

Circolare 7 gennaio 2002, n. 3/E

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.

Com'è noto, l'Agenzia delle Entrate ha tra i suoi obiettivi principali, l'ampliamento dei servizi fruibili per via telematica da parte dei cittadini, degli enti e delle imprese.

Già a partire dall'anno 2000, il canale telematico si è arricchito, tra gli altri, degli strumenti che consentono l'effettuazione dei versamenti mediante il modello di pagamento F24 e la registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto, consentita, allora, ad una platea assai ristretta di utenti.

Con il decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001, n. 404, quest'ultimo servizio è stato reso accessibile a chiunque sia interessato al suo utilizzo, con le modalità di seguito illustrate.

1. Utenti del servizio di registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili.

La definizione della categoria degli "Utenti del servizio di registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili" può essere desunta dal combinato disposto dei testi dell'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001 n. 404, dell'art 14 del successivo decreto Direttoriale 12 dicembre 2001 da un lato e, dall'altro, dell'art. 10 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito denominato "Testo Unico").

Tale norma prevede che sono obbligati a richiedere la registrazione:

- a. le parti contraenti per le scritture private non autenticate, per i contratti verbali e per gli atti pubblici e privati formati all'estero nonché i rappresentanti delle società o enti esteri, ovvero uno dei soggetti che rispondono delle obbligazioni della società o ente, per le operazioni di cui all'art. 4;
- b. i notai, gli ufficiali giudiziari, i segretari o delegati della pubblica amministrazione e gli altri pubblici ufficiali per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati;
- c. i cancellieri e i segretari per le sentenze, i decreti e gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell'esercizio delle loro funzioni;
- d. gli impiegati dell'amministrazione finanziaria e gli appartenenti al Corpo della guardia di finanza per gli atti da registrare d'ufficio a norma dell'art. 15.

L'art 14 del decreto Direttoriale, emanato in forza dell'art 5 comma 4, del D.P.R. 5 ottobre 2001 n. 404, precisa, quindi, che sono utenti del servizio di registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili, i soggetti individuati dall' art. 10 del citato Testo Unico.

L'art 5 del decreto del Presidente della Repubblica citato differenzia, nell'ambito degli utenti sopra definiti, i soggetti obbligati ad avvalersi del servizio telematico di registrazione, dai soggetti che possono, senza esservi tenuti, farne uso in alternativa al procedimento tradizionale.

Per quanto riguarda i primi, sono tenuti ad adottare il canale telematico i possessori di almeno cento unità immobiliari.

Per quanto concerne la vigenza "a pieno regime" dell'obbligo predetto, si fa presente quanto segue.

L'art. 3, comma 2, dello Statuto del Contribuente stabilisce: "le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore o dell'adozione dei provvedimenti di attuazione in esse espressamente previsti". Poiché la più recente disciplina introduce un nuovo adempimento a carico dei soggetti che siano possessori di almeno cento unità immobiliari, il relativo obbligo di registrazione telematica dei contratti, seppure già di fatto assolvibile, può dirsi effettivamente in vigore a partire dal 1 marzo 2002, anche in considerazione dell'impatto che il predetto nuovo adempimento produce in termini di organizzazione ed adeguamento dei sistemi informativi dei soggetti obbligati.

Resta ferma per tutti i soggetti comunque tenuti alla registrazione ai sensi dell' art. 10 del Testo Unico, la facoltà di provvedere alla registrazione dei contratti per via telematica.

2. Modalità di registrazione.

2.1 Registrazione telematica diretta.

Vigente l'ormai abrogata normativa, i possessori di almeno cento unità immobiliari registravano per via telematica i contratti di locazione e di affitto direttamente o avvalendosi di soggetti delegati in possesso di adeguata capacità tecnica, economica e finanziaria, tenuti ad operare nel rispetto delle disposizioni della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

L'art 15 del decreto Direttoriale 12 dicembre 2001 consente a tutti gli utenti di provvedere alla registrazione telematica direttamente ovvero avvalendosi non soltanto di soggetti all'uopo delegati, ma anche di altri soggetti qualificati, di cui si dirà più diffusamente nel prosieguo.

