APINDUSTRIA
associazione per l'impresa

La registrazione telematica dei contratti di locazione

Ricordiamo che con il decreto del 4 luglio scorso – che ha introdotto nel sistema fiscale svariate novità che interessano il settore immobiliare - sono aumentate le casistiche che prevedono il regime di esenzione Iva delle locazioni e delle cessioni immobiliari.
Come noto, trattandosi di contratto soggetto ad Iva, non vi era obbligo di registrazione, infatti tali contratti erano registrabili solo in caso d'uso, le parti potevano quindi scegliere di registrare o meno un contratto di locazione soggetto ad Iva.
Invece ora le locazioni di immobili strumentali per natura posseduti da imprese ed in corso alla data del 4 luglio 2006, sono passate dal regime Iva a quello di esenzione Iva, conseguentemente sono diventate assoggettabili all'imposta proporzionale di registro fissata nella misura del 1% del canone. Ciò comporta anche l'obbligatorietà della registrazione del contratto di locazione.
In aggiunta, il cambiamento di regime comporta che l'Iva inizialmente detratta in sede di acquisto dell'immobile diventa indetraibile fin dall'origine e sorge quindi l'obbligo di restituirla al fisco. Per evitare detta complicazione, la legge di quest'estate permette di restare nel regime Iva, ossia di continuare a fatturare con Iva il canone di locazione, manifestando un'apposita opzione che deve essere espressa nel primo atto che verrà stipulato successivamente alla data del 12 agosto 2006.
Per quanto sopra i contratti di locazione di immobili strumentali per natura in essere alla data del 4 luglio 2006 devono essere registrati solo in modalità telematica entro il prossimo **30 novembre 2006**, ed in sede di registrazione è altresì possibile manifestare l'opzione per il regime Iva. L'obbligo di registrazione telematica scatta anche nel caso in cui il contratto sia già stato registrato in caso d'uso.
Se invece viene dato corso ad un nuovo contratto di locazione immobiliare soggetto ad Iva si deve procedere obbligatoriamente (quindi non più solo in caso d'uso) alla registrazione del contratto in termine fisso (entro 30 giorni dall'inizio del contratto) ed al pagamento dell'imposta di registro nella misura del 1% del canone annuo. In tal caso sembra di capire che la registrazione del contratto vada però eseguita su modello cartaceo e non in modalità telematica. Il contratto di locazione deve contenere l'eventuale opzione per il regime Iva.

VIA F. LIPPI, 30
25134 BRESCIA
TEL. 030/23076 – FAX 030/2304108
e-mail: info@api.bs.it

C.F. 80017870173
P.IVA 01548020179