



Venerdi' 09/12/2011

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE. COSA FARE E QUANDO

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Secondo quanto previsto dal testo unico imposta di registro (Dpr 131/86), modificato negli anni da varie finanziarie (leggi 449/97, 448/99, 388/2000 e 311/2004) l'obbligo di registrazione riguarda le locazioni di durata superiore ai 30 giorni complessivi in un anno.

La registrazione comporta il pagamento della tassa di registro o, in alternativa, della cedolare secca. Dal 7/4/2011, infatti, per effetto dell'entrata in vigore del D.lgs.23/2011, il proprietario/locatore dell'immobile dato in affitto per uso abitativo puo' scegliere se pagare, come tassa sul reddito di affitto, l'imposta di registro e i bolli oppure una nuova imposta che sostituisce queste, la cedolare secca. Se si sceglie di pagare l'imposta di registro e di registrare il contratto presso un ufficio dell'Agenzia il pagamento precedera' la registrazione. Se invece si sceglie di registrare il contratto telematicamente i due adempimenti potranno aver luogo nello stesso momento. Scegliendo di pagare la cedolare secca, invece, la liquidazione dell'imposta avverra' in sede di dichiarazione dei redditi, come per le imposte dirette (irpef).

Per i contratti di affitto in corso al 7/4/2011 (o risolti prima di questa data) la scelta puo' anche essere effettuata direttamente sulla dichiarazione dei redditi presentata nel 2012. Per quelli registrati dopo tale data si puo' invece esercitare la scelta in sede di registrazione. Ricordiamo che per disposizione dell'Agenzia delle entrate i termini di registrazione che rientrano tra il 7/4 e il 6/6/2011 sono prorogati a quest'ultima data.

Vediamo ciascun adempimento nel dettaglio.

PRIMA OPZIONE: PAGAMENTO IMPOSTA DI REGISTRO

L'imposta di registro va liquidata entro 30gg dalla data di stipula dei contratti, scritta o verbale che sia (o, se anteriore, dalla data di inizio della loro esecuzione). Il versamento puo' essere fatto presso la banca concessionaria (utilizzando un modulo specifico di versamento - F23) oppure tramite posta (modello F32). L'imposta di registro e' pari al 2% del canone annuo per le locazioni di fabbricati abitativi, di fabbricati strumentali dove il locatore e' un privato (non soggetto IVA) e di terreni non agricoli (per i terreni agricoli si paga lo 0,50%), con un minimo di euro 67. L'importo va arrotondato, secondo quanto dice la legge, all'unita' di euro per difetto se la frazione e' inferiore ai 50 centesimi, a quella per eccesso se e' uguale o superiore ai 50 centesimi.

L'imposta, oltre che all'atto della registrazione, e' dovuta nella stessa misura (2% del canone annuo, ma senza il minimo) anche per tutti gli anni successivi nel caso in cui la durata della locazione superi l'anno, e va versata entro 30gg dall'inizio di ogni annualita'.

Per i contratti pluriennali la legge prevede la possibilita' di pagare, al momento della registrazione, un'unica imposta di registro corrispondente all'intera durata del contratto, invece di effettuare i pagamenti anno per anno.

In questo caso si puo' usufruire di una riduzione dell'imposta, in misura percentuale, pari alla meta' del tasso di interesse legale (attualmente all'1%) moltiplicato per il numero di annualita'. Se il contratto venisse poi risolto anticipatamente, c'e' il diritto al rimborso per le annualita' successive a quella di rescissione. Sia conduttore che locatore rispondono in solido del pagamento dell'intera imposta, indipendentemente da chi abbia pagato. L'onere spetta ad ambedue in parti uguali, quindi chi paga (solitamente il locatore) puo' addebitare la meta' dell'imposta all'altra parte.