E' opportuno distinguere, nel caso di registrazione telematica diretta, l'ipotesi in cui gli utenti siano già titolari

dell' abilitazione alla trasmissione telematica delle dichiarazioni tramite il servizio Entratel o Internet, da quella in cui ne siano sprovvisti.

Nel primo caso, la registrazione telematica dei contratti deve essere eseguita attraverso il medesimo canale telematico utilizzato per le dichiarazioni: ciò vuol dire che non è richiesto alcun adempimento ulteriore a coloro che sono già in possesso dell'abilitazione ai servizi telematici Entratel o Internet (Uniconline).

Nel secondo caso, gli utenti tenuti alla presentazione delle dichiarazioni modello 770 in relazione ad un numero di soggetti non superiore a venti, o non tenuti affatto alla presentazione di tale dichiarazione, richiedono l'attribuzione del Pincode per l'accesso al servizio telematico Internet; viceversa, i soggetti tenuti a presentare la dichiarazione, modello 770, in relazione ad un numero di soggetti superiore a venti, dovranno richiedere l'autorizzazione al servizio telematico Entratel.

L'art 15 lettera a) stabilisce, infatti, che gli utenti di cui all'art 14 provvedono alla registrazione telematica dei contratti di locazione avvalendosi del canale telematico individuato in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle proprie dichiarazioni dei redditi, IVA, IRAP e dei sostituti d'imposta.

2.2 Registrazione tramite intermediari.

L'art 15 del decreto Direttoriale in commento ha previsto che gli utenti di cui all'art 14 possono provvedere alla registrazione telematica dei contratti di locazione avvalendosi dei già noti incaricati, come individuati dall'art. 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e successive modificazioni (dottori commercialisti, avvocati, consulenti del lavoro, ragionieri commercialisti, revisori dei conti, CAF ecc).

E' stato inoltre ampliato, ai soli fini della registrazione telematica, il novero degli intermediari, comprendendo tra questi ultimi le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, firmatarie delle convenzioni nazionali stipulate e stipulande ai sensi dell'art 4, comma 1 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e le agenzie immobiliari, iscritte negli albi dei mediatori tenuti dalle Camere di Commercio, Industria e Artigianato.

Per quanto concerne i soggetti delegati di cui all'art 15 lettera e) si fa presente quanto segue.

Fino ad oggi i possessori di più di cento unità immobiliari che hanno esercitato la facoltà di registrare telematicamente i contratti di locazione e di affitto di beni immobili, si sono avvalsi di associazioni e federazioni nazionali che costituiscono emanazione di enti, quali gli Istituti Autonomi Case Popolari, e aziende di edilizia residenziale pubblica.

Ad ogni modo, dalla formulazione della norma emerge che la forma associativa o federativa non è presupposto indefettibile per assumere la qualità di delegati: possono, infatti, conseguire l'abilitazione di cui all'art 17 del decreto Direttoriale in commento anche quei soggetti che gli utenti medesimi individuano sulla base della loro organizzazione e dei mezzi tecnici, economici e finanziari di cui dispongono tali da assicurare il tempestivo adempimento degli obblighi tributari e che in forza di tale valutazione sono appositamente delegati a tale adempimento.

Tutti gli intermediari individuati dall'art. 15 sono tenuti ad utilizzare il servizio telematico Entratel.

3. Abilitazione

Come anticipato nel precedente paragrafo, gli utenti di cui all'art. 14, che decidono di provvedere direttamente alla registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto e non sono titolari di alcuna abilitazione, sono tenuti a richiedere l'autorizzazione al servizio Entratel o Internet in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni.

