

## RIFERIMENTI NORMATIVI

Ulteriori chiarimenti sulla registrazione telematica di contratti locazione e affitto

(Risoluzione Agenzia delle Entrate n° 52 del 20/02/2002)

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. Ulteriori chiarimenti.

Pervengono alla scrivente richieste di ulteriori chiarimenti in materia di registrazione telematica dei contratti di locazione e affitto di beni immobili prevista dall'art. 5, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001, n. 404, la cui disciplina e' stata illustrata con la circolare numero 3 del 7 gennaio 2002.

1. Ambito di applicazione delle nuove modalità di registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili.

1.1. Modalità di registrazione relative alle proroghe, ai rinnovi taciti e alle cessioni dei contratti di locazione.

Si precisa che l'attuale modalità di registrazione telematica si applica esclusivamente ai nuovi contratti da sottoporre per la prima volta a registrazione. Negli altri casi, quindi, si dovrà operare con le modalità tradizionali sia per la registrazione che per il pagamento delle imposte da effettuare con il modello F23. Nel corso dell'anno 2002 la registrazione telematica sarà progressivamente estesa anche ai rinnovi taciti e alle proroghe dei contratti di locazione.

1.2. Registrazione per via telematica di un contratto di locazione in cui un soggetto possessore di almeno cento unita' immobiliari e' parte in qualità di locatario.

Posto che l'art. 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, stabilisce che l'obbligo di registrazione grava su tutte le parti contraenti, il contratto di locazione deve essere registrato esclusivamente attraverso procedure telematiche soltanto nel caso in cui a richiedere la registrazione provveda il soggetto possessore di almeno cento unita' immobiliari, parte nel contratto, in qualità di locatario. Qualora il suddetto obbligo venga assolto dalla controparte, soggetto non obbligato a registrare per via telematica ai sensi dell'art. 5, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001, n. 404, la registrazione può avvenire anche con le procedure tradizionali.

1.3. Allegati ai contratti registrati per via telematica

Si premette che con l'attuale modalità di registrazione dei contratti di locazione e di affitto per via telematica non e' prevista la possibilità di trasmettere gli allegati.

Pertanto, questi ultimi possono essere presentati, insieme all'attestazione di avvenuta registrazione del contratto restituita dal servizio telematico utilizzato dall'utente, in forma cartacea, previo il tradizionale assolvimento dell'imposta di bollo per essi prevista, all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per la conservazione degli atti, ai sensi dell'art. 18 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

2. Abilitazione al servizio.

2.1. E' stato chiesto di conoscere quali sono le modalità di abilitazione per un soggetto con le seguenti caratteristiche:

- a) possessore di più di cento unita' immobiliari;
- b) tenuto alla presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta in relazione ad un numero di soggetti non superiore a 20;
- c) richiedente l'abilitazione ai soli fini della registrazione telematica dei suddetti contratti.

In merito, occorre richiamare il punto 1.4 del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001, il quale stabilisce che i cosiddetti "utenti del servizio dell'Agenzia delle Entrate che consente la registrazione dei contratti di locazione ed affitto di beni immobili e il versamento delle relative imposte", possono provvedervi autonomamente ovvero avvalendosi di intermediari.

Nell'ipotesi in cui tali utenti intendano eseguire autonomamente la registrazione telematica, essi sono tenuti ad utilizzare il 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.

Pertanto, gli utenti che presentano la dichiarazione dei sostituti d'imposta in relazione ad un numero di soggetti non superiore a venti, procedono alla registrazione telematica tramite il servizio Internet, previa attribuzione di un Pincode.

Se, viceversa, un soggetto possiede i requisiti per conseguire l'abilitazione al servizio telematico Entratel, deve farne richiesta al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, indicando, nell'apposito modello di domanda, il tipo utente "G90" (o "G91" se trattasi di persona fisica tenuta a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta in relazione ad un numero di soggetti superiore a venti), anche nel caso in cui intenda avvalersi esclusivamente del servizio di registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili.

Gli utenti già abilitati al servizio Entratel o Internet non devono richiedere alcuna ulteriore autorizzazione.

Si precisa, dunque, come già illustrato con la circolare n. 3/E del 7 gennaio 2002, che i tipi utente R10 ed R20 possono essere utilizzati esclusivamente da quei contribuenti, rispettivamente soggetti diversi dalle persone fisiche e persone fisiche, che non sono abilitati al servizio Entratel e che sono obbligati alla registrazione dei contratti ai sensi dell'art. 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e che intendono delegare un soggetto avente adeguata capacità tecnica, economica e finanziaria.