Nota: Per i contratti stipulati dal 2007 c'e', in merito, un'interessante novita'. La finanziaria 2007 (legge 296/06) ha esteso la responsabilita' della registrazione, e la solidarieta' riguardo al pagamento dell'imposta, all'eventuale agente immobiliare a seguito della cui attivita' il contratto e' stato concluso. Questa co-responsabilita', piu' precisamente, riguarda tutte le scritture private non autenticate, tra le quali, tipicamente, rientrano i contratti di locazione. E' presumibile, pertanto, un intervento degli stessi mediatori al fine di sollecitare la registrazione del contratto nei termini di legge, se non il loro diretto adempimento. Sul modulo di pagamento devono essere specificati i seguenti dati, oltre ovviamente a quelli identificativi del locatore e del conduttore:

- codice dell'ufficio del registro territorialmente competente (l'elenco e' disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate);
- estremi dell'atto: per il primo anno (registrazione) va riportato l'anno di stipula ed il primo dei numeri di repertorio indicati nell'elenco degli atti da presentare all'ufficio. Per i versamenti relativi agli anni successivi va riportato l'anno di stipula e numero registrazione dell'atto;
- causale di versamento: RP;
- codice del tributo, 115T per la prima registrazione, 112T per i pagamenti delle annualita' successive alla prima, 107T se si paga, all'atto della registrazione, l'imposta per l'intera durata della locazione;

In caso di proroga del contratto

In caso di proroga l'imposta va ripagata nella misura del 2% del canone annuo (per gli immobili ad uso abitativo) entro 30 giorni con presentazione, nei successivi 20 giorni, dell'attestato di versamento all'ufficio dove e' stato registrato per la prima volta il contratto. Si paga sempre con modello F23, codice tributo 114T.

Al pari della prima registrazione, anche in occasione della proroga si puo' scegliere se pagare anno per anno o per l'intero periodo della durata della proroga.

In caso di cessione o risoluzione del contratto

L'imposta di registro va pagata anche quando il contratto si risolve (disdetta anticipata) o viene ceduto (cambio inquilino), entro 30 giorni con consegna, nei 20 giorni successivi, dell'attestato di versamento all'ufficio dove era stato registrato il contratto.

Se la risoluzione o la cessione avvengono gratuitamente (senza pagamento di un corrispettivo) l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro.

Diversamente l'imposta e' dovuta in misura percentuale per il 2% dei canoni residui, con minimo di 67 euro.

In caso di risoluzione anticipata, se è stata versata l'imposta per l'intera durata del contratto si ha diritto al rimborso delle annualita' successive a quella in corso.

Il pagamento avviene con modello F23, codici tributo 113T per la risoluzione e 110T per la cessione.

Note:



- non si paga imposta di registro sul deposito cauzionale eventualmente versato dall'inquilino. Il deposito o le altre forme di garanzia sono soggette all'imposta (nella misura dello 0,50%), se prestate invece da un soggetto terzo.

- per i contratti di comodato redatti in forma scritta l'imposta e' dovuta nella misura fissa di euro 168.

- per i contratti ad uso abitativo a canone "concordato", frutto di accordi delle organizzazioni della proprieta' con gli inquilini, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta e' assunto per il 70%. Cio' a condizione che l'immobile si trovi in un comune ad alta tensione abitativa (come Bari, Bologna, Firenze, Genova, Milano, Napoli, vedi l'art.1 del d.l.551/88).

- per i contratti di affitto di fondi rustici non perfezionati da un atto pubblico o da una scrittura privata autenticata l'obbligo della registrazione puo' essere assolto presentando all'ufficio del registro, entro il mese di febbraio, una denuncia in doppio originale relativa ai contratti in essere nell'anno precedente. La denuncia deve essere sottoscritta e presentata da una delle parti contraenti e deve contenere le generalita' e il domicilio nonche' il codice fiscale delle parti contraenti, il luogo e la data di stipulazione, l'oggetto, il corrispettivo pattuito e la durata del contratto.

- l'imposta di registro per le locazioni di immobili strumentali effettuate da soggetti IVA verso altri soggetti IVA o verso privati e' dell'1%, indipendentemente dal regime IVA a cui e' sottoposto il contratto. Cio' per effetto del d.lgs.223/06 (il cosiddetto Bersani, convertito nella legge 248/2006).

