

quotidiano di approfondimenti e novità fiscali, servizi e soluzioni per le aziende e i loro consulenti

La registrazione delle locazioni tramite "F24 Versamenti con elementi identificativi"

di Anna Maria Pia Chionna

Sabato, 01 Febbraio 2014

L'art. 17 TUR disciplina l'imposta di registro per cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili. Il comma 1 impone al contribuente il pagamento di tale imposta entro 30 giorni dal verificarsi della registrazione, cessione, risoluzione e proroga dei contratti di locazione ed affitto di beni immobili situati nel territorio dello Stato.

In un'ottica di razionalizzazione delle modalità di pagamento, l'Agenzia delle Entrate, con provvedimento del 3 gennaio 2014, ha esteso l'utilizzo del modello di versamento F24 anche all'imposta di registro, ai tributi speciali e compensi, all'imposta di bollo, alle relative sanzioni ed interessi, connesse alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili.

Il provvedimento in questione prevede:

- Un **periodo transitorio**, che va dal 1 febbraio 2014 al 31 dicembre 2014, in cui può essere utilizzato alternativamente il modello F24 o il vecchio modello F23;
- Un **periodo a regime**, che va dal 1 gennaio 2015, in cui è fatto obbligo di utilizzare esclusivamente il modello F24 ELIDE per il pagamento di dette imposte.

Circa le modalità di presentazione del suddetto modello sono previste due varianti:

- i **soggetti titolari di partita IVA** devono presentarlo esclusivamente con modalità telematiche, direttamente o attraverso gli intermediari abilitati, utilizzando i servizi on-line dell'Agenzia delle entrate e del sistema bancario e postale;
- i **soggetti non titolari di partita IVA** possono presentare il modello F24 ELIDE anche presso gli sportelli delle banche aderenti alla convenzione regolante lo svolgimento del servizio di riscossione dei modelli F24, delle Poste Italiane S.p.A. e degli agenti della riscossione.

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 14/E del 24 gennaio 2014, ha illustrato le modalità di compilazione dei campi del modello di pagamento "F24 Versamenti con elementi identificativi".

Le sezioni sono:

- **CONTRIBUENTE**, dove occorre compilare i seguenti campi:
- CODICE FISCALE, di colui che effettua il versamento;
- DATI ANAGRAFICI, di colui che effettua il versamento;
- CODICE FISCALE DEL COOBLIGATO, EREDE, GENITORE, TUTORE O CURATORE FALLIMENTARE, del soggetto controparte. Qualora il rapporto contrattuale coinvolga più di due parti, in questo campo è necessario indicare una delle tante controparti interessate;
- CODICE IDENTIFICATIVO, sarà rappresentato dal numero 63.
- **ERARIO ED ALTRO**, dove occorre compilare i seguenti campi:
- CODICE UFFICIO, da non compilare;
- CODICE ATTO, da non compilare;

- TIPO, sarà necessario scrivere la lettera F, quale identificativo registro;
- ELEMENTI IDENTIFICATIVI, cioè il codice identificativo del contratto, composto da 17 caratteri e reperibile nella copia del modello di richiesta di registrazione del contratto restituito dall'ufficio o, per i contratti registrati per via telematica, nella ricevuta di registrazione. Ovviamente nel caso di prima registrazione, non avendo tale elemento, il contribuente nulla deve indicare.

Qualora il contribuente non dispone di codice identificativo dovrà compilare questo campo con 16 caratteri così determinati:

- nei caratteri da 1 a 3 è inserito il codice Ufficio presso il quale è stato registrato il contratto;
- nei caratteri da 4 a 5 sono inserite le ultime due cifre dell'anno di registrazione;
- nei caratteri da 6 a 7 è inserita la serie di registrazione;
- nei caratteri da 8 a 13 è inserito il numero di registrazione;
- nei caratteri da 14 a 16 è inserito, se presente, il sottonumero di registrazione oppure "000";
- CODICE, sarà necessario indicare il codice tributo;
- ANNO DI RIFERIMENTO, nel formato "AAAA", che sarà così individuato:
 - in caso di prima registrazione, l'anno di stipula del contratto o di decorrenza, se anteriore;
 - in caso di annualità successiva, proroga, cessione o risoluzione, l'anno di scadenza dell'adempimento;
- IMPORTI A DEBITO VERSATI, contenente l'indicazione degli importi da versare.

