

# REGISTRAZIONE ATTI

LW.0311.26032015.13

## TERMINI PER LA REGISTRAZIONE

(registrazione telematica: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it))

Il termine per la registrazione di un atto è di **30 giorni** per affitti e locazioni e **20 giorni** per il comodato e gli atti ad imposta fissa. Per altri atti non c'è obbligo di registrazione ed essa può avvenire, senza sanzioni, in caso d'uso. Non vi è obbligo per locazioni inferiori a 30 gg. I termini vanno computati dalla **data di stipula dell'atto o, se anteriore, di decorrenza della locazione**. Non è obbligatorio registrare presso l'Ufficio di appartenenza. È richiesta delega per la persona incaricata. Si può anche registrare per via telematica. I possessori di 10 e più immobili sono obbligati alla **registrazione telematica** degli atti.

I **contraenti** (es. proprietario ed inquilino) **sono coobbligati in egual misura al pagamento dell'intera imposta**.

## OCCORRENTE PER LA REGISTRAZIONE

1. **Due esemplari dell'atto** (almeno uno in originale) + il documento d'identità di chi richiede la registrazione e dell'eventuale delegato.
2. **Contrassegno telematico (marca da bollo) da euro 16,00** da applicare su originale e copia, **1 per ogni 4 facciate scritte** e, comunque, **ogni 100 righe**. Le marche devono riportare data uguale o anteriore a quella della stipula del contratto, altrimenti va aggiunta una marca integrativa (per ogni marca irregolare) di **euro 2,00** (entro un anno dalla stipula) e di **euro 16,00** (dopo 1 anno). **L'IMPOSTA DI BOLLO PUO' ESSERE, IN ALTERNATIVA, PAGATA CON ADDEBITO SUL PROPRIO CONTO/IC (codice IBAN) CON APPPOSITO MODELLO.NON E'DOVUTA IN CASO DI CEDOLARE SECCA.**
3. **Stampato per la richiesta di registrazione mod. RLI (per affitti e locazioni) oppure mod. 69 (per altri atti)**. Fornirsi dei dati catastali.
4. **Attestato di versamento dell'imposta di registro con modd. F24 EL.IDE per le locazioni oppure con F23 per le scritture priv.(in Posta,Banca,Concessionari)**. **L'IMPOSTA DI REGISTRO PUO' ESSERE, IN ALTERNATIVA, PAGATA CON ADDEBITO SUL PROPRIO CONTO/IC (codice IBAN) COMPILANDO L'APPOSITO MODELLO PREDISPOSTO DALL'UFFICIO. NON E'DOVUTA IN CASO DI CEDOLARE SECCA.**
5. **Per le locazioni immobiliari, allegare l'A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) senza marche da bollo, oppure citarne gli estremi nel contratto confermando l'avvenuta conoscenza del documento e del suo contenuto da parte del conduttore.**
6. **Nel caso di "CEDOLARE SECCA", a pena di decadenza, va inviata PRIMA della registrazione una raccomandata all'inquilino con l'indicazione dell'opzione da effettuare e dell'impegno a non aumentare il canone di locazione per l'intera durata contrattuale.**

## CALCOLO DELL'IMPOSTA

codice-tributo: **F24 EL.IDE = 1500 (locazioni)** **F23 = 109T (scritture private)**

**F24 cod. 1500 = Imposta di registro per prima registrazione di locazioni immobiliari: 2% del canone annuo (minimo € 67,00)**

= **Contratti di locazione plurimensili e pluriennali con pagamento dell'imposta per l'intero periodo:**

**2% del canone annuo x n° di anni; sul risultato si applica uno sconto del 50% del tasso d'interesse annuo x il n° di anni.**  
(esempio: 50% del tasso annuo al 0,5% = 0,25 % x 4 anni = 1% di sconto; per 6 anni = 1,5 % di sconto).

= **Immobili strumentali per natura: studi, uffici (categ.catast. A10) - negozi, botteghe (categ.catast. C1):**

**imposta dell' 1% del canone annuo se il contratto è assoggettato ad IVA - 2% negli altri casi.**

= **Fondi rustici: 0,5% del canone annuo x n° di anni - (imposta minima 67,00 euro). VI E' ESENEZIONE DAL BOLLO.**

**F23 cod. 109T = Comodato ed atti ad imposta fissa (200,00 euro) - Variazione dati nei contratti di locazione (67,00 euro).**

= **Trasferimento di somme: 3% = Affitto di beni mobili (macchine, attrezzature, mobilio etc.): 3% del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero di annualità.** Nel caso in cui i corrispettivi fossero già assoggettati ad I.V.A. si applica, invece, l'imposta fissa (200,00 €).

