

# STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

VIA SANTA RADEGONDA, 11  
20121 - MILANO  
TEL:+ 39 02 7211751 – FAX: +39 02 72117575  
E-MAIL: studio.milano@stsnet.it  
C. F. E. P. IVA: 03022160109

ANTONIO ARGENIO <sup>(1)(2)</sup>  
PIETRO BESSI <sup>(1)(2)</sup>  
FEDERICO CALISSANO <sup>(1)(2)</sup>  
VINCENZO CAMPO ANTICO <sup>(1)(2)</sup>  
GIOVANNI CIURLO <sup>(1)(2)</sup>  
EMILIO MARTINOTTI <sup>(1)(2)</sup>  
ANDREA VILLA <sup>(1)(2)</sup>

Milano, 14 novembre 2006

Ai Signori Clienti

Loro Sedi

GABRIELLA ALLODI <sup>(1)(2)</sup>  
MARINA AMORUSO <sup>(1)(2)</sup>  
SIMONA BACCO <sup>(1)(2)</sup>  
MICHELE BARDI  
CINZIA CALAPAI  
IVANA CALISTI <sup>(1)</sup>  
PIETRO CAPPÀ <sup>(1)(2)</sup>  
ANDREA CHIODI <sup>(1)(2)</sup>  
CLIVIA CIFALDI  
LUCA CIURLO <sup>(1)(2)</sup>  
PAOLO CRICCHIO  
DANIELA DELLEPIANE  
FEDERICA DENARO <sup>(2)</sup>  
ALICE FINAMORE  
GIOVANNA GALARDI <sup>(1)(2)</sup>  
GOFFREDO GIORDANO <sup>(1)(2)</sup>  
MICHELE GIRARDI  
FABRIZIO GNECCO  
VALERIA MASSOLLO  
BIAGIO MEGA <sup>(1)</sup>  
BARBARA MIGLIAU  
FLAVIO MORSILLO  
MATTEO MICHELE MUSI <sup>(1)(2)</sup>  
TONY PRATA  
ELEONORA RIZZO <sup>(1)(2)</sup>  
ALESSANDRO SAPIA <sup>(1)</sup>  
FEDERICO STRICAGNOLO  
SILVIA TRAVERSO <sup>(1)(2)</sup>  
SIMONA VALEAN <sup>(1)</sup>  
MARIA GRAZIA VANTAGGIATO <sup>(1)(2)</sup>

Consulenti esterni:

MASSIMO CALISSANO <sup>(4)</sup>  
ENZO LOMBARDO <sup>(5)</sup>

ROMA  
00185 – VIA PARIGI, 11  
TEL.+39 06 45211010 FAX +39 06 45211020  
E-MAIL : studio.roma@stsnet.it

GENOVA  
16121 – PIAZZA DELLA VITTORIA, 8/20  
TEL.+39 010 553241 FAX +39 010 5532460  
E-MAIL : studio.genova@stsnet.it

TORINO  
10121 – CORSO MATTEOTTI, 12  
TEL.+39 011 5119101 FAX +39 011 5920226  
E-MAIL : studio.torino@stsnet.it

## CIRCOLARE

**Oggetto:** obbligo di registrazione telematica dei contratti di locazione in essere al 4 luglio 2006 e versamento della relativa imposta di registro.

\*\*\*\*

La Manovra-bis (D.L. 4.7.2006 n. 223, convertito in L. 4.8.2006 n. 248) ha imposto l'obbligo per i soggetti passivi Iva di registrare, **entro il 30 novembre 2006**, in via telematica (attraverso intermediari abilitati o direttamente attraverso il canale Entratel/Fisconline), i contratti di locazione immobiliare, anche finanziaria, in essere al 4 luglio 2006, che erano prima di tale data soggetti ad Iva e che, per effetto della modifica all'art. 10 n. 8 d.p.r. 633/72, possono oggi essere:

- 1) esenti per obbligo di legge;
- 2) esenti (salvo opzione per l'imponibilità Iva, come si dirà in seguito);
- 3) soggetti ad Iva per obbligo di legge.

In particolare, sono soggetti all'obbligo di registrazione i seguenti contratti immobiliari:

- locazioni e leasing di fabbricati strumentali per natura;
- leasing di fabbricati abitativi;
- locazioni di fabbricati abitativi posseduti dalle imprese costruttrici.

In sede di registrazione di detti contratti, i contribuenti possono optare per l'imponibilità Iva (non dovendo, in tal caso, subire alcuna rettifica dell'Iva precedentemente portata in detrazione relativamente ai medesimi immobili, ai sensi dell'art. 19-bis 2 d.p.r. 633/72).

In ogni caso, occorre versare l'imposta di registro (in misura dell'1 % per i fabbricati strumentali e del 2 % per quelli abitativi) dovuta a decorrere dal 4 luglio 2006. Tale imposta è versata "telematicamente", in sede di registrazione del contratto di locazione, attraverso l'indicazione di un conto corrente bancario o postale, convenzionato con l'Agenzia delle Entrate ed intestato al contribuente.

Nel caso in cui la registrazione avvenga attraverso un intermediario abilitato, il contribuente dovrà conferire per scritto uno specifico incarico per la registrazione

# STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

telematica e per l'addebito dell'imposta di registro sul proprio conto corrente bancario o postale.

Le parti contrattuali sono responsabili in solido sia per la registrazione del contratto, sia per il pagamento dell'imposta di registro. Se il locatario è una persona fisica, questi potrà adempiere agli obblighi dichiarativi e di versamento attraverso le procedure ordinarie (e cioè, versando con mod. F23 l'imposta di registro dovuta e registrando il contratto presso l'Agenzia delle Entrate).

L'imposta di registro è calcolata sulle mensilità contrattuali residue decorrenti da luglio 2006 (detratti i 3/31 relativi ai primi tre giorni della mensilità di luglio 2006). Il contribuente può scegliere di versare l'imposta di registro così calcolata in un'unica soluzione, usufruendo di una riduzione pari alla metà del tasso legale moltiplicato per il numero delle annualità residue, soltanto se la durata complessiva del contratto di locazione eccede i 2 anni e se la durata residua del contratto, a far data dal 4 luglio 2006, eccede i 12 mesi.

Nel caso in cui, invece, si opti per il pagamento per ciascuna annualità contrattuale, entro il 30 novembre 2006 si dovrà versare l'imposta di registro relativa all'annualità in corso alla data del 4 luglio 2006, mentre per ciascuna annualità successiva l'imposta di registro dovrà essere versata entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità stessa.

Restiamo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e precisazioni e porgiamo, con l'occasione, cordiali saluti.

**Studio Tributario Societario**