



Mercoledì 13/12/2006

ENTRO LUNEDI' 18 L'INVIO ON LINE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

tratto dal sito www.fiscooggi.it

Prorogato il termine per la registrazione di quelli in corso al 4 luglio 2006, soggetti a Iva

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 29 novembre 2006, è stato prorogato il termine per la registrazione telematica dei contratti di locazione, in corso di esecuzione alla data del 4 luglio 2006, già assoggettati a Iva.

La disciplina relativa alla cessione e locazione dei fabbricati ha subito una profonda revisione da parte dell'articolo 35, commi da 8 a 10-sexies, del decreto legge n. 223/2006.

Tutti i contratti di locazione di fabbricati, sia a uso abitativo che strumentale, devono ora essere sottoposti a registrazione. Inoltre, tutte le locazioni di immobili strumentali scontano l'imposta proporzionale di registro nella misura dell'1 per cento, a prescindere dal regime Iva, di esenzione o imponibilità, previsto.

In particolare, il comma 10-quinquies del citato articolo 35 dispone che i contratti di locazione di immobili strumentali, in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del decreto legge, appunto il 4 luglio 2006, debbano essere oggetto di una apposita dichiarazione, per la registrazione dei contratti e l'assolvimento dell'imposta, nella quale può essere esercitata l'opzione per l'imponibilità Iva.

Le modalità e i termini per questo adempimento sono contenuti nel provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 14 settembre 2006, il quale obbliga le parti del contratto all'utilizzo del canale telematico per la registrazione del contratto, per l'assolvimento dell'imposta e per l'eventuale opzione per l'imposizione Iva.

La scadenza, inizialmente prevista per il 30 novembre 2006, per effetto della proroga è stata ora portata al 18 dicembre.

La proroga trova le sue motivazioni nella portata innovativa degli adempimenti da porre in essere e nell'elevato numero dei contratti interessati all'invio telematico.

La circolare n. 33/E del 16 novembre 2006 illustra le corrette modalità per eseguire tutti gli adempimenti, anche quelli di carattere telematico, previsti dalle nuove disposizioni.

Riepilogo principali adempimenti

Per poter effettuare la trasmissione telematica dei contratti di locazione o dei pagamenti successivi, occorre essere in possesso, alternativamente, del Pincode (codice personale) per accedere ai servizi internet dell'Agenzia delle entrate oppure dell'autorizzazione al servizio Entratel.

Per il pagamento on line delle imposte di registro e di bollo è necessario essere titolari di un conto corrente presso un istituto di credito convenzionato con l'Agenzia delle entrate per la modalità di pagamento F24 on-line.

In fase di predisposizione del file, occorre comunicare gli estremi del conto corrente (Abi, Cab, numero di conto, Cin), per permettere l'addebito delle imposte.

Il software da utilizzare ("Contratti di locazione") è disponibile gratuitamente sul sito dell'Agenzia delle entrate.



Con la versione 3.2.2 del 24/11/2006 del pacchetto, vengono aggiornate le applicazioni "Registrazione telematica dei contratti di locazione" e "Pagamenti successivi alla registrazione", ai fini della corretta determinazione dell'imposta nei casi in cui il periodo è inferiore a un anno.

L'imposta di registro viene calcolata automaticamente premendo il tasto "Calcola imp. reg.", solo dopo aver digitato i campi obbligatori del pannello "Dati generali" e quelli del pannello "Canone".

Anche l'imposta di bollo è calcolata automaticamente, in base al numero delle pagine e al numero degli esemplari del contratto. L'imposta di bollo è pari a 14,62 euro per ogni quattro pagine del contratto (per un totale di 100 linee) o frazione, moltiplicato per il numero di esemplari cartacei del contratto sottoscritti dalle parti.

Dopo il salvataggio del file e la chiusura del contratto, occorre inserire i dati generali relativi al file Xml da inviare, cliccando sulla voce di menù "Dati per la registrazione" e poi sulla voce "Dati fornitura contratto".

Il codice fiscale del soggetto richiedente la registrazione deve essere presente in tutti i contratti di locazione che si intende trasmettere.

Il codice fiscale dell'intestatario del conto corrente convenzionato dovrà essere in alternativa:

- del soggetto richiedente la registrazione, in caso di trasmissione telematica diretta
- del medesimo soggetto richiedente la registrazione, in caso di trasmissione da parte di un intermediario autorizzato a utilizzare le coordinate bancarie dell'utente
- dell'intermediario, in caso di addebito sul conto di quest'ultimo per conto dell'utente.

La fase successiva prevede la creazione del file con estensione Xml, cliccando sulla voce di menù "Creazione del file" e poi sulla voce "Crea file XML". Al termine dell'operazione verrà specificata la directory di destinazione del file creato (UnicoOnLine/arc/s.xml).

La trasmissione telematica del file, contenente i contratti di locazione o dei pagamenti successivi, deve essere eseguita collegandosi a Entratel o Fisconline e sottoponendo preventivamente a controllo il medesimo file.

E' necessario, pertanto, installare i moduli di controllo relativi alla "registrazione dei contratti di locazione" e ai "pagamenti successivi alla registrazione", disponibili sui siti dei servizi telematici Entratel e Fisconline. In concreto, gli utenti Entratel dovranno utilizzare la funzione "Controlla" e successivamente autenticare il file, mentre gli utenti Fisconline, in possesso di pincode, dovranno utilizzare la funzione "Prepara File" dell'applicazione "File Internet".

Una particolare difficoltà potrebbe emergere in fase di controllo di un file creato con la precedente versione 3.2.1, e successivamente importato nella nuova 3.2.2, attraverso la specifica funzione di importazione contratti. Il programma di controllo potrebbe evidenziare il codice di errore D003 - importo del canone costante errato, omesso o uguale a zero. In tal caso, è sufficiente seguire attentamente le istruzioni fornite sul sito dell'Agenzia delle entrate; in particolare:

- occorre necessariamente chiudere l'applicazione "Contratti di locazione"
- cliccare sul link relativo al file locazioni.jar



- salvare il file nella cartella /AgenziaEntrate/ContrattiDiLocazione 3.2.2, facendo in modo che l'estensione sia .jar (e non .zip)
- avviare l'applicazione "Contratti di Locazione" e riaprire il file
- salvare il file e procedere alla generazione del file in formato Xml.

Dopo aver proceduto correttamente all'invio del file, le ricevute telematiche sono consultabili nell'apposita sezione del servizio telematico (Entratel o Fisconline).

Pompilio Ciro Cardinale