Tutte le informazioni pratiche si trovano sul sito dell'Agenzia delle Entrate [clicca qui](#)
SECONDA OPZIONE: PAGAMENTO "CEDOLARE SECCA"

In alternativa al pagamento dell'imposta di registro e dei bolli e' possibile, dal 7/4/2011, scegliere di pagare un'imposta sostitutiva, la cosiddetta "cedolare secca" introdotta dal d.lgs. 23/2011.

E' un'imposta che sostituisce l'irpef e relative addizionali riferite al reddito fondiario dell'immobile nonche' le imposte di registro e di bollo relative al contratto di affitto, anche quelle da applicare in sede di proroga e risoluzione del contratto.

Essa puo' essere applicata in caso di affitto di immobili ad uso abitativo dove il locatore e' soggetto privato, che agisce al di fuori dell'attivita' di impresa (con accatastamento da A/1 ad A/11 esclusi gli A10, gli uffici).

Non puo' invece essere applicata per i contratti di sub-affitto.

Sul canone di locazione annuo stabilito dal contratto tale cedolare si applica nella misura del 21%, in sede di dichiarazione dei redditi. Si applica invece il 19% per i contratti a canone convenzionato (3+2) relativi ad abitazioni ubicate

- nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia;

- nei comuni confinanti con le suddette citta';

- negli altri comuni capoluogo di provincia;

- negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe: [clicca qui](#)



La cedolare secca puo' essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non c'e' obbligo di registrazione. E' bene sapere che la scelta di applicare la cedolare secca impedisce al proprietario/locatore di ritoccare a qualsivoglia titolo il canone di affitto per tutto il periodo di applicazione, anche se l'aumento fosse previsto dal contratto (per il classico adeguamento ISTAT, per esempio). Il contratto non puo' assolutamente derogare da questa regola di legge.

Quando e come si sceglie

Per l'anno 2011, fase transitoria

- si puo' scegliere il nuovo regime di tassazione per tutti i contratti in corso al 7/4/2011, con scadenza anteriore o risolti prima di tale data. Queste le possibilita':

- esercitare la scelta applicando direttamente la nuova tassazione in sede di dichiarazione dei redditi, da presentare nel 2012;

- esercitare la scelta in sede di registrazione, se essa avviene dal 7/4/2011, con il nuovo modello 69 (vedi sotto) Si ricorda, in proposito, che se i termini di registrazione rientrano tra il 7/4 e il 6/6/2011, si puo' ottemperare, sia alla registrazione che alla scelta, entro 6/6/2011;

- esercitare la scelta in sede di proroga, se non e' ancora scaduto il termine per il pagamento della relativa imposta di registro, con il nuovo modello 69 (vedi sotto);

- esercitare la scelta in sede di risoluzione, se non e' ancora scaduto il termine per il pagamento della relativa imposta di registro, con il nuovo modello 69 (vedi sotto).

Per le annualita' successive, sistema a regime

- e' possibile scegliere l'applicazione della cedolare secca in sede di registrazione o proroga del contratto, con il nuovo modello 69 o con il nuovo modello telematico SIRIA, entro il termine di versamento dell'imposta di registro;

- se per il contratto NON e' previsto un termine fisso per la registrazione, la scelta puo' avvenire anche tramite applicazione diretta della nuova imposta in sede di dichiarazione dei redditi.

In tutti i casi, se non si e' fatta la scelta in sede di registrazione o proroga del contratto, è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro dovuta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno, vale a dire entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità. Stessa cosa se il proprietario/locatore abbia corrisposto l'imposta dovuta per la registrazione del contratto (imposta di registro) in unica soluzione al momento della registrazione.

Se si esercita l'opzione dopo aver già pagato l'imposta di registro e i bolli non si ha diritto ad alcuni rimborso.

Tutte le informazioni pratiche e i moduli si trovano sul sito dell'Agenzia delle entrate, a questa pagina.
Quando e come si paga



Effettuata la scelta, la cedolare secca si calcola applicando l'aliquota (21 o 19%, vedi sopra) al canone annuale di locazione pattuito contrattualmente.

La liquidazione avviene in sede di dichiarazione dei redditi (quindi nell'UNICO o nel mod.730 del 2012 per le scelte avvenute durante il 2011) con pagamento effettuato con il modello F24.

