

RIFERIMENTI NORMATIVI

Registrazione telematica contratti affitto e locazione

Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Gestione Tributi

Modalità di registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili ai sensi dell'art. 5, comma 4, del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001, n. 404

IL DIRETTORE DELL' AGENZIA

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

Dispone:

1. Modifiche al decreto 31 luglio 1998.

1.1. Al decreto 31 luglio 1998, recante modalità tecniche di trasmissione telematica delle dichiarazioni e dei contratti di locazione e di affitto da sottoporre a registrazione, nonché di esecuzione telematica dei versamenti, sono apportate le modifiche di cui ai punti successivi.

1.2. Il titolo del capo III è sostituito dal seguente:

"Modalità tecniche di registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili".

1.3. L'art. 14 è sostituito dal seguente:

"Art. 14. Utenti

1. Si definiscono utenti del servizio dell'Agenzia delle Entrate, che consente la registrazione dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili e il versamento delle relative imposte per via telematica, i soggetti obbligati alla registrazione ai sensi dell'art. 10 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131."

1.4. L'art. 15 è sostituito dal seguente:

"Art. 15. Modalità di registrazione

1. Gli utenti di cui all'art. 14 possono procedere alla registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili con le modalità di seguito indicate:

a) direttamente, avvalendosi del servizio telematico Entratel o Internet in relazione ai requisiti posseduti dai medesimi utenti per la trasmissione telematica delle proprie dichiarazioni ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta sulle attività produttive, dell'imposta sul valore aggiunto e dei sostituti d'imposta;

b) tramite gli incaricati della trasmissione telematica di cui all'art. 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e successive modificazioni;

c) tramite le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, firmatarie delle convenzioni nazionali stipulate ai sensi dell'art 4, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431;

d) tramite le agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori tenuti dalle Camere di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato;

e) tramite soggetti, anche organizzati in forma associativa o federativa degli utenti, appositamente delegati e aventi adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria e organizzativa."

1.5.L 'art.16 è sostituito dal seguente:

"Art.16 Costituzione e autenticazione dei file.

1. I dati dei contratti per i quali si richiede la registrazione telematica devono essere contenuti in file. Ciascun file può contenere i dati relativi ad uno o più contratti che si riferiscono ad un solo utente che richiede la registrazione telematica.

2. I file possono essere trasmessi all'Agenzia delle Entrate solo se corredati del codice di autenticazione per il servizio Entratel o del codice di riscontro per il servizio Internet, generati secondo le modalità descritte, rispettivamente, al paragrafo 2 dell'allegato tecnico e al paragrafo 3 dell'allegato tecnico ter al presente decreto."

1.6.L 'art.17 è sostituito dal seguente:

"Art.17 Abilitazione

1. Gli utenti che procedono direttamente alla registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto devono essere abilitati al servizio telematico Entratel o Internet in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle proprie dichiarazioni.

2. Gli incaricati, le organizzazioni, le agenzie e i soggetti di cui all'art. 15, comma 1, lettere b), c), d) ed e), sono tenuti a richiedere l'abilitazione al servizio telematico Entratel, e devono operare nel rispetto delle disposizioni della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

3. Non sono tenuti a richiedere una nuova abilitazione gli utenti di cui all'art. 14 già abilitati per la trasmissione telematica delle proprie dichiarazioni. Analogamente, i soggetti di cui all'art. 15, comma 1, lettere b), c), d) ed e), che già hanno ottenuto l'abilitazione al servizio telematico Entratel non sono tenuti a richiedere una nuova abilitazione.

4. Gli utenti che intendono avvalersi dei soggetti di cui all'art. 15, comma 1, lettera e), sono tenuti a darne comunicazione alla Direzione Regionale o agli uffici dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competenti in base al proprio domicilio fiscale.

5. La comunicazione di cui al comma 4 deve contenere i seguenti dati identificativi sia dell'utente sia del soggetto che esso intende delegare:

a) codice fiscale;

b) cognome e nome, per le persone fisiche;

c) denominazione o ragione sociale e dati anagrafici del rappresentante legale o negoziale per i soggetti diversi dalle persone fisiche;

d) domicilio fiscale.

Analoga comunicazione deve essere effettuata nel caso di revoca della delega."

1.7. L'art.18 è abrogato.

1.8. L'art.19 è sostituito dal seguente:

"Art.19 Revoche.

1.L'abilitazione al servizio telematico Entratel o Internet può essere revocata a fronte delle seguenti circostanze:

a) estinzione del soggetto abilitato;

b) gravi irregolarità nella trasmissione dei dati relativi ai contratti o delle informazioni necessarie per effettuare i versamenti mediante addebito automatico su conto corrente convenzionato, di cui al successivo art. 21.