Pertanto, le singole persone fisiche e i sostituti d'imposta che presentano la relativa dichiarazione per un numero di soggetti inferiore a venti, richiedono il Pincode via web, alla voce "Abilitazione" del sito "uniconline.finanze.it". Se tale richiesta ha esito positivo, il sistema risponde immediatamente comunicando la prima parte del Pincode (quattro cifre); le rimanenti sei cifre e la password per accedere al servizio vengono spedite al richiedente al domicilio conosciuto dall'Agenzia delle Entrate.

Si ricorda che qualora l'autorizzazione sia richiesta da società o comunque da "soggetti diversi dalle persone fisiche", la domanda deve essere presentata dal rappresentante legale, che deve già aver richiesto il proprio PINCODE.

Viceversa, i soggetti tenuti alla presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta in relazione ad un numero di soggetti superiore a venti, devono presentare istanza di abilitazione al servizio telematico Entratel alla Direzione Regionale o agli Uffici locali (o, ove non istituiti, agli Uffici II.DD. e agli Uffici IVA) competenti. Qualora un utente decida di avvalersi di un soggetto delegato, deve darne comunicazione al competente Ufficio, indicando sia i propri dati identificativi che quelli del destinatario della delega (codice fiscale, cognome e nome per le persone fisiche, denominazione o ragione sociale se si tratta di una persona giuridica).

E' chiaro che, qualora la delega sia revocata, l'utente deve rendere nota all'Ufficio tale circostanza.

Si sottolinea che, qualora il richiedente, pur non avendo le caratteristiche previste per l'assolvimento dell'adempimento dichiarativo mediante il servizio Entratel, sia tenuto unicamente ad effettuare la

registrazione telematica dei contratti di locazione, dovrà qualificarsi come tipo utente "R20" od "R10", a seconda che si tratti di persone fisiche o di soggetti diversi dalle persone fisiche.

Per quanto concerne gli intermediari individuati dalle lettere b), c), d), ed e) dell'art 15, l'art 17 del decreto Direttoriale in commento stabilisce che questi soggetti devono chiedere l'abilitazione al servizio telematico Entratel, qualora non ne siano già in possesso.

Se l'autorizzazione è richiesta da uno degli incaricati di cui all'art 3 comma 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998 n.322, l'Ufficio è tenuto, anche a campione, ad effettuare gli ordinari controlli sulle autocertificazioni presentate, redatte sugli appositi moduli resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

Qualora, invece, l'istanza provenga da un'agente o un'agenzia immobiliare (tipo utente, rispettivamente, "R60" o "R50") oppure da un'organizzazione dei proprietari o dei conduttori (tipo utente "R40"), l'Ufficio avrà il compito di verificare, rispettivamente, che l'agenzia sia iscritta nei ruoli dei mediatori tenuti presso le Camere di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato, e che l'organizzazione in questione rientri tra quelle firmatarie della Convenzione nazionale dell' 8 febbraio 1999 (trattasi, per gli inquilini, delle seguenti associazioni: Sunia, Sicut, Uniat, Ania, Unione Inquilini, Conia; per i proprietari: Confedilizia, Uppi, Appc, Asppi, Union Casa, Confappi, Anpe) o delle eventuali Convenzioni che saranno stipulate ai sensi dell'art 4, comma 1 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Poiché le suddette organizzazioni spesso hanno sedi che operano su tutto il territorio nazionale, ciascuna di tali sedi potrà essere abilitata:

1. come sede secondaria dell'organizzazione nazionale, se l'organizzazione e le sue sedi periferiche sono identificate dal medesimo codice fiscale;

2. come sede autonoma, se la stessa è identificata da un codice fiscale diverso da quello dell'organizzazione nazionale.

Nel caso sub 1), la competenza al rilascio dell'autorizzazione al servizio telematico Entratel va stabilita in capo all'Ufficio individuato in base al domicilio fiscale dell'organizzazione nazionale; nell'ipotesi sub 2), la predetta autorizzazione è rilasciata dall'Ufficio competente in relazione al domicilio fiscale della singola sede dell'organizzazione, la quale dovrà comunque presentare apposita richiesta di abilitazione (tipo utente "R41") e dimostrare il proprio legame con l'organizzazione nazionale.