Per i contratti in corso al 31/5/2011 oppure scaduti o risolti a questa data, il primo acconto del 30/11/2011 e' pari all'85% e deve essere versato in un'unica soluzione se di importo non superiore a 257,52 euro.

Diversamente si puo' pagare l'acconto in due rate, la prima -del 40%- entro il 6/7/2011(o entro il 5/8/2011 con maggiorazione dello 0,40%) e la seconda -del 60%- entro il 30/11/2011.

Per i contratti attivati dal 1/6/2011 il pagamento dell'acconto deve avvenire in un'unica soluzione al 30/11/2011.

Per i contratti attivati dal 1/11/2011 il pagamento dell'acconto non e' dovuto.

L'acconto non e' dovuto anche qualora l'imposta totale non superasse i 51,65 euro.

Dal 2012 l'acconto da pagare sara' invece del 95% con scadenza al 30/11 di ogni anno, pagabile in due rate se di importo superiore a 257,52 euro (la prima, del 40%, entro il 16/6 -o 16/7 con maggiorazione del 0,40%- e la seconda, del 60%, entro il 30/11).

I pagamenti si effettuano con modello F24 utilizzando i seguenti codici tributo:

codice "1840" - acconto prima rata;

codice "1841" - acconto seconda rata o acconto in unica soluzione;

codice "1842" - saldo.

Note importanti

- il proprietario locatore, prima di applicare la cedolare secca, dovra' avvisare della propria scelta l'inquilino, con lettera raccomandata, specificando la propria rinuncia ad applicare, per il periodo di durata dell'opzione, qualsivoglia aumento del canone di locazione, compresi gli aggiornamenti ISTAT (anche se fossero previsti dal contratto). La comunicazione deve essere inviata prima di esercitare l'opzione e quindi, in linea generale, prima di registrare o prorogare il contratto oppure prima che scada il termine di versamento dell'imposta di registro per le annualita' successive alla prima. Questa condizione e' inderogabile;

- la scelta effettuata vincola il proprietario/locatore ad applicare la cedolare secca per tutta la durata della locazione, con liberta' di revoca. La revoca non impedisce al proprietario di scegliere di nuovo l'applicazione della cedolare secca in un momento successivo;

- se i proprietari/locatori sono piu' di uno, la scelta inerente la cedolare secca potra' essere fatta disgiuntamente, e il relativo pagamento -separato- viene fatto sulla propria quota. Se uno dei locatori non sceglie di applicare la cedolare secca, sulla sua quota continuera' a pagare l'imposta di registro, l'irpef ed il bollo. In questo caso pero' la rinuncia ad applicare aggiornamenti del canone vale per TUTTI i proprietari, anche per coloro che non hanno scelto la cedolare secca;



- nel caso di scegliesse l'applicazione della cedolare secca dopo aver già pagato imposta di registro o di bollo, non sarà possibile ottenerne il rimborso, per esplicita disposizione di legge;
 - con la registrazione del contratto di locazione si adempie anche ad ogni obbligo di comunicazione, compreso quello verso l'autorità di polizia locale previsto dalla legge per gli affitti superiori ai 30 giorni;
 - il nuovo modulo 69 può sostituire il modello per la comunicazione dei dati catastali (CDC).
- Per approfondimenti e valutazioni di casi particolari si veda la Circolare dell'Agenzia delle entrate n.26/E del 1/6/2011;

E' anche utile visionare il sito dell'Agenzia delle entrate: [clicca qui](#)

Fonte: D.lgs. 23/2011 art.3, Provvedimento Agenzia delle entrate 55394/2011 del 7/4/2011 e Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12/5/2011 (differimento termini di pagamento) e Circolare Agenzia delle entrate n.26E del 1/6/2011.

DA FARE SEMPRE: REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Come già detto, i contratti di affitto che hanno durata superiore ai 30 giorni vanno registrati.

E' bene, per cominciare, fare chiarezza sul termine utile di registrazione. Secondo quanto prevede all'art.13 il testo unico sopra citato, questa dev'essere effettuata entro 20 gg dalla stipula nel caso di contratti formati in Italia, ed entro 60 gg per i contratti formati all'estero.

