisce rappresenta il costo minimo del servizio reso alla pubblica amministrazione”***.

Il documento, inoltre, sottolinea che nel caso in cui dall'applicazione dell'aliquota proporzionale derivi un ammontare di imposta inferiore a quella minima e, per lo stesso atto, sia già dovuta altra imposta, non è corretto liquidare un'altra imposta fissa proprio per la considerazione che si è in presenza di un'unica formalità.

TASSAZIONE CLAUSOLA PENALE CONTENUTA NEI CONTRATTI PRELIMINARI

Per stabilire il corretto trattamento tributario, ai fini dell'imposta di registro, della clausola penale, è necessario rammentare che essa viene definita dall'articolo 1382 del codice civile una pattuizione :

“...con cui le parti convengono preventivamente che, in caso di inadempimento, o di ritardo nell'adempimento uno dei contraenti è tenuto ad una determinata prestazione...” consistente nel pagamento di una somma di denaro a titolo di sanzione.

Invero, la clausola penale è un patto accessorio del contratto - posto dalle parti al fine di rafforzare il vincolo contrattuale - con funzione sia di coercizione all'adempimento che di predeterminazione della misura del risarcimento per l'inadempimento. Il pagamento che consegue in caso di inadempimento dalla stessa clausola è escluso dal regime impositivo dell'I.V.A., ai sensi dell'articolo 15, 4 comma 1, del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, che stabilisce che :

“ Non concorrono a formare la base imponibile le somme dovute a titolo di interessi moratori o di penalità per ritardi...”.

Da tale disposizione si evince che le somme corrisposte a titolo di penalità (ritardo/inadempimento) esulano dal campo di tale imposta (**cf. Risoluzione ministeriale del 6 dicembre 1989, n. 550293**) e, pertanto, sono soggette all'imposta di registro (articolo 9 della Tariffa Parte Prima del Testo Unico dell'imposta di registro, **cf. risoluzione ministeriale del 18 giugno 1990, prot. n. 310388**).

Infatti, il contratto preliminare in argomento è soggetto all'imposta di registro in misura fissa, mentre la clausola penale, come già accennato, è soggetta all'aliquota del 3 per cento stabilita dall'articolo 9 della Tariffa, Parte Prima, del Testo Unico dell'imposta di registro:

“Atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale”.

Occorre, inoltre, precisare che **l'obbligazione di cui è fonte la clausola** in esame produce i suoi effetti solo a seguito dell'inadempimento dell'obbligazione principale; da ciò consegue che, ai fini dell'imposta di registro, trova applicazione, per analogia, **la disciplina degli atti sottoposti a condizione sospensiva**, di cui all'articolo 27 del relativo Testo Unico che stabilisce :

“Gli atti sottoposti a condizione sospensiva sono registrati con il pagamento dell'imposta in misura fissa”

CESSIONE DI CONTRATTO : Disposizione di cui art 1406 c.c

CODICE CIVILE : CAPO VIII Della Cessione del Contratto

Art. 1406 Nozione

Ciascuna parte può sostituire a se un terzo nei rapporti derivanti da un contratto con prestazioni corrispettive, se queste non sono state ancora eseguite, purché l'altra parte vi consenta.

Art. 1407 Forma

Se una parte ha consentito preventivamente che l'altra sostituisca a se un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, la sostituzione è efficace nei suoi confronti dal momento in cui le è stata notificata (Cod. Proc. Civ. 137) o in cui essa l'ha accettata (1264).

Se tutti gli elementi del contratto risultano da un documento nel quale è inserita la clausola "all'ordine" o altra equivalente, la girata (2009) del documento produce la sostituzione del giratario nella posizione del girante.

Art. 1408 Rapporti fra contraente ceduto e cedente

Il cedente è liberato dalle sue obbligazioni verso il contraente ceduto dal momento in cui la sostituzione diviene efficace nei confronti di questo.

