Contratti di locazione di immobili le registrazioni delle variazioni

Autore : Marianna Annicchiarico

Categoria : In Pratica

Tagged as : canone, contratto, immobili, locazione, sanzionevariazioni

Data : 16 Dicembre 2016

Gli articoli 3 e 17 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TU Registro), individuano in maniera esplicita gli eventi successivi alla conclusione del contratto di locazione che devono essere autonomamente assoggettati a registrazione.
Si tratta delle proroghe, cessioni e risoluzioni dell originario contratto che devono essere, pertanto, registrate in termine fisso anche se stipulati verbalmente.
L imposta di registro (salvo locazioni a cedolare secca che non sono trattate in questo contributo) deve essere versata entro 30 giorni dall evento:
 utilizzando i servizi telematici dell Agenzia (software RLI o RLI-web), tramite richiesta di addebito su conto corrente bancario o postale;
 oppure con il modello F24 Elementi identificativi, utilizzando il relativo codice tributo (1504 per la proroga, 1502 per la cessione e 1503 per la risoluzione anticipata).
Nel caso di pagamento con modello F24 Elementi identificativi, è necessario comunicare l evento all ufficio dove è stato registrato il contratto presentando, nello stesso termine di 30 giorni, il modello RLI cartaceo debitamente compilato.
Proroga - Al pari della prima registrazione, l imposta di registro dovuta per la proroga può essere corrisposta per la singola annualità o per l intero periodo di durata della proroga.
Nel calcolo dell imposta da versare si deve tener conto anche di eventuali adeguamenti del canone di locazione (ad esempio adeguamento ISTAT).
Cessione - Se la cessione del contratto di locazione avviene ex lege (ad esempio, l immobile è trasferito per atto tra vivi o per causa di morte di una delle parti), dal punto di vista fiscale nessun adempimento è richiesto e non è dovuta imposta. È opportuno, però, che i nuovi intestatari (acquirente ovvero eredi) provvedano a inviare una comunicazione del loro subentro all ufficio dove è stato registrato il contratto.
Risoluzione Ai sensi dell art. 17, co. 3, del TU Registro, per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ovvero annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno. In caso di risoluzione anticipata del contratto il contribuente che ha corrisposto l'imposta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ha diritto al rimborso del tributo relativo alle annualità successive a quella in corso.

Contratti di cui è parte lo Stato

L art. 57, co. 7, del TU Registro prevede che, nei contratti in cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è unicamente l'altra parte contraente, sempreché non si tratti di imposta dovuta per atti presentati volontariamente per la registrazione dalle Amministrazioni dello Stato.

Riduzione del canone
L'art. 19 del decreto Sblocca Italia (D.L. n. 133/2014) ha previsto che la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo.

Le sanzioni in caso di inadempimento
Chi non esegue, in tutto o in parte, il versamento dell imposta di registro relativo alle cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti di locazione di immobili è soggetto a sanzione amministrativa pari al 30% di ogni importo non versato, anche quando, in seguito alla correzione di errori materiali o di calcolo rilevati in sede di controllo della dichiarazione annuale dei redditi, risulti una maggiore imposta o una minore eccedenza detraibile.
Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 90 giorni, la sanzione è ridotta alla metà (15%).
Ferma la possibilità di ravvedere, per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a 15 giorni, la sanzione del 15% è ulteriormente ridotta a un importo pari a 1/15 per ciascun giorno di ritardo (1%).
Norme:
D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito in legge 11 novembre 2014, n. 164 - art. 19
D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 - articoli 3, 17 e 57

Prassi:
Agenzia delle entrate, risoluzione n. 60 del 28 giugno 2010