In realtà, considerando che la registrazione segue il pagamento dell'imposta di registro e che per pagamento il termine è di 30 giorni dalla stipula, si considera valido quest'ultimo termine per ambedue gli adempimenti (Ministero delle Finanze circolare n.207/E del 16/11/00).

La registrazione può avvenire in diverse modalità:

- presso l'ufficio del registro (qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle entrate), compilando il modello 69 con allegare copie del contratto (almeno due) corredate da bollo telematico (da 14,62 euro ogni quattro facciate scritte, e comunque ogni 100 righe) e il modello F23 che attesti l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro. Se viene scelta l'applicazione della "cedolare secca" (al posto di imposta di registro e bolli) non deve avvenire alcun pagamento, basta che l'opzione appaia sul modello 69;
- online tramite il software "contratti di locazione" che consente di registrare il contratto e calcolare l'imposta dovuta;
- online tramite il software "locazioni web", che consente di compilare il contratto, registrarlo e pagare l'imposta di registro, tutto telematicamente;
- online tramite compilazione del modello SIRIA, che consente di optare per il pagamento della cedolare secca (invece dell'imposta di registro).

Dettagli ed informazioni al riguardo, contenenti spiegazioni dettagliate sulla registrazione, gli importi da pagare e le scadenze, i codici da utilizzare, nonché le modalità per la registrazione telematica, possono essere trovati sul sito dell'Agenzia delle entrate: [clicca qui](#)

REGISTRAZIONE TARDIVA (con ravvedimento operoso)



Se si registra il contratto oltre i termini e' possibile -qualora non si sia oltre l'anno dalla scadenza e non vi siano stati accertamenti da parte dell'Agenzia delle entrate- regolarizzarsi pagando sanzioni ridotte, tramite il cosiddetto "ravvedimento operoso".

Si distinguono i due casi:

- proprietario/locatore che registra in ritardo non optando per la cedolare secca: si paga l'imposta di registro con le sanzioni ridotte e gli interessi.

- proprietario/locatore che registra in ritardo optando per la cedolare secca: si applicano le sanzioni ridotte (sull'ipotetica imposta di registro) ma non si paga l'imposta di registro. E' bene sapere che cio' vale solo nei casi in cui la scadenza non rispettata fosse oltre il 1/1/2011. Se i termini di registrazione fossero gia' scaduti a tale data ci si dovrebbe regolarizzare pagando, oltre alle sanzioni e gli interessi, anche l'imposta di registro, a prescindere dall'opzione.

Esempio dell'Agenzia delle entrate: contratto di locazione stipulato il 30/12/2010 con canone annuale di 40.000 euro; termine di registrazione scaduto il 29/1/2011 (30 giorni). Registrazione fatta il 31/7/2011 con opzione per la cedolare secca. La sanzione minima intera (120% dell'imposta di registro dovuta) sarebbe di euro 960. Si puo' applicare la sanzione ridotta di un decimo rispetto a quella intera, quindi ci si puo' regolarizzare pagando 96 euro.

Nello stesso esempio, se i termini di registrazione fossero scaduti al 1/1/2011 (contratto stipulato il 15/11/2011), indipendentemente dal fatto di aver o meno optato per la cedolare secca, si dovrebbe pagare -oltre a sanzioni e interessi- anche l'imposta di registro di 800 euro.

Ricordiamo che non e' necessario applicare le regole del ravvedimento operoso (sanzioni ridotte) qualora i termini di registrazione o proroga scadessero tra il 7/4/2011 e il 6/6/2011 e la registrazione o proroga fosse stata fatta entro il 6/6/2011. Cio' perche' la legge ha disposto, per questo lasso di tempo, una sorta di proroga dei termini (fino al 6/6/2011, appunto).

Per approfondimenti si veda la scheda "Il ravvedimento operoso nei contratti di affitto".

Fonte: D.lgs. 23/2011 art.3 e Circolare Agenzia delle entrate n.26E del 1/6/2011.

