

La manovra governativa antielusione

REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN
CORSO ALLA DATA DEL 4 LUGLIO 2006

La manovra governativa antielusione

**REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IN CORSO ALLA
DATA DEL 4 LUGLIO 2006**

Normativa e prassi

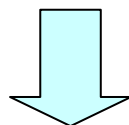
Art. 35, comma 10-quinquies D.L. 223/2006

Provvedimento Agenzia delle entrate del 14 settembre 2006

La manovra governativa antielusione

LOCAZIONI – PERIODO TRANSITORIO

I contratti di locazione e affitto in corso di esecuzione al 4 luglio 2006 ed assoggettati ad imposta sul valore aggiunto fino a tale data, devono essere registrati, indipendentemente dal numero di unità immobiliari possedute,



**ESCLUSIVAMENTE
IN VIA TELEMATICA**

dal 1° novembre al 30 novembre 2006

La manovra governativa antielusione

MODALITA' DI REGISTRAZIONE

La registrazione in via telematica deve essere effettuata secondo le disposizioni e le modalità tecniche già previste dal decreto dirigenziale del 31 luglio 1998 (riferito alla registrazione on line attualmente obbligatoria per i soggetti che possiedono almeno 100 unità immobiliari) utilizzando l'apposito software disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate.

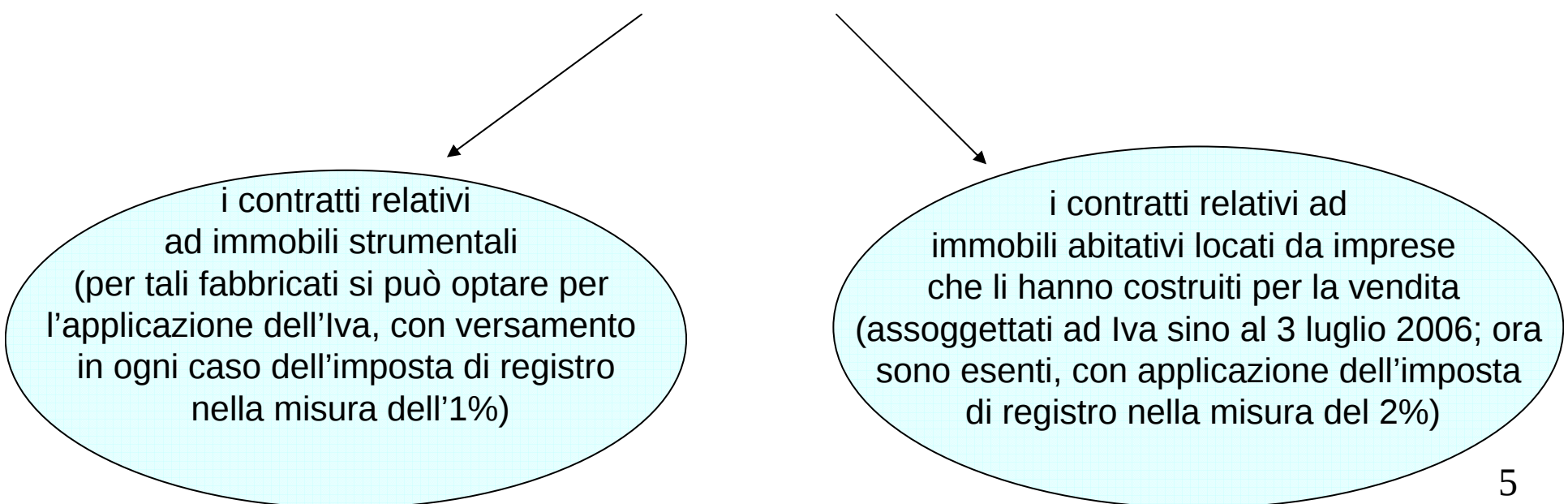
ECCEZIONE

Sono esclusi dall'obbligo di registrazione in via telematica i soggetti privati che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni

La manovra governativa antielusione

CONTRATTI DA REGISTRARE

dovranno essere registrati i contratti di locazione in corso alla data del 4 luglio 2006 assoggettati ad Iva sino a tale data ed in particolare:



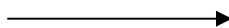
i contratti relativi
ad immobili strumentali
(per tali fabbricati si può optare per
l'applicazione dell'Iva, con versamento
in ogni caso dell'imposta di registro
nella misura dell'1%)

i contratti relativi ad
immobili abitativi locati da imprese
che li hanno costruiti per la vendita
(assoggettati ad Iva sino al 3 luglio 2006; ora
sono esenti, con applicazione dell'imposta
di registro nella misura del 2%)

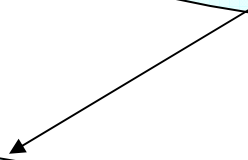
La manovra governativa antielusione

IMMOBILI STRUMENTALI IN CORSO AL 4 LUGLIO 2006

regola generale



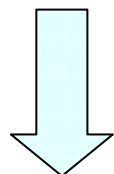
esenzione da Iva con due eccezioni
e con la facoltà di optare per
l'applicazione dell'Iva



in sede di registrazione del contratto è possibile
presentare apposita dichiarazione nella quale si esercita
l'opzione per l'assoggettamento ad Iva dei
canoni di locazione

La manovra governativa antielusione

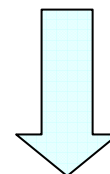
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE IN VIA TELEMATICA



direttamente



mediante il canale entratel o fisconline individuato
in relazione ai requisiti posseduti per la trasmissione
telematica delle dichiarazioni dei redditi, iva, Irap
e dei sostituti d'imposta

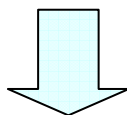


**tramite intermediari
abilitati ad entratel**

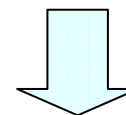
La manovra governativa antielusione

PASSO N. 1: RICHIESTA DI ABILITAZIONE - UTENTI DI FISCONLINE **COME CHIEDERE IL PIN**

I contribuenti che presentano le dichiarazioni fiscali per un numero di soggetti inferiori a venti sono tenuti a richiedere l'abilitazione al canale "internet"



direttamente dal sito web dell'Agenzia delle entrate all'indirizzo <http://fisconline.agenziaentrate.it> che fornisce subito la prima parte di quattro cifre del codice PIN; la seconda parte di sei cifre perviene al richiedente per posta

