

STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

VIA SANTA RADEGONDA, 11
20121- MILANO
TEL: 02. 7211751 – FAX: 02 72117575
E-MAIL: studio.milano@stsnet.it
C. F. E P. IVA: 05351530968

Milano, 3 novembre 2006

Ai Signori Clienti
Loro sedi

CIRCOLARE

Oggetto: **REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE - OPZIONE PER L'IMPONIBILITA' IVA**

Come evidenziato nelle precedenti circolari (del 4 e del 21 settembre 2006), in seguito all'emanazione del d.l. 223/2006, c.d. "decreto Bersani" (convertito con l. 248/2006) sono state introdotte radicali modifiche relative al trattamento ai fini Iva e delle imposte di registro, catastali e ipotecarie delle operazioni attinenti la cessione e la locazione (anche finanziaria) di immobili abitativi e strumentali.

A seguito delle modifiche introdotte si rende necessario quindi ricordare quanto segue:

- per i contratti di locazione e affitto in corso di esecuzione alla data del 4 luglio 2006 e assoggettati ad IVA in base alle disposizioni vigenti sino a tale data, gli adempimenti previsti dalle nuove disposizioni in vigore quali la registrazione e l'opzione per l'imponibilità sono eseguiti dal 2 al 30 novembre 2006 esclusivamente mediante invio di apposita comunicazione in via telematica, previo pagamento dell'imposta proporzionale di registro.

In proposito si ricorda che l'obbligo di registrazione del contratto prima della nuova l. 248/2006 era previsto solo in caso d'uso per le locazioni soggette ad Iva, quali:

- 1) le locazioni di immobili abitativi posti in essere dalle imprese che li avevano costruiti per la rivendita;
- 2) le locazioni di immobili strumentali;
- 3) le locazioni finanziarie di immobili sia abitative che strumentali.

Solo i soggetti che hanno stipulato un contratto compreso tra quelli sopra elencati dovranno provvedere all'assolvimento dell'imposta di registro ed all'invio della comunicazione ai fini dell'opzione per l'imponibilità.

- **i locatori (enti, società e persone fisiche nell'ambito della propria attività d'impresa) di immobili strumentali** potranno optare dal 2 al 30 novembre per la registrazione della dichiarazione di opzione di avvalersi del regime di imponibilità IVA evitando di essere assoggettati al regime di esenzione, previo pagamento dell'imposta proporzionale di registro come sotto indicato.

L'importo dovuto deve essere calcolato sul corrispettivo contrattualmente previsto per l'intera durata del contratto dal 4 luglio 2006.

STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO

L'imposta di registro può essere corrisposta con due modalità:

1. in un'unica soluzione. In tal caso l'importo totale dell'imposta, calcolato sui canoni di locazione decorrenti dal 4 luglio 2006 fino alla data di scadenza del contratto di locazione, godrà di una riduzione pari alla metà del tasso di interesse legale (attualmente pari al 2,50%) moltiplicato per il numero delle annualità. La riduzione spetta se il contratto ha durata complessiva superiore a due anni e la durata residua è superiore a 12 mesi.

2. allo scadere di ogni annualità. In tal caso l'importo della prima annualità viene calcolato sul canone decorrente dal 4 luglio 2006 fino alla scadenza della stessa. Negli anni successivi l'imposta di registro sarà poi versata entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità.

IMPOSTA DI REGISTRO: LE ALIQUOTE

Le aliquote da applicare per il calcolo dell'imposta di registro sono riportate nella seguente tabella:

Codice	Oggetto della locazione	Aliquota da applicare
04	Leasing di immobili abitativi	2%
05	Leasing di immobili strumentali	1%
06	Leasing di immobili strumentali con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'Iva.	1%
08	Locazione di fabbricati abitativi effettuata da costruttori	2%
09	Locazione di immobili strumentali	1%
10	Locazione di immobili strumentali con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'Iva	1%

TRASMISSIONE TELEMATICA

L'adempimento può essere eseguito con la trasmissione telematica dei soli dati del contratto, senza l'allegazione del testo dello stesso tramite il sito www.agenziaentrate.it mediante il servizio Entratel.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgiamo cordiali saluti.

Studio Tributario Societario