

Registrazione telematica del contratto di locazione ad ampio spettro

Con la conversione del DL semplificazioni fiscali, si è ampliato il campo della registrazione telematica obbligatoria del contratto di locazione

/ Anita MAURO

Tra le novità introdotte dalla L. 26 aprile 2012 n. 44, che ha convertito in legge il DL 16/2012, ovvero il cosiddetto decreto “semplificazioni fiscali”, vi sono anche alcune **novità** concernenti la **registrazione** del contratto di locazione.

Viene ampliato, infatti, il campo di applicazione dell'**obbligo** di utilizzo della **registrazione telematica** per registrare tali tipi di contratti.

Si ricorda, preliminarmente, che la registrazione dei **contratti di locazione** o affitto di beni immobili può avvenire:

- con **modalità tradizionali**, ovvero recandosi fisicamente, prima, presso la **banca**, le poste o il concessionario della riscossione, per effettuare il versamento dell'imposta di registro tramite il modello di delega bancaria F23 e, poi, presso l'**ufficio dell'Agenzia delle Entrate**, per presentare il contratto, il **modello 69** debitamente compilato e copia del modello F23 attestante l'avvenuto versamento dell'imposta di registro dovuta;

- per **via telematica**, dopo essersi registrati ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate tramite il sistema Entratel o Fisconline, utilizzando – a seconda dei casi – i diversi *software* resi disponibili sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (“**contratti di locazione**”, “**SIRIA**” e “**IRIS**”), oppure, senza installare alcun *software*, direttamente *on line*, utilizzando – a seconda dei casi – le diverse applicazioni “**Locazioni web**”, “**SIRIA web**” e “**IRIS web**”.

Se fino all'entrata in vigore della L. 44/2012 erano **obbligati ad usare la procedura telematica** di registrazione solo i soggetti possessori di almeno **100 unità immobiliari**, dall'entrata in vigore di tale norma l'obbligo di utilizzo della procedura telematica di registrazione del contratto di locazione si estende a:

- tutti i soggetti in possesso di **almeno 10 unità immobiliari**;

- gli **agenti di affari in mediazione** iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'art. 2 della L. 3 febbraio 89 n. 39 (ovvero i soggetti indicati dalla lettera *d-bis* dell'art. 10 del DPR 131/86).

Per tutti gli altri soggetti, invece, resta la possibilità di

scegliere se registrare il contratto di locazione secondo la procedura tradizionale, ovvero se avvalersi della modalità telematica.

La modifica normativa sopra illustrata è stata introdotta dall'art. 8 comma 10-*bis* del DL 16/2012, come convertito dalla L. 44/2012, che modifica l'art. 5 comma 3 del DPR 5 ottobre 2001 n. 404 e introduce il nuovo comma 3-*bis* nella medesima norma.

Pertanto, dal 29 aprile 2012, l'utilizzo della registrazione telematica (mediante i *software* “Contratti di locazione”, “SIRIA” e “IRIS” o le applicazioni “Locazioni web”, “SIRIA web” e “IRIS web”) è **obbligatoria** ogni qual volta la registrazione venga effettuata da un soggetto **possessore** di più di 10 unità immobiliari o da un agente immobiliare.

Si rileva, che, in ogni caso, i soggetti in possesso di almeno 10 unità immobiliari, obbligati dalla nuova norma alla registrazione telematica, possono operarla sia **direttamente**, sia avvalendosi di soggetti **delegati** (purché in possesso di adeguata capacità tecnica economica e finanziaria), sia tramite gli **intermediari abilitati**.

Con 10 unità immobiliari scatta l'obbligo

Inoltre, è opportuno sottolineare che la norma ricollega l'obbligo di registrare telematicamente il contratto al possesso di almeno 10 unità immobiliari da parte dei **soggetti obbligati alla registrazione**. Atteso, che, come confermato dall'Agenzia delle Entrate nella ris. n. 52 del 20 febbraio 2002, l'obbligo di registrare il contratto di locazione grava su **entrambe 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 10 unità immobiliari, mentre l'obbligo di utilizzare la procedura telematica non sussiste (ma il ricorso ad essa è comunque possibile, seppur facoltativamente) ove la registrazione venga richiesta dalla **controparte**, che non sia in possesso di altrettante unità immobiliari.