

NUOVO REGIME IVA DELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI

A seguito delle novità introdotte dal D.L. N. 223 del 4 luglio 2006, la c.d. Manovra correttiva, indipendentemente dalla tipologia di immobile (abitativo o strumentale) oggetto della locazione e dell'esenzione o meno dei canoni da IVA, è sempre prevista l'applicazione dell'imposta di registro.

Di conseguenza, **l'obbligo di registrazione è esteso a tutti i contratti di locazione** di fabbricati sia strumentali che abitativi, con applicazione della relativa imposta proporzionale (2% ovvero 1%).

L'adempimento rappresenta una **novità per le locazioni che, in base al regime previgente, erano assoggettate ad IVA** (e pertanto escluse da registrazione), quali:

- le **locazioni di immobili abitativi poste in essere dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita;**
- le **locazioni di immobili strumentali;**
- i contratti di **leasing immobiliare** (riferiti ad immobili sia abitativi che strumentali).

Per i contratti di locazione (anche leasing) **in corso al 4.7.2006** è prevista una specifica modalità di registrazione **all'Agenzia delle Entrate entro il 30.11.2006. (termine prorogato al 18/12/2006).**

La registrazione deve essere **obbligatoriamente effettuata in via telematica**, utilizzando la modalità di **registrazione on line, direttamente** attraverso Internet o Entratel ovvero tramite un **intermediario abilitato.**

Per i **contratti in corso al 4.7.2006** l'obbligo di registrazione on line è stabilito **a prescindere dal numero di unità immobiliari possedute.** Pertanto, anche l'impresa che possiede un immobile strumentale concesso in locazione, dovrà adempiere all'obbligo in esame.

In tale sede i soggetti interessati potranno effettuare, relativamente agli **immobili strumentali, l'opzione per l'imponibilità IVA, con effetto (retroattivo) dal 4.7.2006.**

Non è necessario inviare il testo del contratto di locazione in quanto è sufficiente specificare i dati rilevanti dello stesso (parti contraenti, dati dell'immobile, data di inizio/fine del contratto, ammontare del canone pattuito, ecc.).

La registrazione telematica è richiesta anche nel caso in cui, per scelta, il contratto sia stato registrato a tassa fissa.

L'imposta di registro (2% o 1%):

va **corrisposta, entro il 30.11.2006(prorogato al 18/12/2006), in via telematica.**

A tal fine è necessario disporre di un c/c presso una banca convenzionata con l'Agenzia delle Entrate; è **dovuta sul corrispettivo determinato per l'intera durata residua del contratto a decorrere dal 4.7.2006;**

può essere **corrisposta:**

- **annualmente** sull'ammontare del canone relativo a ciascuna annualità;
- **in un'unica soluzione** per l'intera durata residua del contratto, ossia per il periodo compreso tra il 4.7.2006 e la data di scadenza dello stesso. In tal caso l'imposta è ridotta dell'1,25%.

In caso di **omesso adempimento** è applicata la sanzione **dal 120% al 240%** dell'imposta dovuta.

Si evidenzia infine che per i contratti stipulati successivamente al 4.7.2006 la registrazione va effettuata con le consuete modalità (salvo l'utilizzo, in via facoltativa, della modalità on line). In tal caso l'opzione da parte dell'impresa locatrice per l'imponibilità IVA dei canoni deve essere manifestata nel contratto.