Tuttavia il contraente ceduto, se ha dichiarato di non liberare il cedente, può agire contro di lui qualora il cessionario non adempia (1218) le obbligazioni assunte.

Nel caso previsto dal comma precedente, il contraente ceduto deve dare notizia al cedente dell'inadempimento del cessionario, entro quindici giorni da quello in cui l'inadempimento si è verificato; in mancanza è tenuto al risarcimento del danno (1223).

Art. 1409 Rapporti fra contraente ceduto e cessionario

Il contraente ceduto può opporre al cessionario tutte le eccezioni derivanti dal contratto, ma non quelle fondate su altri rapporti col cedente, salvo che ne abbia fatto espressa riserva al momento in cui ha consentito alla sostituzione.

Art. 1410 Rapporti fra cedente e cessionario

Il cedente è tenuto a garantire la validità del contratto (1325, 1266).

Se il cedente assume la garanzia dell'adempimento del contratto, egli risponde come un fideiussore per le obbligazioni del contraente ceduto (1936, 1942, 1944 e seguenti).

TASSAZIONE CESSIONE DI CONTRATTO :

Le cessioni di contratti di ogni tipo ed oggetto se effettuate dietro corrispettivo costituiscono prestazioni di servizi ai sensi dell'art. 3, secondo comma, n. 5, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Pertanto, in presenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi, anche le cessioni dei contratti di locazione e di affitto sono soggette all'imposta sul valore aggiunto e in tal caso – per l'alternatività tra l'imposta sul valore aggiunto e l'imposta di registro, stabilita dall'art. 40 del Testo unico dell'imposta di registro – alla sola imposta di registro nella misura fissa c.d. “ Tassa d'Atto ” di Euro 67,00 per le locazioni e di Euro 168,00 per gli altri atti .

Quando la cessione di contratti non rientra nel campo di applicazione dell'IVA, essa è disciplinata dal testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Si riepilogano le diverse fattispecie “ CONTRATTI PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA “ che possono verificarsi con l'indicazione dei criteri di applicazione dell'imposta di registro:

Cessione contratto preliminare senza corrispettivo :

Modello 69 : *indicante promissario venditore + promissario acquirente oggi cedente e cessionario ;*

Modello F 23 :

Codice tributo 109T : *l'imposta è applicata nella misura fissa di Euro 168 + quella proporzionale pari a Euro corrispondenti alla aliquota dell' 0,50% sulle somme rimborsata al cedente ;*

- **Cessione contratto preliminare con corrispettivo :**

Modello 69 : indicante promissario venditore + promissario acquirente oggi cedente e cessionario ;

Modello F 23 :

Codice tributo 109T : l'imposta è applicata nella misura fissa di Euro 168 + quella proporzionale pari a Euro corrispondenti alla aliquota dell' 0,50% sulle somme rimborsata al cedente + quella del 3 % sul corrispettivo di cessione nel caso in cui lo stesso non sia imponibile ai fini iva ;

*Si riepilogano le diverse fattispecie relative ai “ **Contratti di Affitto e Locazioni** “ che possono verificarsi con l'indicazione dei criteri di applicazione dell'imposta di registro:*

- **Cessione senza corrispettivo di contratto di locazione di immobili urbani di durata pluriennale:** indipendentemente dalle modalità (annuale o per l'intera durata) di versamento dell'imposta – commisurata ai canoni di locazione pattuiti – dovuta per il contratto di locazione, l'imposta è applicata nella misura fissa di euro 67,00;
- **Cessione con corrispettivo di contratto di locazione di immobili urbani di durata pluriennale:** in aggiunta all'imposta dovuta per il contratto di locazione, è altresì dovuta l'imposta nella misura del 2% applicata alla base imponibile costituita “... dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni ancora da eseguire” (art. 4 3, comma 1, lettera d), del Testo unico dell'imposta di registro);
- **Cessione con corrispettivo di contratto di locazione e affitto di beni immobili diversi da quelli urbani:** i criteri di applicazione dell'imposta sono gli stessi precisati al punto 2;

