

Analisi e commenti

Affitto fondi rustici: denuncia cumulativa entro il 29 febbraio

26 Febbraio 2008

La modalità semplificata, alternativa a quella ordinaria, consente di registrare con un'unica operazione e un solo versamento tutti i contratti stipulati nell'anno precedente

Thumbnail
Image not found or type unknown

Scade venerdì 29 febbraio il termine ultimo per effettuare la registrazione cumulativa dei contratti di affitto di fondi rustici stipulati nel 2007. I contribuenti che l'anno scorso hanno stipulato contratti di affitto di fondi rustici, hanno la possibilità di scegliere se assolvere agli obblighi della registrazione con il solo adempimento della denuncia annuale ovvero optare per la ordinaria modalità di registrazione. Questa facoltà è prevista soltanto per i contratti di affitto di fondi rustici, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata i quali, viceversa, devono essere obbligatoriamente registrati entro 30 giorni dalla stipula, come avviene per tutti gli altri tipi di contratti di locazione o affitto.

Si tratta di una notevole semplificazione degli adempimenti a carico dei contribuenti, che è stata introdotta dall'articolo 7 della legge 448/1998, la quale, in deroga e in alternativa alle modalità e ai termini ordinari previsti per la registrazione dei contratti, ha inserito nel Dpr 131/1986, all'articolo 17, il comma 3-bis, che offre la possibilità di registrare, con un solo adempimento e un solo versamento, tutti i contratti stipulati nell'anno precedente.

Grazie al disposto del comma 3-bis, in pratica, con un'unica formalità, si adempie all'obbligo di registrazione di più contratti. Non è più necessario, quindi, effettuare i versamenti di volta in volta, per ogni contratto e chiedere la registrazione all'agenzia delle Entrate: grazie alla denuncia annuale, gli interessati possono registrare tutti i contratti assieme, effettuando tra l'altro un unico versamento.

La presentazione all'agenzia delle Entrate della denuncia cumulativa comporta la registrazione

della stessa, che vale come registrazione di tutti i singoli contratti elencati, che non dovranno essere presentati all'ufficio.

La denuncia deve essere presentata in doppio originale presso uno qualsiasi degli uffici dell'agenzia delle Entrate, secondo le modalità specificate dalla circolare 36/1999. Deve contenere le generalità, il domicilio e il codice fiscale del dichiarante e, con riferimento a ogni singolo contratto di affitto, le generalità, il domicilio e il codice fiscale dell'altra parte contraente, il luogo e la data di stipula del contratto stesso, i dati relativi all'immobile affittato, il corrispettivo pattuito e la durata del contratto; la sottoscrizione di una delle parti contraenti.

Alla denuncia va allegato il modello F23 attestante l'avvenuto versamento dell'imposta di Registro, nella misura dello 0,50% applicato alla base imponibile, costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi di tutti i contratti indicati nella denuncia annuale; il codice tributo è il "108T", la causale da indicare è "RP".

Occorre allegare il modello 69 di richiesta registrazione, opportunamente compilato: nel quadro A (richiedente la registrazione) vanno inseriti i dati della parte contraente che sottoscrive e presenta la denuncia, mentre la data da indicare è quella di presentazione della denuncia in ufficio, dato che i contratti indicati probabilmente hanno diverse date di stipula; nel quadro B vanno indicati i dati delle altre parti intervenute nei contratti.

Il quadro C è quello in cui vanno indicati, per ciascun contratto denunciato, il relativo corrispettivo e i dati dei danti causa e aventi causa. Il codice negozio è il "7201".

La denuncia cumulativa annuale, come già detto, è una facoltà parallela alla normale registrazione. Non devono, quindi, essere inseriti i contratti già registrati singolarmente nell'anno precedente e il soggetto che nell'anno stipula molti contratti può registrarne alcuni singolarmente e i rimanenti in maniera cumulativa.

Nella denuncia cumulativa non vanno, naturalmente, indicati quei contratti di durata pluriennale compresi in una denuncia precedentemente registrata mentre possono essere inserite le proroghe di contratti scaduti l'anno precedente, nonché le risoluzioni.

Vale la pena di ricordare, ancora una volta, che tale facoltà riguarda soltanto la registrazione dei contratti di affitto di fondi rustici e non i contratti di affitto di azienda agricola o i contratti di comodato.

Per i contratti di affitto di fondi rustici non rileva la circostanza che il locatore sia o meno soggetto Iva: vanno sempre assoggettati a imposta di Registro e, a differenza dei contratti di locazione di immobili urbani, non esiste la possibilità di pagare l'imposta anno per anno.

Le differenze tra la registrazione cumulativa e quella ordinaria sono rilevanti. Normalmente le parti hanno l'obbligo di rispettare i termini ordinari dei 30 giorni dalla data di stipula di ogni atto e versare l'imposta di registro, con l'importo minimo di 67,00 euro per ogni singolo contratto presentato per la registrazione, mentre con la denuncia cumulativa, come descritto, l'imposta sarà applicata sul totale dei corrispettivi dichiarato nella denuncia. Ne consegue che, in caso di registrazione secondo le modalità ordinarie, la misura minima di 67,00 euro è in relazione al singolo contratto mentre, presentando la denuncia cumulativa, la misura minima è dovuta in relazione all'imposta da versare per tutti i contratti indicati.

Ricordiamo che la legge 449/1997, all'articolo 21, commi 18 e 19, ha sancito l'obbligatorietà della registrazione per tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno, indipendentemente dall'ammontare del canone (precedentemente non erano soggetti a registrazione i contratti il cui corrispettivo annuo non superava l'importo di 2,5 milioni di lire), formati per atto scrittura privata non autenticata.

La registrazione deve essere effettuata entro il termine di 30 giorni dalla data di stipula degli atti, previo versamento dell'imposta di registro da effettuarsi con modello F23. Per i contratti di locazione degli immobili urbani e dei terreni non agricoli l'imposta è pari al 2% del canone annuo, per l'affitto dei fondi rustici è pari allo 0,50% del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità; in ogni caso, l'imposta versata per la prima registrazione non può mai essere inferiore a 67,00 euro.

La registrazione, in caso di scrittura privata non autenticata, è a carico delle parti contraenti, responsabili in solido del pagamento dell'intera imposta, mentre nel caso di atto pubblico o scrittura privata autenticata, responsabili sono i notai o i pubblici ufficiali.

di

Alfredo Carnevale

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/affitto-fondi-rustici-denuncia-cumulativa-entro-29-febbraio>