

**Roma, 17 novembre 2006**  
**Prot. 737**

**GV/**

**CIRCOLARE N. 103 / 2006**  
**AGLI ENTI ASSOCIATI**

**GESTIONE PATRIMONIO**  
ENTRATA  
ENTRATA  
**ENTRATA** ENTI PUBBLICI ECONOMICI  
**ENTRATA** ENTI PUBBLICI NON ECONOMICI

## **OGGETTO**

**Registrazione telematica contratti di locazione ex art.35, comma 10 quinquies, D.L. 4 luglio 2006, n.223, convertito con modificazioni, in legge 4 agosto 2006, n.248.**

Si porta a conoscenza degli Enti associati, che è stata pubblicata la circolare dell'Agenzia delle Entrate n.33 del 16 novembre 2006 avente per oggetto la registrazione telematica dei contratti di locazione dei beni immobili. Il testo della circolare è reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Da una prima lettura della circolare, questa, nel ribadire quanto già anticipato nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 14 settembre 2006, fornisce ulteriori precisazioni che ci sembra opportuno richiamare, anche in considerazione dei numerosi quesiti che sono pervenuti a questa Associazione:

- a. La locazione del box o/e della cantina è considerata accessoria rispetto alla locazione del bene principale, pertanto a' sensi art.12 del DPR 633/72, i relativi corrispettivi restano assoggettati al medesimo trattamento IVA (esenti poiché sono esenti le locazioni di immobili abitativi). E' però necessaria la presenza di un unico atto.
- b. I contratti di locazione ad uso abitativo scontano l'imposta di registro proporzionale del 2%, pertanto anche i box pertinenziali vanno sottoposti alla medesima aliquota.
- c. Se il box o cantina è locato con atto separato sconta invece, al pari degli altri immobili strumentali, l'aliquota d'imposta nella misura dell'1%, anche se sono assoggettati ad IVA.
- d. La registrazione dei contratti in corso al 4 luglio 2006 deve avvenire in ogni caso per via telematica.
- e. Opzione per assoggettamento IVA – utilizzare il codice "10".
- f. Per i contratti in corso il 4 luglio 2006, la data di decorrenza del contratto deve essere quella effettiva
- g. Le modalità di registrazione e trasmissione telematica sono quelle già disciplinate dal decreto 31 luglio 1998.
- h. La base imponibile è quella che va dal 4 luglio fino alla scadenza del contratto.

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONF SERVIZI

- i. L'imposta può essere però corrisposta per singola annualità, in questo caso la prima annualità non scadrà il 4 luglio 2007, ma nel periodo che va dal 4 luglio alla prima scadenza successiva, che si desume dal contratto di locazione. L'imposta dovuta per le annualità successive, dovrà essere versata entro 30 giorni dalla scadenza.
- j. Se la prima annualità scade tra il 4 luglio e il 30 novembre 2006, occorre versare anche l'annualità successiva, esempio scadenza 25 settembre 2007. Non è dovuta alcuna sanzione.
- k. Se per caso è stato registrato un contratto di locazione di immobile strumentale prima del 4 luglio 2006, bisogna nuovamente registrarlo senza però corrispondere l'imposta di bollo.
- l. Contratti stipulati dal 4 luglio 2006 in poi – Si analizzano nella circolare le due situazioni derivanti dalla conversione in legge con modificazioni del decreto avvenuta il 12 agosto 2006. Poiché si sono presentate difficoltà operative, gli uffici non applicheranno sanzioni e interessi per la ritardata registrazione per quelli stipulati successivamente al 12 agosto, mentre quelli stipulati tra il 4 luglio e il 12 agosto si registrano con le stesse modalità e tempi di quelli in corso al 4 luglio.

N.B.: Per quanto attiene l'imposta di bollo sui contratti di locazione di beni strumentali, questa Associazione è del parere che sia dovuta nella misura di Euro 14,62 in occasione della registrazione "verbale" dei contratti in corso al 4 luglio 2006, qualora però l'Ente per scelta propria o per registrazione in caso d'uso di detti contratti, abbia già assolto l'imposta di bollo questa non è più dovuta.

Con i migliori saluti.

Il Direttore Generale  
Arch. Venanzio Gizzi