In sostanza, ciascun delegante non ancora abilitato al servizio telematico, a prescindere dai requisiti posseduti, è tenuto ad inoltrare una comunicazione al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate identificandosi, appunto, quale tipo soggetto R10 o R20 ed indicando, nel quadro "T" del solito modulo per la richiesta di abilitazione al servizio Entratel, disponibile sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it), alla voce "Entratel Come si presenta la domanda di abilitazione", i dati relativi al destinatario della delega (codice fiscale, cognome e nome per le persone fisiche, denominazione o ragione sociale se si tratta di persona giuridica). Si ricorda, infine, che un soggetto delegato può conseguire l'abilitazione quale tipo utente "R30" nel caso in cui non sia già titolare di abilitazione al servizio Entratel e non abbia altri requisiti per conseguirla. Con la medesima abilitazione può eventualmente presentare per via telematica anche le proprie dichiarazioni.

**2.2. Delega ad un soggetto già titolare di abilitazione al servizio telematico Entratel in qualità di tipo utente "G90" o "G91".**

Si rammenta, in premessa, che il già citato punto 1.4 del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001, modificando l'art. 15 del decreto 31 luglio 1998, prevede che la registrazione telematica dei contratti di locazione può essere delegata a soggetti aventi adeguate capacità tecniche, organizzative, economiche e finanziarie.

Con riferimento ai soggetti di cui al titolo del presente paragrafo si fa presente che, se è vero che tali utenti non possono comportarsi come intermediari e, dunque, possono trasmettere, per via telematica, esclusivamente le proprie dichiarazioni, tale circostanza non esclude che gli stessi possano assumere la qualità di soggetti delegati ai fini della registrazione telematica dei contratti di locazione in quanto discrezionalmente individuati da un delegante.

In tal caso, come già precisato al punto 2.1, è sufficiente che il delegante provveda a comunicare al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate la volontà di avvalersi di un delegato indicando, nel suddetto quadro "T" del modello di richiesta di abilitazione, i dati identificativi del destinatario della delega, il quale non necessita di nuova abilitazione.

Se il delegante non è già abilitato al servizio Entratel, il predetto ufficio dell'Agenzia delle Entrate deve censire la sua richiesta d'autorizzazione per il tipo utente "R10" o "R20" senza però procedere al rilascio della busta contenente le credenziali d'accesso al sistema.

Qualora, viceversa, il delegante sia già abilitato al servizio Entratel, ma intenda comunque servirsi di un delegato ai fini della registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili, l'ufficio competente deve solo provvedere ad una variazione dei dati relativi al delegante, inserendo in anagrafe tributaria le informazioni relative al delegato fornite con il modello di domanda predetto e lasciando immutato il tipo utente del richiedente.

**2.3. Società appartenenti a gruppi.**

È stato chiesto alla scrivente se, nell'ambito dei gruppi societari in cui almeno una società od ente sia obbligato alla presentazione telematica delle dichiarazioni, la società incaricata della trasmissione delle

dichiarazioni per conto dei soggetti appartenenti al gruppo possa curare anche la registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili per conto dei predetti soggetti.

Al riguardo si ritiene che la società incaricata ai sensi del comma 2-bis dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, per la presentazione telematica delle dichiarazioni delle società del gruppo cui appartiene, possa essere delegata anche per la registrazione telematica dei contratti di locazione, fermo restando quanto già previsto al punto 2.2 in materia di comunicazione di dati all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente da parte del soggetto delegante, che in tal caso può anche essere la società capogruppo a nome di tutte le altre.

La società incaricata mantiene il tipo utente assegnatole al momento dell'autorizzazione a trasmettere le dichiarazioni per via telematica e può, naturalmente, registrare con la stessa modalità anche i propri contratti di locazione.

#### 2.4. Variazione tipo utente.

Si chiede se un soggetto già abilitato al servizio Entratel, in quanto tenuto alla presentazione delle proprie dichiarazioni per via telematica, deve necessariamente cambiare il proprio tipo utente per ottenerne uno nuovo tra quelli previsti per la registrazione telematica dei contratti di locazione diversi dai propri (esempio, agenzia immobiliare iscritta nei ruoli dei mediatori tenuti dalle C.C.I.A.A., abilitata come tipo utente "G90" e che dovrebbe operare come tipo utente "R50").