REGISTRAZIONE DEGLI ATTI : SCRITTURE PRIVATE NEGOZIALI

A seconda del termine prescritto per la loro registrazione, gli atti si possono distinguere in:

- **Atti da registrare in Termine Fisso**, che devono essere registrati obbligatoriamente entro il termine di 20 o 30 giorni ;
- **Atti da registrare “ In Caso d’Uso”**, cioè quelli che vanno 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 non autenticata), i contratti soggetti ad Iva, purché tutte le pattuizioni contenute nel contratto siano soggette a detta imposta e i contenuti oggetti del negozio non siano da assoggettare ad imposta di registro.

TERMINI DI REGISTRAZIONE DEGLI ATTI

20 giorni (dalla data dell’atto)

*vendite di beni immobili contratti preliminari fideiussioni accolti di debiti
cessioni di azienda comodati immobili cessioni di contratti*

30 giorni (entro 30 giorni dalla data dell’atto o dalla decorrenza, se anteriore)

locazioni di immobili affitti beni rustici

LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI AFFITTO E LOCAZIONE DI IMMOBILI

Tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati da soggetti passivi IVA) devono essere registrati, qualunque sia il loro ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell’anno.

Il termine per la registrazione è di 30 giorni dalla data degli atti.

L’imposta di registro è calcolata e versata dal contribuente, utilizzando il mod. F23, entro 30 giorni dalla data dell’atto e, comunque, prima della richiesta di registrazione. Solo nel caso in cui si è tenuti o si preferisce osservare le modalità telematiche di registrazione, il pagamento dell’imposta è contestuale alla registrazione del contratto.

QUANTO SI PAGA PER LA REGISTRAZIONE

Fabbricati ad uso abitativo 2% del canone annuo moltiplicato per il numero delle annualità

Fabbricati strumentali per natura

1% del canone annuo, se la locazione è effettuata da soggetti passivi IVA

2% del canone, negli altri casi

Fondi rustici 0,50% del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità

Altri immobili :

2% 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 principale non può essere inferiore a Euro 67,00.

Non è sottoposto a imposta di registro il Deposito Cauzionale versato dall'inquilino, mentre il Deposito o le altre Forme di Garanzia sono soggetti all'imposta di registro (nella misura dello 0,50 per cento) se prestati da un terzo estraneo al rapporto di locazione.

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

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, cioè calcolando il 2% (due per cento) sul corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto, oppure di versarla anno per anno, applicando il 2% (due per cento) sul canone relativo a ciascuna annualità e tenendo conto degli aumenti ISTAT, entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Chi sceglie la prima ipotesi può usufruire dello sconto che consiste in 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 Euro 67,00.

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 le risoluzioni (disdette anticipate del contratto) e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di Euro 67,00.

In tutti gli altri casi (es. locazione di immobili non urbani), l'imposta si applica (nella misura del 2%) all'importo dei canoni ancora dovuti.

Locazione immobili strumentali

A seguito delle modifiche introdotte dal Decreto legge n. 223 del 2006, tutti i contratti di locazione (anche finanziaria e di affitto) aventi per oggetto immobili strumentali, devono essere registrati in termine fisso e assoggettati al pagamento dell'imposta di registro nella misura proporzionale dell'1% (uno per cento), indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità, ancorché per opzione, ai fini IVA, dei suddetti contratti.

Sono immobili strumentali per natura quelli che per legge non possono essere destinati ad una diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

In pratica questi immobili rientrano in una categoria catastale che ne giustifica un determinato uso professionale.