Ecco ***i nuovi codici tributo***:

- 1500 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Imposta di Registro per prima registrazione;
- 1501 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Imposta di Registro per annualità successive;
- 1502 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Imposta di Registro per cessioni del contratto;
- 1503 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Imposta di Registro per risoluzioni del contratto;
- 1504 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Imposta di Registro per proroghe del contratto;
- 1505 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI - Imposta di Bollo;
- 1506 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI - Tributi speciali e compensi;
- 1507 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI - Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione;
- 1508- LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione;
- 1509 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI - Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi;
- 1510 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi.

Qualora il contribuente è destinatario degli avvisi di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni, emessi dagli Uffici finanziari, dovrà utilizzare i seguenti codici tributo, istituiti con la risoluzione *ut supra*:

- A135 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Imposta di Registro - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni;
- A136 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI –Imposta di Bollo - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni;
- A137 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Sanzioni - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni;
- A138 - LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI – Interessi - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni.

Dopo aver illustrato le novità apportate dall'Amministrazione finanziaria in tema di modulistica per il versamento dell'imposta di registro dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, è opportuno fare un rapido excursus sulle principali regole di determinazione dell'imposta stessa.

L'imposta di registro deve essere versate nei seguenti casi:

- Registrazione del contratto, commisurata al canone pattuito e diversificata in relazione al tipo di immobile locato o affittato:

Fabbricati ad uso abitativo	2%
Fabbricati strumentali per natura	1%
Altri fabbricati	2%
Fondi rustici	0,5%

Per i contratti che durano più anni si può scegliere di:

- pagare, al momento della registrazione, l'imposta dovuta per l'intera durata del contratto. In questo caso il contribuente ha diritto ad uno sconto, che consiste in una detrazione dall'imposta dovuta pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.
- versare l'imposta anno per anno, entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità. Se il contribuente opta per tale modalità deve tener conto che il versamento della prima annualità non può essere inferiore ad euro 67,00.
- Cessione del contratto, con un'imposta dovuta in misura fissa pari ad euro 67,00, a meno che la cessione sia avvenuta a titolo oneroso. In quest'ultimo caso il contribuente deve versare all'Erario il 2% del prezzo di cessione o dello 0,5% se si tratta di fondi rustici..
- Proroga del contratto
- pagare, al momento della proroga, l'imposta dovuta per l'intera durata del rinnovo;
 - versare l'imposta anno per anno, entro 30 giorni dalla scadenza del rinnovo.
- Risoluzione del contratto, con un'imposta dovuta nella misura fissa di euro 67,00. Nel qual caso il contribuente ha versato l'imposta di registro per l'intero periodo può chiedere all'Amministrazione

finanziaria il rimborso delle annualità successive a quella in cui avviene la disdetta anticipata del contratto.

L'omesso o tardivo versamento dell'imposta di registro comporta la necessità di corrispondere:

- Gli **interessi** sull'imposta dovuta, al tasso legale, che per il 2014 ammonta all'1%;
- La **sanzione** sull'imposta dovuta, così determinata:

Ritardo	Registrazione	Altri adempimenti
Entro 30 giorni	12,50%	3%
Entro l'anno	15%	3,75%
Oltre l'anno	40%	30%

L'imposta di registro è a carico di chi registra il contratto, solitamente il proprietario, il quale può rivalersi sull'inquilino, se il contratto lo prevede, nella misura del 50% di quanto pagato.

29 gennaio 2014

Anna Maria Pia Chionna

Ulteriori approfondimenti: [F24 telematico](#), [Immobili & Fisco](#), [IMPOSTA DI REGISTRO- ipotecaria e catastale](#)

TAG: [Affitti e locazioni](#)

Commercialista Telematico®

Via Tripoli, 86 - Rimini - Tel. 0541.780083 - Fax 0541.489979

info@commercialistatelematico.com - www.commercialistatelematico.com