2. L'ufficio che adotta il provvedimento di revoca ne dà comunicazione all'interessato."

1.9.L'art.20 è sostituito dal seguente:

"Art.20 Esecuzione della registrazione telematica

1. La registrazione avviene mediante la trasmissione telematica dei dati del contratto, compreso il testo dello stesso se redatto in forma scritta, entro il termine previsto per la registrazione, secondo le specifiche riportate nell'allegato tecnico bis, senza ulteriori adempimenti ad eccezione di quelli di cui al successivo art. 23.

2. La registrazione si considera effettuata il giorno in cui i dati sono correttamente ricevuti dall'Agenzia delle Entrate.

3. L'Agenzia delle Entrate, in luogo delle annotazioni di cui all'art. 16, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, attesta la registrazione di ogni singolo contratto mediante apposite ricevute, di cui all'art. 22, comma 4, valide a tutti gli effetti di legge."

1.10.L'art.21 è sostituito dal seguente:

"Art.21 Modalità di versamento telematico

1. Il versamento delle imposte di registro, di bollo nonché degli eventuali interessi e sanzioni dovuti per la registrazione deve essere effettuato, con le modalità previste dal decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, per via telematica, includendo nel file contenente i contratti alternativamente:

a) le coordinate del conto corrente degli utenti di cui all'art 14, se questi ultimi procedono direttamente alla registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto oppure si avvalgono dei soggetti di cui all'art 15, comma 1, lettera b), c), d) o e), e comunicano formalmente agli stessi il proprio consenso all'uso delle predette coordinate all'atto dell'incarico di provvedere alla registrazione telematica;

b) le coordinate del conto corrente dei soggetti di cui all'art. 15, comma 1, lettera b), c), d) o e), se questi ultimi eseguono la registrazione dei contratti di locazione e di affitto per conto degli utenti di cui all'art 14.

2. Il conto corrente da utilizzare per effettuare il versamento di cui al comma 1 deve essere intrattenuto presso un istituto di credito convenzionato con l'Agenzia delle Entrate.

3. Gli uffici controllano la regolarità dei versamenti effettuati ai sensi del comma 1 e richiedono, in caso di omesso o insufficiente versamento, la maggiore imposta, gli eventuali interessi e le sanzioni."

1.11 L'art. 22 è sostituito dal seguente:

"Art. 22 Ricevute di ricezione del file, di attestazione della registrazione e di avvenuto versamento

1. L'Agenzia delle Entrate attesta l'avvenuta ricezione dei file contenenti i dati dei contratti, per i quali si richiede la registrazione telematica, e le informazioni riguardanti i relativi versamenti mediante apposite ricevute nelle quali sono indicati:

a) la data e l'ora di ricezione del file;

b) l'identificativo del file attribuito dall'utente o da uno dei soggetti di cui all'art. 15, comma 1, lettere b), c), d) o e);

c) il protocollo attribuito al file dall'Agenzia delle Entrate all'atto di ricezione dello stesso;

d) il numero dei contratti contenuti nel file;

e) gli identificativi dei contratti per i quali la registrazione non è stata effettuata ai sensi del successivo comma 4.

Per ognuno di tali contratti è evidenziato il motivo dello scarto.

2. La ricevuta di cui al comma 1 non è prodotta se il file cui si riferisce è scartato per uno dei seguenti motivi:

a) mancato riconoscimento del codice di autenticazione per il servizio Entratel o del codice di riscontro per il servizio Internet, in base alle modalità descritte, rispettivamente, al paragrafo 2 dell'allegato tecnico e al paragrafo 3 dell'allegato tecnico ter del presente decreto;

b) codice di autenticazione per il servizio Entratel o codice di riscontro per il servizio Internet duplicato, a fronte di un invio dello stesso file avvenuto erroneamente più volte;

c) omessa o errata indicazione del codice fiscale dell'utente, per i file inviati dai soggetti di cui all'art. 15, comma 1, lettere b), c), d) o e);

d) file non elaborabile, in quanto non predisposto utilizzando il software di controllo distribuito dall'Agenzia delle Entrate.

3. Nei casi previsti dal comma 2 lo scarto del file è comunicato, tramite il servizio telematico, al soggetto che ha effettuato la trasmissione del file. Tutti i contratti, i cui dati sono contenuti nel file scartato, sono respinti.

4. L'Agenzia delle Entrate attesta la registrazione di ogni singolo contratto mediante una ricevuta nella quale sono indicati:

a) i dati trasmessi dall'utente o da uno dei soggetti elencati all'art. 15, comma 1, lettere b), c), d) o e);

b) la data e gli estremi di registrazione.

5. Con successiva ricevuta l'Agenzia delle Entrate comunica l'esito dell'addebito eseguito dall'istituto di credito in relazione al versamento delle imposte di registro, di bollo e degli eventuali interessi e sanzioni dovuti per la registrazione.

6. Le ricevute di cui al comma 4 non sono prodotte per omessa o errata indicazione dei dati richiesti per la registrazione telematica di cui all'art. 20, comma 1, e all'art. 21.