A titolo di esempio sono immobili strumentali per natura:

- gli uffici e gli studi (cat. catastale A/10);*
- i negozi e le botteghe (cat. catastale C/1);*
- i magazzini sotterranei per depositi e derrate (cat. catastale B/8).*

L'aliquota dell'1% (uno per cento) è specificamente riferita alle locazioni di immobili strumentali effettuate da locatori che sono soggetti passivi IVA; diversamente, le locazioni aventi per oggetto immobili non strumentali (beni immobili ad uso abitativo) scontano l'imposta di registro nella misura proporzionale del 2% (due per cento); viceversa, i contratti di affitto di fondi rustici scontano l'imposta dello 0,50% (zero cinquanta per cento).

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

LA REGISTRAZIONE DEGLI ATTI : Gli sconti per il versamento pluriennale

Durata contratto in anni - Meta Tasso - Detrazione

sei	1,25%	7,50%
cinque	1,25%	6,25%
quattro	1,25%	5,00%
tre	1,25%	3,75%
due	1,25%	2,50%

AFFITTO 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%) alle somme dei corrispettivi (moltiplicati per il numero delle annualità) dichiarati nella denuncia e non può essere inferiore alla misura fissa di Euro 67,00

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 Euro 67,00

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE LOCAZIONI

Al fine di evitare che vengano registrati contratti di locazione per un importo inferiore a quello realmente pattuito, la legge finanziaria per il 2005 ha stabilito che gli uffici non possano procedere ad accertamenti nei confronti di contribuenti che, ai fini della determinazione dell'imposta di registro relativa ai contratti di locazione, dichiarino un canone almeno pari al 10% del valore catastale dell'immobile.

Il valore catastale dell'immobile si determina applicando alla rendita catastale i moltiplicatori rivalutati al 20% (per i fabbricati locati il moltiplicatore è in ogni caso 120).

Per le annualità successive alla prima restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta da parte dell'ufficio.

La modalità di determinazione del valore su base catastale prevista per l'imposta di registro rileva anche al fine dell'accertamento dell'Irpef dovuta sui redditi di fabbricati.

In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, si presume, salvo documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso. Quale importo del canone, su cui pagare l'imposta, si presume, ai fini della determinazione del reddito, il 10% del valore catastale dell'immobile (determinato applicando alla rendita i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro, rivalutati del 20%).

Tali disposizioni non trovano applicazione nei confronti dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone "concordato" stipulati o rinnovati ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

Ameno che non si ricorra alla registrazione telematica, illustrata più avanti, prima di presentare alla registrazione i contratti di locazione e affitto di beni immobili le parti contraenti devono calcolare l'imposta dovuta e versarla presso qualsiasi agente della riscossione, banca o ufficio postale, utilizzando il mod. F23.

CODICI TRIBUTO DA UTILIZZARE

I codici tributo da utilizzare per il versamento di tale imposta sono i seguenti:

107T - “imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - intero periodo” (da utilizzare nel caso in cui si versi in un’unica soluzione l’imposta relativa all’intera durata del contratto);

115T - “imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - prima annualità” (da utilizzare nel caso in cui si versa l’imposta relativa solo al primo anno di durata del contratto);

112T - “imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - annualità successive” (da utilizzare nel caso in cui si versa l’imposta)

114T :Imposta registro per contratti locazione fabbricati proroga di periodo

113T :Imposta registro per contratti locazione fabbricati risoluzione anticipata

La copia dell’**attestato di versamento imposta principale** va poi consegnata entro 30 giorni dalla data del contratto (o dalla decorrenza, se anteriore) (per gli immobili urbani) all’Ufficio locale dell’Agenzia delle Entrate insieme alla richiesta di registrazione compilata sull’apposito stampato in distribuzione presso l’Ufficio.

Per le **cessioni, proroghe e risoluzioni di contratti già registrati**, i contraenti devono versare l’imposta dovuta entro 30 giorni utilizzando il mod. F23 (nel quale occorre indicare con precisione gli estremi di registrazione del contratto stesso: anno, serie e numero di registrazione separati da una barra) e, entro 20 giorni dal pagamento, presentare l’attestato dell’avvenuto versamento allo stesso ufficio dove precedentemente era stato presentato il contratto.