ACCERTAMENTI E SANZIONI

Imposta di registro

Nell'ambito dell'imposta di registro, l'accertamento degli errori e delle omissioni, nonche' il relativo recupero dell'imposta non pagata, puo' seguire diverse vie a seconda del tipo di violazione. Differiscono, di conseguenza, anche i termini di decadenza delle attivita' degli uffici preposti. "Fonte" delle seguenti disposizioni e' il testo unico dell'imposta di registro, il dpr 131/86, all'art. 76.

Riguardo la registrazione degli atti (in questo caso di locazione), si distinguono tre ipotesi:

- atti non presentati alla registrazione:

Per gli atti soggetti a registrazione l'imposta va chiesta, a pena di decadenza, entro cinque anni dal giorno in cui avrebbe dovuto essere richiesta la registrazione o dal giorno in cui si e' verificato il fatto che legittima la registrazione d'ufficio. Stesso termine e' previsto per l'imposta dovuta relativamente agli eventi successivi alla registrazione (che comportano ulteriori liquidazioni) non denunciati. In questo caso i cinque anni partono dalla scadenza dei termini previsti per tali denunce;



- atti presentati alla registrazione:

Per gli atti presentati alla registrazione o registrati per via telematica l'ufficio deve richiedere l'imposta, a pena di decadenza, entro tre anni decorrenti da:

- dalla richiesta di registrazione, per quanto riguarda l'imposta "principale" (quella applicata in sede di registrazione, o quella richiesta dall'ufficio a correzione di errori od omissioni commesse in sede di auto-liquidazione nelle registrazioni telematiche);

- dalla data di notificazione della decisione delle commissioni tributarie ovvero dalla data in cui la decisione e' diventata definitiva nel caso in cui sia stato proposto un ricorso verso l'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta (detta, in quanto relativa ad accertamento, imposta "complementare");

- dalla data di registrazione dell'atto nel caso di occultazione di corrispettivo;

- dalla data di registrazione dell'atto per quanto riguarda l'imposta "suppletiva" (quella applicata successivamente alla registrazione e diretta a correggere errori od omissioni dell'ufficio);

- maggiore imposta relativa all'accertamento di maggior valore di immobili: In tale evenienza l'avviso di rettifica deve essere notificato, a pena di decadenza, entro due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale;

- violazioni per le quali non e' dovuta l'imposta o la maggior imposta:

In tutti i casi in cui non e' dovuta l'imposta (violazioni formali), le eventuali sanzioni vanno richieste entro cinque anni dal giorno in cui la violazione e' avvenuta.

ATTENZIONE! Il credito dell'amministrazione finanziaria per l'imposta definitivamente accertata (ovvero relativa ad un atto correttamente notificato, non pagato ne' contestato nei termini oppure contestato senza successo), si prescrive in dieci anni. (ai sensi dell'art.78 del testo unico imposta di registro, in tal senso interpretato dalla sentenza di Cassazione n.1196/2000).

Cedolare secca

Alla cedolare secca si applicano -in merito a tutte le attivita' di accertamento, riscossione, applicazione di sanzioni- le regole in vigore per le imposte sui redditi.

Le sanzioni applicabili in caso di mancata indicazione (o indicazione inferiore) del canone annuo di locazione nella dichiarazione dei redditi sono quelle previste dal D.lgs.471/97 raddoppiate, ovvero:

- mancata indicazione del canone: sanzione variabile dal 240 al 480% dell'imposta dovuta con minimo 516 euro;

- dichiarazione del canone in misura inferiore: sanzione variabile dal 200 al 400% della maggiore imposta dovuta.

Per la notifica degli avvisi di accertamento si applica invece il Dpr 600/73 (art.43):

- in caso di versamenti insufficienti: entro il 31/12 del quarto anno successivo alla presentazione della



dichiarazione dei redditi;

- in caso di mancata presentazione della dichiarazione: entro il 31/12 del quinto anno successivo a quello in cui avrebbe dovuto essere presentata.

con successiva emissione e notifica della cartella esattoriale.