7. Le ricevute, munite del codice di autenticazione per il servizio Entratel o del codice di riscontro per il servizio Internet, sono rese disponibili per via telematica al soggetto che ha apposto il proprio codice di autenticazione o di riscontro al file di contratti cui si riferiscono le ricevute medesime.

8. Salvo cause di forza maggiore, le ricevute di cui al comma 4 sono rese disponibili per l'acquisizione per via telematica entro cinque giorni lavorativi dal corretto invio del file e per un periodo non inferiore a trenta giorni lavorativi.

9. Le ricevute di cui al comma 4, che attestano la registrazione dei singoli contratti, sono comunque rese disponibili per i contraenti nell'ufficio presso cui il contratto è stato registrato non oltre il trentesimo giorno lavorativo successivo all'invio del file."

1.12. L'art. 23 è sostituito dal seguente:

"Art. 23 Adempimenti a carico dei soggetti che effettuano la registrazione telematica.

1. Gli utenti devono consegnare alla parte contraente copia della ricevuta che attesta la registrazione di cui all'art. 22, comma 4.

2. I soggetti di cui all'art. 15, comma 1, lettere b), c), d) ed e), sono tenuti a rilasciare agli utenti che hanno conferito loro l'incarico di provvedere alla registrazione telematica:

a) una dichiarazione di impegno a provvedere alla registrazione;

b) due copie della ricevuta di cui all'art. 22, comma 4;

c) una copia della ricevuta di cui all'art. 22, comma 5.

3. Gli utenti devono conservare per il periodo previsto dall'art. 18 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile

1986, n. 131, i contratti unitamente alle ricevute di cui all'art. 22, commi 4 e 5, anche al fine di consentire i controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate."

2. Specifiche tecniche.

2.1 L'allegato tecnico bis è sostituito dalle specifiche tecniche allegate al presente provvedimento.

3. Norme finali e transitorie .

3.1. Le norme contenute nel presente provvedimento si applicano dal 1 gennaio 2002. La lettera b) del comma 1 dell'art. 21 del decreto 31 luglio 1998, come modificato del presente provvedimento, si applica a partire dal 1 febbraio 2002.

Motivazioni:

L'Agenzia delle Entrate ha l'obiettivo di ampliare l'offerta di servizi fruibili per via telematica.

L'Agenzia con il presente provvedimento disciplina, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 5 ottobre 2001, n. 404, le modalità tecniche di registrazione telematica dei contratti di locazione e affitto, divenuta obbligatoria per i possessori di almeno cento unità immobiliari e facoltativa per tutti gli altri soggetti obbligati alla registrazione ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 131/86.

Viene, quindi, attuato l'allargamento della platea di soggetti che possono effettuare, direttamente o tramite soggetti incaricati o delegati, la registrazione telematica dei contratti di locazione, estendendo, di conseguenza, anche agli utenti del servizio telematico Internet ciò che era già disponibile per gli utenti del servizio Entratel. Parallelamente, viene ampliato anche il novero di soggetti che svolgono il ruolo di intermediari telematici tra gli utenti e l'Agenzia delle Entrate comprendendo tra essi anche le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, firmatarie delle convenzioni nazionali stipulate ai sensi dell'art. 4, comma 1, della Legge dicembre 1998, n. 431; le agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori tenuti dalle Camere di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato; altri soggetti, anche organizzati in forma associativa o federativa degli utenti, appositamente delegati e aventi adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria e organizzativa.

E' mutata, inoltre, la modalità di versamento dell'imposta di registro, di bollo e degli eventuali interessi e sanzioni, che dovranno essere versate non più mediante RID ma, sempre per via telematica, con le modalità previste dal decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Si riportano i riferimenti normativi del presente provvedimento.

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante la riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59, (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, concernente disposizioni recanti le modalità di avvio delle agenzie fiscali e l'istituzione del ruolo speciale provvisorio del personale dell'Amministrazione finanziaria a norma degli artt.73 e 74 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300.

Disciplina normativa di riferimento.

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.

Legge 31 dicembre 1996, n. 675, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 5 dell'8 gennaio 1997, concernente la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, come integrata dal decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 135, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 113 del 17 maggio 1999, recante disposizioni in materia di trattamento di dati particolari da parte di soggetti pubblici.

Decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, concernente norme di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi e dell'imposta sul valore aggiunto, nonché di modernizzazione del sistema di gestione delle dichiarazioni.

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 208 del 7 settembre 1998, 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 31 luglio 1998 del direttore generale del dipartimento delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 187 del 12 agosto 1998, concernente modalità tecniche di trasmissione telematica delle dichiarazioni.

Legge 9 dicembre 1998, n. 431, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15 dicembre 1998, sulla disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.

Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001, n. 404, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 267 del 16 novembre 2001, 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.

Il presente atto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Roma, 12 dicembre 2001

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

F.to *Massimo Romano*