COSA SERVE PER LA REGISTRAZIONE

La registrazione di un atto privato (comprese le locazioni) può essere effettuata in qualsiasi ufficio dell’Agenzia (quindi non necessariamente nell’ufficio di competenza territoriale rispetto al proprio domicilio fiscale), ma è importante avere con sé: almeno due copie, con firma in originale, dell’atto o contratto da registrare; marche da bollo da 14,62 euro da applicare su originali e copie ogni 4 facciate di 100 righe su ognicopia (come la carta bollata);

lo stampato meccanografico per la richiesta di registrazione mod. 69 (che si può scaricare da Internet o prendere in Ufficio, compilarlo e consegnarlo contestualmente);

l’elenco atti presentati per la registrazione mod. RR (la cui compilazione è effettuabile contestualmente);

ricevuta di pagamento dell’imposta (copia mod. F23 preso in Ufficio, compilato con il codice tributo

correttamente indicato e presentato in banca o alle poste per il pagamento).

Nulla di quanto sopra elencato è necessario qualora si adottino le modalità telematiche .

LA REGISTRAZIONE TELEMATICA DEI CONTRATTI
DI LOCAZIONE E DI AFFITTO DI IMMOBILI

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

Obbligatoria per i possessori di almeno 100 immobili;

Facoltativa per tutti gli altri contribuenti.

ATTENZIONE

Dal 2007 il pagamento dell'imposta di bollo avviene presso intermediari convenzionati (ad es. i tabaccai) con l'Agenzia delle Entrate, i quali rilasciano appositi contrassegni telematici che sostituiscono, a tutti gli effetti, le marche da bollo.

Per consentire lo smaltimento di eventuali scorte, le vecchie marche da bollo cartacee potevano ancora essere utilizzate fino all'emanazione di un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che le ha già dichiarate **fuori corso**.

LA REGISTRAZIONE DEGLI ATTI

Le registrazioni e i pagamenti possono essere effettuati o tramite intermediario abilitato (commercialisti, C.a.f., **agenzie immobiliari**, organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, consulenti del lavoro, agenzie che svolgono attività di pratiche amministrative presso amministrazioni ed enti pubblici, eccetera), oppure direttamente dal contribuente o da un suo delegato, avente adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria e organizzativa.

Coloro che intendono effettuare la registrazione via internet devono innanzitutto richiedere, se già non lo posseggono, il codice personale riservato (Pin), che consente di accedere al canale Fisconline, oppure le chiavi per l'utilizzo del canale Entratel.

Per i versamenti *on-line* occorre essere titolari di un conto corrente presso una delle banche convenzionate.

L'elenco delle banche convenzionate è disponibile sul sito internet dell'Agenzia. È inoltre possibile effettuare *on-line* il pagamento delle imposte relative ai canoni di locazione per le annualità successive alla prima, per le proroghe, anche tacite, per le cessioni e le risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili registrati a partire dal 1° gennaio 1980.

In ogni caso, la data della disposizione di pagamento è uguale alla data di registrazione, o, per le annualità successive, alla data, anche successiva alla data di trasmissione del file, indicata dal contribuente all'interno del file trasmesso.



DOCUMENTO A DISPOSIZIONE ESCLUSIVAMENTE DI AGENTI IMMOBILIARI ASSOCIATI FIAIP

SEDE NAZIONALE
piazzale Flaminio, 9 - 00196 Roma
tel. 06 4523181 - www.fiaip.it - info@fiaip.it

DELEGAZIONE DI MILANO
viale Sabotino, 19/2 - 20135 Milano
tel. 02 3206061 - www.fiaip.it - fiaip.mi@fiaip.it

fax numero unico nazionale 06 96700020