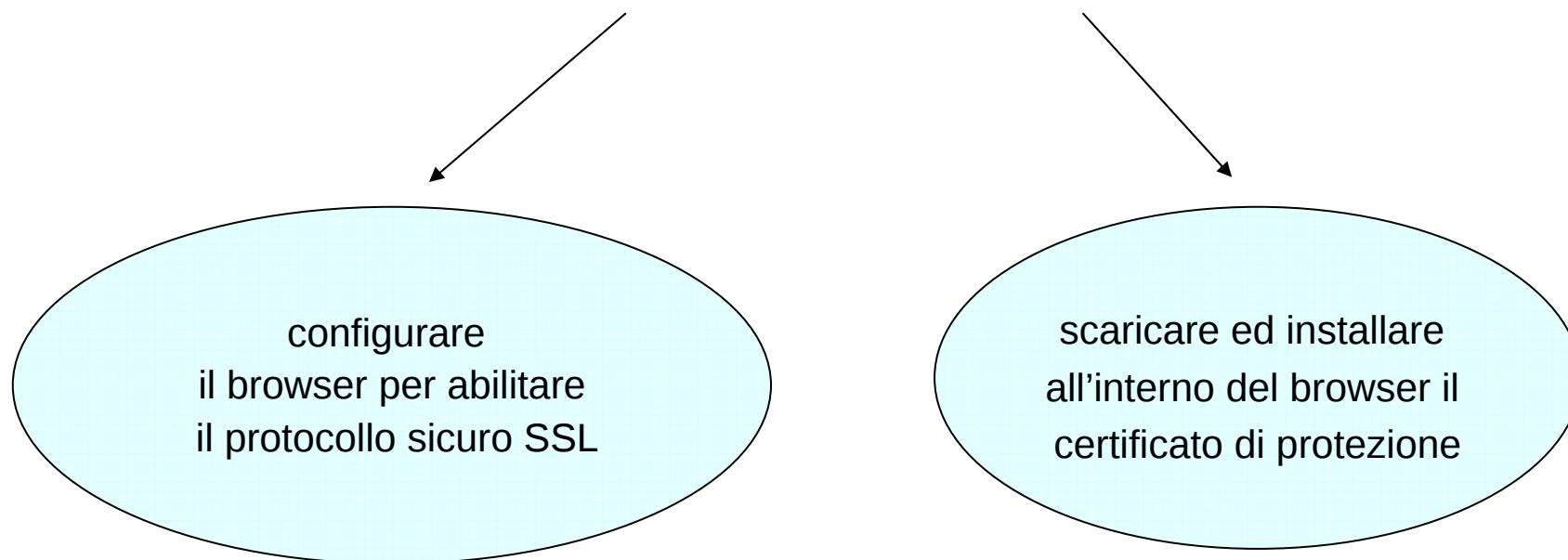


oppure recandosi muniti di documento di riconoscimento presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle entrate che consegna la prima parte del codice Pin; il richiedente si collega poi da casa a Fisconline e stampa la rimanente parte del codice

La manovra governativa antielusione

CONFIGURAZIONE DEL BROWSER

Per motivi di sicurezza il servizio utilizza una connessione protetta; pertanto, prima di richiedere il Pin è necessario



La manovra governativa antielusione

PASSO n. 2 – RICHIESTA DEL PIN

dopo aver configurato il browser ed installato il certificato di protezione, è possibile richiedere il Pin. Per le società e più in generale per tutti i soggetti diversi dalle persone fisiche il Pin deve essere richiesto dal rappresentante della società. Il sistema fornirà subito la prima parte del PIN (prime 4 cifre); le 6 cifre che compongono la seconda parte saranno recapitate insieme alla password al domicilio fiscale della società.

PASSO N. 3 – SECONDA PARTE DEL PIN

In caso di accettazione della richiesta, l'Agenzia delle entrate invia al domicilio del contribuente le ultime 6 cifre del Pin e la password di accesso al sistema.

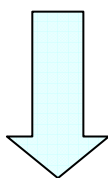
PASSO N. 4 – CAMBIO DELLA PASSWORD INIZIALE

L'accesso ai servizi di fisconline è protetto da password; per motivi di sicurezza gli utenti devono modificare quella iniziale fornita dall'Agenzia delle entrate accedendo alla pagina "*cambia la password iniziale*".

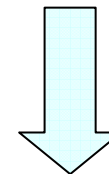
La manovra governativa antielusione

ABILITAZIONE AL SERVIZIO ENTRATEL

L'abilitazione va richiesta compilando un apposito modulo disponibile sul sito web dell'Agenzia delle entrate e presentando lo stesso all'Ufficio delle entrate competente.



una volta abilitato, l'utente ottiene una busta sigillata contenente tre distinte informazioni riservate di cui, la seconda, permette di accedere alle pagine del sito entratel nelle quali è reperibile il software da utilizzare per l'invio telematico



è poi necessario creare l'ambiente di sicurezza, operazione al termine della quale si ricevono telematicamente le chiavi necessarie alla firma elettronica. Tali chiavi devono essere memorizzate su un floppy disk protetto da password