Alla luce di quanto già chiarito al punto 2.2, in generale l'operazione di cambiamento del tipo utente non è necessaria se il soggetto che effettua la registrazione telematica dei contratti opera in qualità di delegato, fermo restando il fatto che, per ciascuna delega alla registrazione ottenuta, l'Agenzia delle Entrate deve ricevere apposita comunicazione da parte del delegante.

Tuttavia, per esercitare propriamente il ruolo di incaricati per la registrazione dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 15 del decreto 31 luglio 1998, i soggetti interessati sono tenuti a richiedere il cambiamento del tipo utente, presentando una nuova istanza di abilitazione sul modello reperibile nella pagina del sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it), già richiamata al precedente punto 2.1.

In tal caso, infatti, l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate deve provvedere, dapprima, alla disabilitazione e, successivamente, all'attribuzione di una nuova busta al soggetto che ne ha fatto richiesta.

### 3. Versamenti.

#### 3.1. Versamenti telematici delle imposte di registro da parte di enti pubblici.

Sono pervenute richieste di chiarimenti sulle modalità di pagamento delle imposte per via telematica da parte di enti pubblici che dispongono del servizio di tesoreria, in particolare i Comuni, obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili perché possessori di più di cento unità immobiliari.

A tal proposito, si chiarisce che il servizio di tesoreria utilizza, in realtà, un conto corrente bancario a tutti gli effetti, identificato da CIN, ABI, CAB, numero di conto corrente.

Se l'istituto di credito presso il quale il conto è intrattenuto e convenzionato con l'Agenzia delle Entrate per il pagamento "F24 on-line" l'ente può utilizzarlo, anche ai fini del pagamento dell'imposta di registro per via telematica, purché l'ordine di addebito on-line sia accompagnato, come da prassi per qualsiasi altro versamento, da un "mandato di pagamento" predisposto dall'ente che richiede formalmente alla banca di eseguirlo.

#### 3.2. Modalità di pagamento dell'imposta di registro.

Com'è noto le nuove procedure telematiche consentono di assolvere il pagamento dell'imposta di registro, di bollo e delle eventuali sanzioni ed interessi contestualmente alla registrazione.

Pertanto, affinché si determini l'automatico addebito sul conto corrente aperto presso un istituto di credito convenzionato con l'Agenzia delle Entrate per la modalità di pagamento "F24 on-line", non deve essere compilato alcun modello F24, ma è sufficiente che l'utente inserisca nel file contenente i dati relativi al contratto da registrare anche l'ammontare delle imposte da pagare e comunichi, nella fase di autenticazione del file per la trasmissione, gli estremi del conto corrente (ABI, CAB, numero di conto, CIN) sul quale verranno addebitate le imposte.

Giova far presente che, nella fase di autenticazione del file completo di tutti i dati necessari per i versamenti, quando il sistema richiede l'indicazione del "codice fiscale fornitore", si rende necessario indicare il codice fiscale di una delle parti contraenti, pena lo scarto del file al momento dell'invio.

Si ricorda che il pagamento delle imposte dovute per la registrazione può essere effettuato indicando sia le

coordinate del conto corrente dell'utente, qualora quest'ultimo provveda direttamente alla registrazione, ovvero le coordinate del conto corrente di uno degli intermediari, nel caso di registrazione del contratto da parte di quest'ultimo, per conto dell'utente. E' pure possibile che il soggetto che ha assunto l'impegno alla registrazione telematica inserisca le coordinate bancarie dell'utente, purché quest'ultimo abbia preventivamente espresso il suo consenso per iscritto.

Ciò premesso si sottolinea che, nei casi in cui l'utente utilizzi il servizio Internet per la registrazione telematica dei contratti di locazione, deve indicare esclusivamente le proprie coordinate bancarie, pena lo scarto del file.

### 3.3. Modalità di pagamento dell'imposta di registro per annualità successive alla prima.

Si fa presente che le attuali procedure telematiche consentono di pagare on-line l'imposta di registro soltanto per i contratti presentati per la prima volta alla registrazione. L'imposta può essere assolta per una singola annualità o per l'intera durata del contratto.

Il pagamento dell'imposta di registro relativa a contratti già registrati, per i quali si e' scelto di corrispondere annualmente il tributo dovuto, deve essere effettuato con le modalità tradizionali e cioè con il modello F23 cartaceo.

Si richiama, infine, l'attenzione sul fatto che, anche per i contratti registrati per via telematica, deve essere utilizzato il medesimo modello F23 nel caso in cui il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate accerti l'omesso o insufficiente pagamento e richieda la maggiore imposta, gli eventuali interessi e le sanzioni.