



UDIENZE DI ASSISTENZA
AGLI ISCRITTI ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DI MILANO
IN MATERIA TRIBUTARIA

n. 9

LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI

Prof. FRANCO PONTANI

(ha collaborato il Dott. TIZIANO SESANA)

L'art. 21, commi 18, 19 e 20, della L. 27 dicembre 1997, n. 449 prevede l'obbligo di registrazione per tutti quei contratti di locazione, sublocazione ed affitto di beni immobili, di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai trenta giorni complessivi nell'anno.

Il suddetto obbligo di registrazione comporta la liquidazione ed il pagamento dell'imposta di registro. Tale pagamento, che spetta al locatore e al conduttore in parti uguali (tuttavia entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera imposta) deve essere effettuato, con arrotondamento a lire 10.000, per difetto se la frazione non è superiore a lire 5.000 (da 1 a 5.000) e per eccesso se superiore (da 5.001 a 9.999), entro venti giorni dalla data di formazione dell'atto (o dall'inizio della loro esecuzione, in caso di contratto verbale), presso il concessionario della provincia in cui ha sede l'Ufficio finanziario competente o presso una banca sita nella stessa provincia, ovvero a mezzo di apposito conto corrente postale intestato al concessionario competente.

Dopo aver eseguito il versamento dell'imposta una delle parti contraenti deve presentare per la registrazione, sempre entro venti giorni dalla data di formazione

del contratto di locazione, all'Ufficio del Registro il contratto stesso unitamente all'attestato di pagamento dell'imposta. Si precisa che per le cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite, il versamento dell'imposta di registro va effettuato entro venti giorni dal verificarsi dei relativi eventi e che sarà cura del soggetto incaricato della riscossione dare immediata comunicazione dell'avvenuto versamento all'Ufficio.

0000

L'Amministrazione Finanziaria ha previsto, ai fini del pagamento dell'imposta di registro *de qua*, due diverse modalità di pagamento.

La prima, che peraltro è quella ordinaria, prevede il pagamento annuale nella misura del 2% sull'importo del canone annuo di locazione.

La seconda, invece, prevede il pagamento dell'imposta di registro per l'intera durata del contratto al momento della registrazione dello stesso. In tale ipotesi è stabilita una detrazione dall'imposta in misura percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità del contratto stesso.

Nel caso in cui il contratto di locazione pluriennale si risolva anticipatamente,

rispetto alla scadenza stabilita nello stesso, e per il quale sia stata versata l'imposta di registro sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, il contribuente ha diritto al rimborso della parte dell'imposta relativa alle annualità successive.

L'imposta in oggetto, pur essendo un'imposta proporzionale, non può essere inferiore alla misura di lire 100.000 (misura così ridotta rispetto a quella di lire 150.000 vigente anteriormente alla data del 1° gennaio 1998). Unica eccezione riguarda la seconda delle due modalità di pagamento suesposte; infatti, in tal caso l'imposta per le annualità successive può anche essere di importo inferiore a lire 100.000.

FIGURA I

durata del contratto	metà del tasso d'interesse legale (5 per cento)	detrazione in percentuale
10	2.5 %	25,0 %
9	2.5 %	22,5 %
8	2.5 %	20,0 %
7	2.5 %	17,5 %
6	2.5 %	15,0 %
5	2.5 %	12,5 %
4	2.5 %	10,0 %
3	2.5 %	7,5 %
2	2.5 %	5,0 %

I contratti soggetti alla nuova normativa sono identificabili nei seguenti:

- contratti già registrati alla data del 1° gennaio 1998;

- contratti di valore inferiore a lire 2.500.000;
- nuovi contratti di locazione;
- denunce di contratti verbali di locazione.

Per ciò che concerne i contratti già registrati alla data di entrata in vigore della normativa *de qua*, il pagamento dell'imposta di registro deve essere eseguito secondo le suesposte modalità previste per la registrazione iniziale, ma solo per le annualità che, rispetto alla scadenza del contratto di locazione, al 1° gennaio 1998 risultano essere quelle residue. Si precisa che, anche per tali contratti, è possibile procedere al versamento in un'unica soluzione dell'imposta dovuta usufruendo della detrazione in misura percentuale; in tal caso, la riduzione dovrà essere calcolata in relazione al numero delle annualità relative al periodo intercorrente tra la data di entrata in vigore della norma in oggetto e la scadenza del contratto di locazione.

Un'ulteriore precisazione concerne l'attestato di versamento, che non dovrà essere presentato presso l'Ufficio del Registro.

In merito, invece, ai contratti di locazione non registrati, in quanto con corrispettivo annuo non superiore a lire 2.500.000, la registrazione deve essere richiesta entro venti giorni dall'inizio dell'annualità successiva a quella in corso.

In altri termini, il termine di venti giorni entro il quale deve essere registrato il contratto decorre dalla data di scadenza dell'annualità in corso al 1° gennaio 1998.

© Copyright Studio Prof. Franco Pontani - MILANO - Piazza Castello 5

Riproduzione consentita in esclusiva all'Ordine degli Ingegneri di Milano.

Ogni riproduzione parziale o totale da parte di terzi diversi dall'Ordine degli Ingegneri di Milano è severamente vietata, salvo preventiva autorizzazione scritta.

Insero redazionale "Notiziario dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano" n. 6, gennaio 1999.