

IMPOSTE INDIRETTE

La registrazione dei contratti di locazione: la forma e la tempistica

di Leonardo Pietrobon

Il primo aspetto da ricordare quando si affrontano gli aspetti “operativi” dei contatti di locazione, può apparire banale, ma è rappresentato dalla **forma**. Su tale aspetto, si ricorda che, ai sensi **dell'articolo 1 comma 4 della L. n. 431/1998**, i **contratti di locazione** devono essere **stipulati in forma scritta**, a pena di **nullità**. Analogamente, l'articolo 1350 comma 1 n. 8 del codice civile richiede la forma scritta a pena di nullità per la locazione di immobili di durata ultranovenne. Di conseguenza, ogni possibile altra soluzione non è consentita per la legittimità dei contatti di locazione.

Fatta tale doverosa premessa, è utile ricordare che secondo quanto stabilito dall'articolo 5 D.P.R. n.131/86, l'obbligo di registrazione del contratto può manifestarsi alternativamente entro un termine fisso o solo in caso d'uso.

Nella prima ipotesi - registrazione entro un termine fisso – in sostanza si è in presenza di un **obbligo di registrazione** dell'accordo contrattuale, **seconda una scadenza stabilita** normativamente.

Nel secondo caso, invece, si è in presenza di una **registrazione volontaria**, non “imposta” da alcuna fonte normativa. A titolo esemplificativo si verifica il **caso d'uso quando** l'atto si deposita, per essere **acquisito**, presso le **cancellerie giudiziarie** nell'esplicazione di attività amministrative o presso le **Amministrazioni dello Stato** o degli **enti pubblici territoriali** e i rispettivi organi di controllo, salvo che il deposito avvenga per l'adempimento di un'obbligazione delle Amministrazioni stesse, oppure quando è obbligatorio per legge o regolamento.

Con riferimento ai contratti di locazione è necessario affermare che possono presentarsi entrambe le ipotesi, nonostante la maggior parte dei citati contratti sia sottoposta all'obbligo di registrazione. Infatti, **tutti i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili**, compresi i fondi rustici, devono essere **registrati entro 30 giorni** dalla loro stipulazione (termine fisso), a **prescindere dalla soggettività passiva Iva** o meno delle parti contrattuali o da altre caratteristiche oggettive o soggettive, **ad eccezione**:

1. **dei contratti di locazione stipulati mediante scrittura privata** non autenticata aventi una durata **non superiore a 30 giorni** complessivi nel corso dell'anno, di cui all'articolo 2-bis della Tariffa, Parte II D.P.R. n.131/86;

2. dei **contratti soggetti a particolari regimi agevolativi**, quali ad esempio i contratti agevolati per i giovani agricoltori (sono esclusi i contratti in regime di cedolare secca).

Una precisazione è d'obbligo con riferimento ai contratti di **durata non superiore a 30 giorni**, in alcuni casi fonte di forti dubbi e abusi volti ad evitare proprio la registrazione del rapporto contrattuale. In particolare, la precisazione che si vuole mettere in evidenza è quanto affermato dall'Agenzia delle entrate con le **C.M. 12/E/1998 e C.M. 26/E/2001** secondo cui, al fine di valutare se il contratto abbia durata **inferiore a trenta giorni** nell'anno, *“la durata del contratto deve essere determinata computando tutti i rapporti di locazione anche di durata inferiore a trenta giorni intercorsi nell'anno con il medesimo locatario”*. In altri termini, quindi, **non possono essere “simulate” delle interruzioni** volte a non superare il limite massimo stabilito dal già citato articolo 2-bis della Tariffa, Parte II D.P.R. n. 131/86.

Come già accennato, secondo quanto stabilito **dall'articolo 17 D.P.R. n. 131/86**, i contratti di locazione devono essere **registrati entro 30 giorni dalla data della loro stipulazione**, ricordando che l'Agenzia delle Entrate, con la **R.M. n. 154/E/2003**, ha indicato che se è prevista una data di **decorrenza anteriore alla data della stipula**, il contratto deve essere registrato **entro 30 giorni dalla data di decorrenza** (e non di stipula), in ossequio alle norme relative alla registrazione del contratto verbale.

Ad esempio, se il contratto di locazione **viene stipulato il 10.7.2015**, precisando che il contratto è già in atto al momento della stipula, in quanto il locatore è già stato messo nel possesso dell'immobile **dall'1.7.2015**, il termine per la registrazione **decorre dall'1.7.2015**. Invece, ove il contratto venga **stipulato il 10.7.2015**, prevedendo che esso **decorra dall'1.8.2015**, il termine per la registrazione **decorre dal 10.7.2015**.

Ancora con riferimento **all'aspetto temporale**, si ricorda che sebbene l'articolo 13 D.P.R. n. 131/86 indichi in 20 giorni il termine generale per registrare gli atti in termine fisso, quello per il **versamento dell'imposta** sulle locazioni è stato prolungato da 20 a 30 giorni dall'articolo 68 L. n. 342/2000. Poiché il successivo articolo 16 comma 1 D.P.R. n.131/86 stabilisce che **la registrazione è eseguita previo pagamento dell'imposta**, è evidente che il termine di registrazione dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili deve essere inteso **nei 30 giorni dalla loro stipulazione**.

Per approfondire le problematiche relative ai contratti di locazione immobiliare ti raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione: