



*Modalità e termini degli adempimenti e dei versamenti di cui all'articolo 35, comma 10 – quinquies, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.*

## **IL DIRETTORE DELL'AGENZIA**

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento:

### **Dispone**

#### *1. Modalità di esecuzione degli adempimenti.*

1.1 Per i contratti di locazione e affitto in corso di esecuzione al 4 luglio 2006 e assoggettati ad imposta sul valore aggiunto in base alle disposizioni vigenti fino a tale data, gli adempimenti previsti ai fini dell'applicazione delle imposte indirette dall'art. 35, comma 10-*quinquies*, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, compresa l'eventuale opzione per il regime di imponibilità all'imposta sul valore aggiunto di cui all'articolo 10, comma 1, numero 8), del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, sono eseguiti, indipendentemente dal numero di unità immobiliari possedute, per via telematica secondo le disposizioni e con le modalità tecniche di trasmissione delle dichiarazioni e dei dati concernenti i contratti di locazione e di affitto, di cui al capo III del decreto dirigenziale 31 luglio 1998, e successive modifiche.

1.2. In deroga a quanto previsto dall'articolo 20, comma 1, del decreto 31 luglio 1998, l'adempimento può essere eseguito con la trasmissione telematica dei soli dati del contratto, senza l'allegazione del testo dello stesso. Il pagamento della relativa imposta è effettuato con le modalità di cui all'articolo 21 del decreto stesso.

1.3. I soggetti che effettuano gli adempimenti di cui ai precedenti commi sono tenuti ad osservare gli obblighi a carico dei soggetti che effettuano, per via telematica, gli adempimenti connessi ai contratti di locazione ed affitto di beni immobili di cui all'articolo 23 del decreto direttoriale 31 luglio 1998.

1.4. Le persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni e che non sono obbligate alla registrazione per via telematica ai sensi dell'articolo 14 del decreto 31 luglio 1998 possono assolvere agli adempimenti di cui al comma 1 richiedendo la registrazione del contratto con le modalità previste dal testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

1.5. L'allegato 1 al presente provvedimento integra, per le finalità di cui al precedente comma 1, le descrizioni di alcuni dati definiti negli allegati tecnici bis e quater al decreto 31 luglio 1998, ivi compreso l'esercizio dell'opzione per l'assoggettamento ad imposta sul valore aggiunto.

## *2. Determinazione e versamento dell'imposta*

2.1. L'imposta di registro è dovuta sul corrispettivo determinato per l'intera residua durata del contratto a decorrere dal 4 luglio 2006 e può essere assolta in unica soluzione ovvero annualmente sull'ammontare relativo a ciascuna annualità che abbia scadenza successiva alla stessa data.

2.2. L'imposta, se corrisposta in unica soluzione per l'intera durata residua del contratto, si riduce della misura individuata dall'articolo 5, nota I), della tariffa, parte prima, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

2.3. La riduzione compete a condizione che i contratti abbiano durata complessiva superiore a due anni e durata residua superiore a dodici mesi.

2.4. Qualora nel contratto sia stabilito un corrispettivo solo in parte determinato, l'imposta dovuta in relazione all'ammontare già determinato deve essere versata con le modalità di cui ai commi precedenti. L'imposta dovuta per la restante parte deve essere versata entro venti giorni dalla definitiva determinazione della stessa utilizzando apposito codice tributo. Il versamento integrativo è eseguito per via telematica tranne che per i soggetti di cui all'articolo 1, comma 4. Il versamento integrativo eseguito per via telematica

tiene luogo della denuncia di cui all'articolo 19 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

### *3. Termini*

3.1. Gli adempimenti di cui all'articolo 1 del presente provvedimento sono eseguiti a decorrere dal 1° novembre 2006 e non oltre il 30 novembre 2006. L'omissione di tali adempimenti comporta l'applicazione della sanzione di cui all'articolo 69 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

### *4. Entrata in vigore*

4.1. Il presente provvedimento entra in vigore il giorno della data della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

### **Motivazioni.**

L'articolo 35, comma 8, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, ha modificato l'articolo 10, comma 1, numero 8), del d.P.R. 26 ottobre 1973, n. 633, disponendo che determinate operazioni, precedentemente soggette ad imposta sul valore aggiunto, sono considerate esenti dalla predetta imposta. Conseguentemente, a tali atti si applica, ai sensi dell'articolo 40 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'imposta proporzionale di registro nella misura prevista dall'articolo 5 della tariffa, parte prima, allegata al medesimo testo unico.

Il comma 10-*quinquies* del citato articolo 35 del decreto legge n. 223 ha previsto, inoltre, che, le parti devono presentare per la registrazione i contratti di locazione e di affitto assoggettati ad imposta sul valore aggiunto sulla base delle disposizioni vigenti fino al giorno 4 luglio 2006 ed in corso di esecuzione alla medesima data. A tal fine, i contribuenti devono trasmettere agli uffici locali una apposita dichiarazione, nella quale può essere esercitata, ove la locazione abbia ad oggetto beni immobili strumentali, l'opzione per la imposizione prevista, per tali beni, dall'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. Lo stesso comma 10 - *quinquies* ha

demandato ad un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate la determinazione delle modalità di detta comunicazione.

Il presente provvedimento, nel dare attuazione a tale ultima disposizione, individua la registrazione telematica dei contratti di locazione quale modalità per l'esecuzione degli adempimenti previsti dall'articolo 35, comma 10 – *quinquies* del decreto legge 223 del 2006. Lo stesso provvedimento approva, con le relative specifiche tecniche, le modalità di esecuzione dei predetti adempimenti e, al contempo, fornisce le istruzioni per la determinazione della base imponibile e il versamento dell'imposta.

Nel punto 1 del presente provvedimento è stabilito che la presentazione del modello di comunicazione all'Agenzia delle entrate è effettuata esclusivamente utilizzando la stessa procedura prevista per la registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto dal decreto dirigenziale 31 luglio 1998. Sono esclusi dall'obbligo di presentazione telematica i soli contribuenti persone fisiche (conduttori) che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni, che pertanto possono adempiere a tale obblighi con le modalità non telematiche di cui al testo unico dell'imposta di registro.

In considerazione dell'oggettiva difficoltà di trasmettere il testo integrale di alcune tipologie di contratti, la registrazione - diversamente dalla modalità prevista per la registrazione dei contratti di locazione e affitto - è effettuata con la trasmissione dei soli dati ritenuti indispensabili ai fini delle imposte di registro e sul valore aggiunto, senza allegare il testo del contratto.

La base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta di registro è rappresentata dal corrispettivo pattuito per la residua durata del contratto e la relativa imposta può essere versata, in conformità a quanto previsto dall'articolo 17, comma 3, del testo unico n. 131 del 1986, annualmente o in unica soluzione. Qualora il contribuente intenda utilizzare quest'ultima modalità di versamento, l'imposta dovuta, come previsto dalla nota all'articolo 5 della tariffa, parte prima, allegata al predetto testo unico, si riduce di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità. Atteso che tale beneficio compete ai contratti pluriennali, viene precisato che esso può applicarsi ai soli contratti di durata complessiva superiore ai due anni e a condizione che la durata residua degli stessi sia superiore all'anno.

Qualora nel contratto il corrispettivo sia solo in parte determinato, trova applicazione l'articolo 35 del testo unico n. 131 del 1986, il quale prevede che l'imposta dovuta in relazione alla parte di corrispettivo indeterminata vada corrisposta entro venti giorni dalla definitiva determinazione della stessa. Considerato che tale determinazione, per alcuni tipi di contratto, potrebbe avvenire con frequenza inferiore all'anno, anche in aderenza al principio di semplificazione degli adempimenti amministrativi, si dispone che il versamento integrativo tenga luogo della denuncia di cui all'articolo 19 del testo unico dell'imposta di registro.

*Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.*

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lettera *a*); art. 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 9 del 12 gennaio 2001.

*Disciplina normativa di riferimento.*

Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, recante "Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto", pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 292 dell'11 novembre 1972;

Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 99 del 30 aprile 1986;

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e successive modificazioni, recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive e all'imposta sul valore aggiunto;

Decreto direttoriale 31 luglio 1998, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 187 del 12 agosto 1998 concernente modalità tecniche di trasmissione telematica delle dichiarazioni e dei contratti di locazione e di affitto da sottoporre a registrazione, nonché di esecuzione telematica dei pagamenti, come modificato dal decreto del Ministero delle finanze 24 dicembre 1999, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 306 del 31 dicembre 1999, nonché dal decreto del Ministero delle finanze 29 marzo 2000, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 78 del 3 aprile 2000;

Decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2001, n. 435 recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, nonché disposizioni per la semplificazione e razionalizzazione di adempimenti tributari;

Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001, n. 404, recante disposizioni in materia di utilizzo del servizio di collegamento telematico con l' Agenzia delle entrate per la presentazione di documenti, atti e istanze previsti dalle disposizioni che disciplinano i singoli tributi nonché per ottenere certificazioni ed altri servizi connessi ad adempimenti fiscali;

Articolo 15, comma 2, primo periodo, della legge 15 marzo 1997, n. 59, il quale stabilisce che gli atti, dati e documenti formati dalla pubblica amministrazione e dai privati con strumenti informatici o telematici, i contratti stipulati nelle medesime forme, nonché la loro archiviazione e trasmissione con strumenti informatici, sono validi e rilevanti a tutti gli effetti di legge;

Articolo 35, commi 8 e 10-*quinquies*, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;

Roma,

IL DIRETTORE DELL' AGENZIA  
Raffaele Ferrara