Per quanto concerne, infine, i soggetti delegati di cui all'art 15 lettera e), che presenteranno la relativa istanza qualificandosi quale tipo utente "R30", l'abilitazione potrà essere rilasciata previa verifica della esibizione della delega scritta dalla quale emerge il formale conferimento dell'incarico da parte di un delegante.

Ovviamente, nei casi di ulteriori e successive deleghe, è sufficiente la comunicazione del delegante di cui al precedente paragrafo 3.

Si rammenta che i modelli di domanda per l'abilitazione al servizio Entratel sono disponibili sul sito www.agenziaentrate.it, nella sezione "Servizi on-line -> Entratel -> Come si presenta la domanda di abilitazione".

Nella medesima sezione "Servizi on-line" sono disponibili tutte le informazioni riguardanti i servizi telematici dell'Agenzia.

4. Registrazione telematica e modalità di versamento delle relative imposte.

La registrazione telematica si perfeziona mediante la trasmissione dei dati, consistenti negli estremi del contratto e relativo testo, se stipulato in forma scritta, contenuti in uno o più file, il cui formato deve rispettare lo standard XML di cui alle specifiche tecniche riportate nell'allegato tecnico bis al decreto Direttoriale.

Essa si considera effettuata nel giorno in cui i suddetti dati pervengono correttamente all'Agenzia delle Entrate: pertanto, il predetto file sarà scartato nel caso in cui risultasse non elaborabile poiché non conforme alle specifiche tecniche.

In sostanza, la registrazione sarà eseguita soltanto per i contratti che hanno superato positivamente la fase di controllo; in tal caso i dati ad essi relativi sono memorizzati nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate.

Lo scarto dei file trasmessi e, conseguentemente, dei contratti in essi contenuti, si determina anche:

- 1) in caso di duplicazione, la quale si verifica ogni qualvolta il codice di autenticazione, per il Servizio Entratel, e il codice di riscontro, per il servizio Internet, risultino identici a quelli di un precedente invio;
- 2) nell'ipotesi di omessa o errata indicazione del codice fiscale dell'utente quando la registrazione viene effettuata da parte degli intermediari, e nel caso di mancato riconoscimento dei suddetti codici di riscontro e di autenticazione.

Se la registrazione avviene correttamente, l'Agenzia attesta, per ogni singolo contratto, tale circostanza mediante una ricevuta nella quale sono evidenziati la data e gli estremi di registrazione.

Esse tengono luogo delle annotazioni che l'Ufficio appone in calce o a margine degli originali e delle copie dell'atto o della denuncia in caso di registrazione cartacea.

Le ricevute sono rese disponibili, per via telematica, entro i cinque giorni lavorativi successivi alla data dell'avvenuta ricezione del file da parte dell'Agenzia delle Entrate e restano a disposizione per almeno trenta

giorni.

Trascorso tale periodo, l'attestazione può essere richiesta ai competenti Uffici locali, i quali possono visualizzarne e stamparne il contenuto accedendo alle funzioni dell'area "Registro" del sistema informativo dell'anagrafe tributaria.

Per quanto concerne i versamenti, l'art 21 del decreto in commento ha introdotto novità assai rilevanti.

A partire dal 1 gennaio 2002, le imposte di registro e di bollo con gli eventuali interessi e sanzioni dovranno essere versate non più mediante RID, ma tramite F24 telematico (I24): si precisa che non sarà necessario indicare alcun codice tributo; infatti, questi ultimi verranno determinati a priori dal sistema, eliminando così ogni possibilità di errore.

Il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dovrà essere effettuato indicando:

a. le coordinate del conto corrente dell'utente, qualora quest'ultimo provveda direttamente alla registrazione. In alternativa, l'art 21, comma 1, lettera a) consente agli intermediari di cui all'art 15, comma 1, lettere b), c), d) ed e), di esporre le coordinate bancarie dell'utente, purché quest'ultimo abbia espresso il proprio consenso scritto in tal senso nel momento in cui ha conferito l'incarico;

b. le coordinate del conto corrente di uno degli intermediari di cui all'art. 15, comma 1, lettere b), c), e d), nel caso di registrazione del contratto, da parte di quest'ultimo, per conto dell'utente.