La manovra governativa antielusione

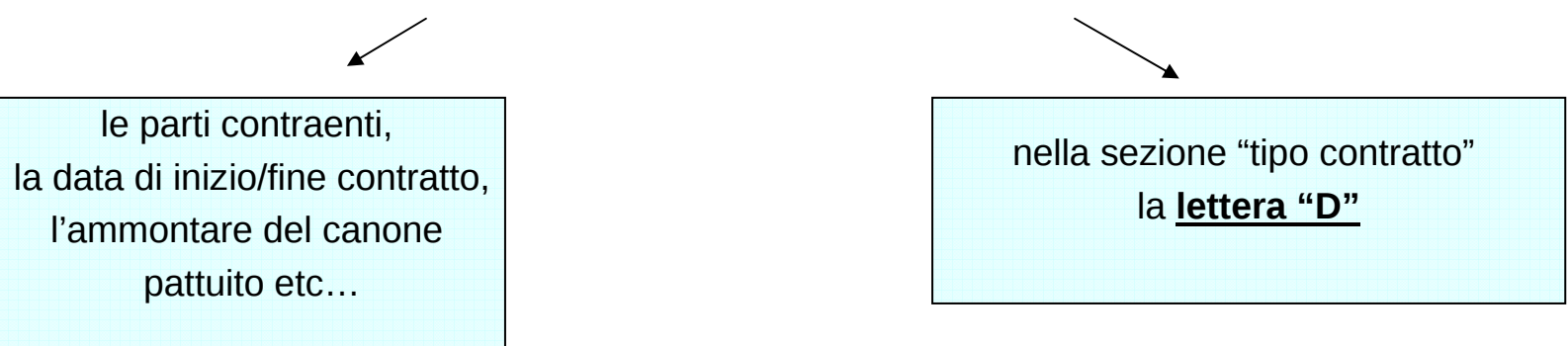
REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI - UTILIZZO DEL PROGRAMMA DI COMPILAZIONE FORNITO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

PASSO N. 1 Compilazione dei contratti

Per effettuare la registrazione telematica occorre predisporre il file contenente i contratti di locazione per i quali si richiede la registrazione.

L'agenzia delle entrate rende disponibile, per la predisposizione dei files, un apposito pacchetto che è possibile scaricare gratuitamente.

N.B. Non è necessario inviare il testo del contratto di locazione in quanto è sufficiente specificare i dati rilevanti ai fini IVA/registro indicando:



le parti contraenti,
la data di inizio/fine contratto,
l'ammontare del canone
pattuito etc...

nella sezione "tipo contratto"
la **lettera "D"**

La manovra governativa antielusione

NEL CAMPO DENOMINATO “OGGETTO DELLA LOCAZIONE” DEVE ESSERE INDICATO UNO DEI SEGUENTI CODICI:

Codice	Oggetto della locazione	Aliquota da applicare
04	Leasing di immobili abitativi	2%
05	Leasing di immobili strumentali	1%
06	Leasing di immobili strumentali con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'Iva	1%
07	Leasing di altro tipo	In base alla normativa vigente
08	Locazione di fabbricati abitativi effettuata da costruttori	2%
09	Locazione di immobili strumentali	1%
10	Locazione di immobili strumentali con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento ad Iva	1%

N.B.

La manovra governativa antielusione

PASSO N. 2 SOFTWARE PER L'INVIO

Completata la compilazione dei contratti, prima di procedere all'invio è necessario aggiungere alcune informazioni che consentono di verificare la provenienza dei dati e trasformare la rappresentazione dei dati stessi in modo che possano essere letti soltanto dall'Agenzia delle entrate.

In questa fase è necessario indicare anche le coordinate bancarie del conto corrente per effettuare il pagamento delle somme dovute.

PASSO N. 3 INVIO DEI CONTRATTI

Se si ha il codice PIN, i contratti o le richieste di pagamento sono state predisposte ed il file da trasmettere è stato preparato, occorre accedere alla sezione "invio" indicando il codice fiscale e la password.

