

Antonio ARGENIO
Pietro BESSI
Federico CALISSANO
Vincenzo CAMPO ANTICO
Giovanni CIURLO
Stefano FILIPPINI
Filippo INGRAFFIA
Stanislao LUCHESCHI
Emilio MARTINOTTI
Eleonora RIZZO
Andrea VILLA

Genova, 14 giugno 2012

Ai Signori Clienti
Loro Sedi

Gabriella Allodi
Giovanni Angaroni
Simone Bacchieri
Simona Bacco
Guglielmo Brodasca
Paola Caccamo
Cinzia Calapai
Pietro Cappa
Stefania Caretto
Andrea Chioldi
Luca Ciurlo
Paolo Cricchio
Alice Finamore
Giovanna Galardi
Valentina Ganzarolli
Michele Girardi
Laura Giuliano
Carmela Girillo
Monica Guidotti
Francesco Isotta
Carla Lomonaco
Camilla Lonoce
Paolo Mandarino
Daniela Martino
Cristiano Merli
Barbara Migliau
Angela Muscau
Emanuela Parini
Filippo Pedulla
Tony Prata
Roberta Roveta
Alessandro Sapia
Silvia Traverso
Maria Grazia Vantaggiato

CIRCOLARE N. 8/2012

Oggetto: D.L. 16/2012: novità in materia di registrazione telematica dei contratti di locazione

Tra le novità introdotte dalla L. 26 aprile 2012 n. 44, che ha convertito in legge il DL 16/2012, ovvero il cosiddetto decreto “semplificazioni fiscali”, vi sono anche alcune novità concernenti la registrazione del contratto di locazione.

Viene ampliato, infatti, il campo di applicazione dell’obbligo di utilizzo della registrazione telematica per registrare tali tipi di contratti.

Si ricorda, preliminarmente, che la registrazione dei contratti di locazione o affitto di beni immobili può avvenire:

- con modalità tradizionali, ovvero recandosi fisicamente, prima, presso la banca, le poste o il concessionario della riscossione, per effettuare il versamento dell’imposta di registro tramite il modello di delega bancaria F23 e, poi, presso l’ufficio dell’Agenzia delle Entrate, per presentare il contratto, il modello 69 debitamente compilato e copia del modello F23 attestante l’avvenuto versamento dell’imposta di registro dovuta;
- per via telematica, dopo essersi registrati ai servizi telematici dell’Agenzia delle Entrate tramite il sistema Entratel o Fisconline, utilizzando – a seconda dei casi – i diversi software resi disponibili sul sito Internet dell’Agenzia delle Entrate (“Contratti di locazione”, “SIRIA” e “IRIS”), oppure, senza installare alcun software, direttamente on line, utilizzando – a seconda dei casi – le diverse applicazioni “Locazioni web”, “SIRIA web” e “IRIS web”.

Consulenti Esterni:
Massimo Calissano
Enzo Lombardo

Via Santa Radegonda, 11
20121 Milano
T +39 02 7211751
F +39 02 72117575
studio.milano@stlex.it

Piazza della Vittoria, 8/20
16121 Genova
T +39 010 553241
F +39 010 5532460
studio.genova@stlex.it

Corso Matteotti, 12
10121 Torino
T +39 011 5119101
F +39 011 5920226
studio.torino@stlex.it
CF/P.IVA 03022160109
www.stlex.it

Se fino all'entrata in vigore della L. 44/2012 erano obbligati ad usare la procedura telematica di registrazione solo i soggetti possessori di almeno 100 unità immobiliari, dall'entrata in vigore di tale norma l'obbligo di utilizzo della procedura telematica di registrazione del contratto di locazione si estende a:

- tutti i soggetti in possesso di **almeno 10 unità immobiliari**;
- gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'art. 2 della L. 3 febbraio 89 n. 39 (ovvero i soggetti indicati dalla lettera d-bis dell'art. 10 del DPR 131/86).

Per tutti gli altri soggetti, invece, resta la possibilità di scegliere se registrare il contratto di locazione secondo la procedura tradizionale, ovvero se avvalersi della modalità telematica.

La modifica normativa sopra illustrata è stata introdotta dall'art. 8 comma 10-bis del DL 16/2012, come convertito dalla L. 44/2012, che modifica l'art. 5 comma 3 del DPR 5 ottobre 2001 n. 404 e introduce il nuovo comma 3-bis nella medesima norma.

Pertanto, dal 29 aprile 2012, l'utilizzo della registrazione telematica (mediante i software "Contratti di locazione", "SIRIA" e "IRIS" o le applicazioni "Locazioni web", "SIRIA web" e "IRIS web") è obbligatoria ogni qual volta la registrazione venga effettuata da un soggetto possessore di più di 10 unità immobiliari o da un agente immobiliare.

Si rileva, che, in ogni caso, i soggetti in possesso di almeno 10 unità immobiliari, obbligati dalla nuova norma alla registrazione telematica, possono operarla sia direttamente, sia avvalendosi di soggetti delegati (purché in possesso di adeguata capacità tecnica economica e finanziaria), sia tramite gli intermediari abilitati.

Inoltre, è opportuno sottolineare che la norma ricollega l'obbligo di registrare telematicamente il contratto al possesso di almeno 10 unità immobiliari da parte dei soggetti obbligati alla registrazione. Atteso, che, come confermato dall'Agenzia delle Entrate nella risoluzione n. 52 del 20 febbraio 2002, l'obbligo di registrare il contratto di locazione grava su entrambe le parti contraenti, il contratto di locazione deve essere registrato esclusivamente attraverso procedure telematiche soltanto nel caso in cui a richiedere la registrazione provveda il soggetto possessore di almeno 10 unità immobiliari, mentre l'obbligo di utilizzare la procedura telematica non sussiste (ma il ricorso ad essa è comunque possibile, seppur facoltativamente) ove la registrazione venga richiesta dalla controparte, che non sia in possesso di altrettante unità immobiliari.

* * * *

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Studio Legale Tributario