Si ricorda che, per poter procedere al pagamento tramite modello F24 telematico, è necessario essere titolari di un conto corrente presso un Istituto di credito convenzionato con l'Agenzia delle Entrate: l'elenco delle banche convenzionate è disponibile sul sito <http://www.agenziaentrate.it/>.

I singoli utenti possono richiedere l'addebito sul proprio conto corrente già a decorrere dal 1 gennaio 2002; tale richiesta può essere effettuata, invece, sul conto corrente dell'intermediario che esegue la registrazione telematica per conto dell'utente a partire dal 1 febbraio 2002.

L'Agenzia delle Entrate attesta l'esito dell'addebito relativo alle imposte di registro, di bollo, degli eventuali interessi e sanzioni, mediante ricevute, rese disponibili per via telematica. Gli Uffici sono tenuti a verificare la regolarità dei versamenti effettuati: in caso di omesso o insufficiente pagamento, i medesimi richiedono ai soggetti tenuti alla registrazione ai sensi del già citato art. 10 del Testo Unico, con le modalità consuete, la maggiore imposta, gli eventuali interessi e le sanzioni.

5. Adempimenti a carico dei soggetti che effettuano la registrazione telematica.

Gli utenti che hanno provveduto direttamente alla registrazione telematica dei contratti di locazione, sono tenuti a consegnare alle altre parti contraenti, copia della ricevuta che attesta il buon esito dell'operazione.

Per quanto concerne gli intermediari di cui all'art. 15 lettere b), c), d) ed e), questi soggetti sono tenuti, in primo luogo, a rilasciare, anche se non richiesta e contestualmente al conferimento dell'incarico, una dichiarazione di impegno a provvedere alla registrazione la quale deve essere debitamente datata e sottoscritta.

In secondo luogo, devono consegnare al contribuente che ha conferito tale incarico due copie della ricevuta di avvenuta registrazione, posto che una di esse resta comunque destinata all'altra parte contraente che non ha richiesto la registrazione, e una copia della ricevuta di pagamento delle imposte dovute.

Infine, si ricorda che, ai sensi dell'art. 23, ultimo comma, del decreto in commento gli utenti sono tenuti a conservare per dieci anni i contratti e le ricevute di cui sopra, anche al fine di consentire gli opportuni controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate.

6. Prodotti software.

L'Agenzia delle Entrate fornisce gratuitamente, attraverso il proprio sito www.agenziaentrate.it, il software che consente il collegamento ai servizi telematici Entratel e Internet, quello che esegue il controllo di conformità dei contratti alle specifiche tecniche contenute nel DTD allegato al decreto dirigenziale in commento e quello che consente la trasmissione telematica dei file.

La predisposizione dei contratti in formato XML secondo le specifiche tecniche contenute nel DTD può essere eseguita utilizzando i prodotti software disponibili sul mercato e facilmente reperibili anche via Internet.

Inoltre, coerentemente con la politica di semplificazione e facilitazione dell'assolvimento degli adempimenti da parte dei cittadini che intendono assolvere autonomamente ai propri obblighi tributari, l'Agenzia delle Entrate fornirà via Internet, entro il prossimo gennaio 2002, un pacchetto software che consentirà di predisporre, in formato XML, i contratti delle seguenti tipologie previste dalla legge n. 431/98 :

- a. locazione ad uso abitativo,
- b. locazione ad uso abitativo a canone convenzionato,
- c. locazione ad uso abitativo di natura transitoria,
- d. locazione di natura transitoria per studenti.

Le Direzioni regionali avranno cura di diffondere adeguatamente le novità introdotte dal D.P.R. n. 404/2001 e dal provvedimento 12 dicembre 2001 adottando opportune ed efficaci iniziative informative nei confronti degli utenti.