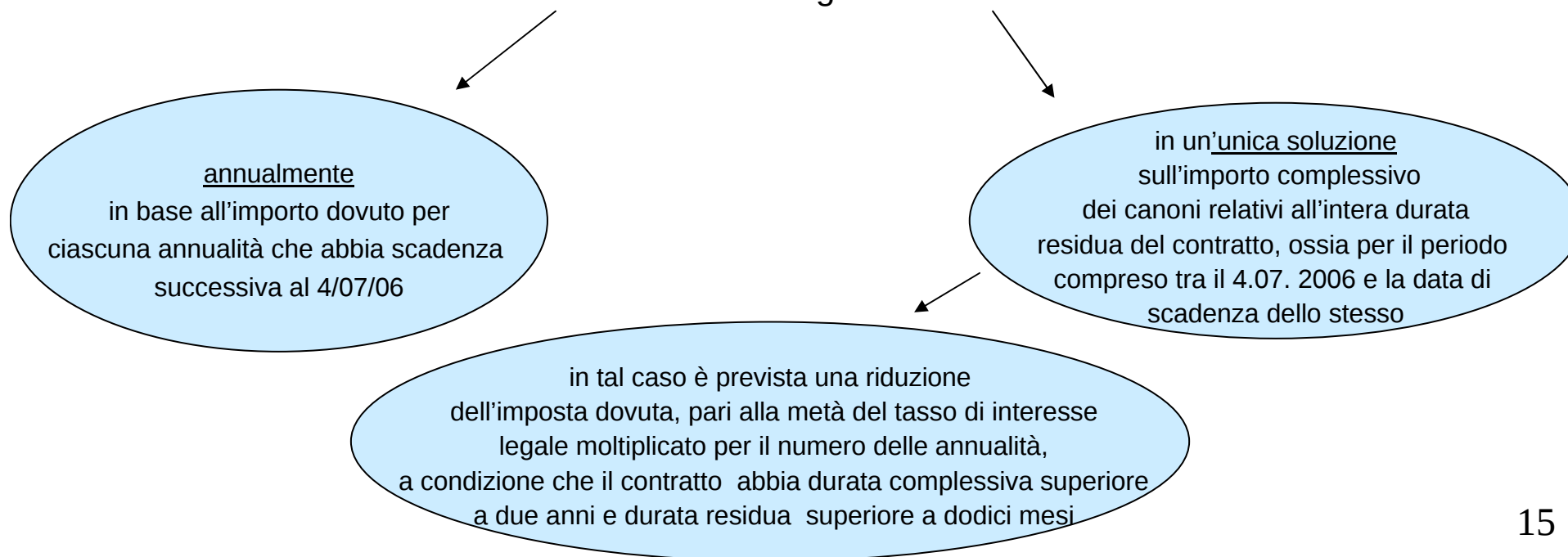
PASSO N. 4 VISUALIZZAZIONE E STAMPA DELLE RICEVUTE

Per ogni documento trasmesso viene predisposta una comunicazione di avvenuta ricezione. Le ricevute sono rese disponibili sul sito dell'Agenzia delle entrate entro 24 ore dall'invio da parte dell'utente.

La manovra governativa antielusione

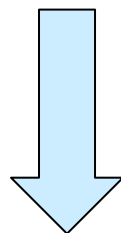
MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

L'imposta di registro è dovuta assumendo, quale base imponibile, il corrispettivo pattuito per l'intera residua durata del contratto, calcolata a decorrere dal 4 luglio 2006 e deve essere versata tramite F24 telematico con le seguenti modalità alternative:



La manovra governativa antielusione

Registrazione dei contratti stipulati dal 4 luglio 2006



La registrazione può essere effettuata con le consuete modalità salvo l'utilizzo in via facoltativa della modalità on line.

L'opzione per l'imponibilità Iva dei canoni da parte del locatore, deve risultare direttamente nell'atto stipulato.

La manovra governativa antielusione

OMESSA REGISTRAZIONE

si applica la sanzione amministrativa dal
120% al 240% dell'imposta di registro
dovuta (art. 69 d.p.r. 131/1986)