Ricordiamo in proposito che dal 1/7/2011 gli avvisi di accertamento diventano titoli esecutivi utilizzabili per le attività di riscossione forzata (come il pignoramento e l'espropriazione). In pratica quindi da quella data l'agente della riscossione (Equitalia) potrà procedere alla espropriazione forzata anche senza notificare la cartella esattoriale. Se è già decorso un anno dalla notifica dell'avviso di accertamento prima dell'espropriazione deve essere notificato un ulteriore avviso (vedi art.50 dpr 602/73). L'espropriazione forzata deve essere avviata entro il 31/12 del secondo anno successivo a quello in cui l'accertamento è diventato definitivo (scadenza termini di pagamento e di ricorso oppure ricorso finito male).

Fonte: D.lgs. 23/2011 art.3 e Circolare Agenzia delle entrate n.26E del 1/6/2011.

CONTRATTI NON REGISTRATI: CONSEGUENZE

A seguito dell' "emersione" di un contratto di affitto non registrato nei termini di legge (per registrazione volontaria di una delle parti o a seguito di un accertamento dell'Agenzia delle entrate), sono dovute le imposte (di registro e irpef), aumentate di una sanzione variabile dal 120 al 240%, con aggiunta degli interessi.

Dal 7/6/2011 inoltre, si applica questa disciplina:

- durata di locazione stabilita in quattro anni dalla data di registrazione, volontaria (ritardata) o d'ufficio, con rinnovo di ulteriori 4 (il contratto diventa un 4+4);

Questa disposizione si applica anche in presenza di un contratto (non registrato nei termini di legge) che prevedesse una propria durata. Per esempio: se si provvede a registrare, il 15/6/2011, un contratto stipulato il 15/11/2009 di tipo 4+4, la durata dello stesso si intende stabilita ex lege fino al 14/6/2015 (anziché al Giugno 2013), salvo proroga.

- canone di locazione stabilito nel triplo della rendita catastale, con adeguamento ISTAT dal secondo anno in base al 75% dell'aumento degli indici per operai e impiegati. Se le parti ne avevano fissato uno inferiore si applica quello.

Nell'esempio di cui sopra, l'imposta di registro che l'Agenzia delle entrate chiederà sarà calcolata retroattivamente sul nuovo canone stabilito ex-lege e dalla data di registrazione avrà come base di calcolo il nuovo canone stabilito ex-lege.

Quanto sopra si applica anche ai contratti registrati dove sia indicato un canone di locazione di importo inferiore a quello effettivo e ai contratti di comodato fittizi. Aggiungiamo, per informazione, che in caso di mancanza di contratto (e di prova contraria) la locazione può presumersi già esistente per i quattro anni precedenti a quando viene riscontrata e l'importo del canone può essere determinato, in via presuntiva, nella misura del 10% del valore dell'immobile. Va saputo, in ogni caso, che un contratto può essere registrato in qualsiasi momento, anche dall'inquilino che voglia regolarizzare la propria posizione e quella del proprietario. Se si provvede entro un anno e non vi sono ancora stati accertamenti da parte dell'Agenzia delle entrate, è possibile regolarizzarsi applicando sanzioni ridotte (vedi sezione precedente).



Fase transitoria: le disposizioni di cui sopra valide dal 7/4/2011 NON si applicano qualora la registrazione del contratto di locazione avvenga entro il 6 Giugno 2011 (60 giorni dall'entrata in vigore del d.lgs.23/2011). Fino a tale data e' stata attiva una sorta di "sanatoria".

Fonte: oltre all'art.3 c.8 del d.lgs. 23/2011, si veda la legge "finanziaria 2005" 311/2004 art.1 c.342 e 346, nonche' il Dpr 600/73 art.41ter. Per l'applicazione pratica, con esempi, si veda la Circolare Agenzia delle entrate n.26E del 1/6/2011.

LINK UTILI

- Scheda pratica "Sanzioni tributarie amministrative per le abitazioni": [clicca qui](#)
- Scheda pratica "Il ravvedimento operoso nei contratti di affitto: [clicca qui](#)
- Guida dell'Agenzia delle entrate "Solo un click per registrare il contratto": [clicca qui](#)
a cura di Rita Sabelli

Fonte: www.aduc.it