= **Garanzia prestata da terzi: 0,50% del canone x intero periodo o 0,50% della somma garantita. La fidejussione bancaria è esente da imposta.**

## Locazioni. ANNUALITA' SUCCESSIVE

codice-tributo: **F24 EL.IDE= 1501** **codice RLI = 1**

Entro **30 giorni** dall'inizio dell'annualità (data di decorrenza), si versa l'imposta calcolata sul canone annuo con eventuale ISTAT. **Non c'è obbligo di presentazione di ricevuta.** L'imposta può essere inferiore a **67 €**. Su **F24** si indica: **codice-ufficio, anno, serie, n° atto** oppure solo **il codice telematico** dell'atto.

## Locazioni. PROROGA

codice-tributo: **F24 EL.IDE = 1504** **codice RLI = 2**

Entro **30 giorni** dalla scadenza del periodo contrattuale (es.: i primi 4 anni) va eseguito il versamento dell'imposta (2% canone annuo con ISTAT, **minimo 67 € - sconto** per pagamento su intero periodo). **La ricevuta dell'F24 si presenta unita al modello RLI** per comunicare la **proroga** (non è tacita) all'Ufficio dove fu registrato l'atto, entro **20 gg** dal versamento. Nei modelli **F24** e **RLI** vanno indicati: **codice-ufficio, anno, serie, n° atto** oppure solo **il codice telematico** dell'atto. **IN CEDOLARE SECCA VA COMUNQUE PRESENTATO IL MOD. RLI PER LA PROROGA DEL CONTRATTO ED IL RINNOVO DELL'OPZIONE.**

## Locazioni. CESSIONE

codice-tributo: **F24 EL.IDE = 1502** **codice RLI = 3**

Entro **30 giorni** dal verificarsi della **cessione** di un contratto va eseguito il versamento dell'imposta prevista (**67 €**). **La ricevuta dell'F24, unita al modello RLI, si presenta all'Ufficio dove fu registrato l'atto, entro 20 gg dal versamento.** Nei modelli **F24** e **RLI** vanno indicati: **codice-ufficio, anno, serie, n° atto** oppure solo **il codice telematico** dell'atto. **IL VERSAMENTO NON È DOVUTO SE LA CESSIONE HA AVUTO LUOGO TRA PROPRIETARI** (è dovuto tra inquilini).

## Locazioni. RISOLUZIONE ANTICIPATA

codice-tributo: **F24 EL.IDE = 1503** **codice RLI = 4**

Entro **30 giorni** dal verificarsi della **risoluzione anticipata** di un contratto, va eseguito il versamento dell'imposta prevista (**67 €**). **La ricevuta dell'F24, unita al modello RLI, si presenta all'Ufficio dove fu registrato l'atto, entro 20 gg dal versamento.** Nei modelli **F24** e **RLI** vanno indicati: **codice-ufficio, anno, serie, n° atto** oppure solo **il codice telematico** dell'atto. **IL VERSAMENTO NON È DOVUTO NEL CASO DI CEDOLARE SECCA.**

## Locazioni. VARIAZIONE DATI CONTRATTO

codice-tributo: **F23 = 109T**

Entro **30 giorni** dal verificarsi della **variazione di un dato contrattuale**, la stessa può essere comunicata (**obbligatoriamente nei 20 gg. per l'aumento del canone**), all'Ufficio dove fu registrato l'atto, tramite la **registrazione di una scrittura privata di accordo tra le parti, in bollo**, unitamente al **modello 69** con i dati catastali dell'immobile. Va eseguito inoltre un versamento con **mod.F23 (cod.109T = 67,00 €)**. Nei modelli **F23** e **69** vanno indicati: **codice-ufficio, anno, serie e numero dell'atto da variare. IL VERSAMENTO e IL BOLLO NON SONO DOVUTI NEL CASO DI RIDUZIONE DEL CANONE.**

## IMPOSTA di BOLLO

codice-tributo: **F24 EL.IDE = 1505**

## TRIBUTI SPECIALI e COMPENSI

codice-tributo: **F24 EL.IDE = 1506**

## SANZIONI

codice-tributo: **F23 = 671T (scritture private)**

**F24 = 1507 (locazioni.registrazione) - 1509 (locazioni.adempimenti success.)**

Le sanzioni si applicano sull'ammontare dell'imposta nel caso chela **registrazione degli atti o gli adempimenti successivi alla stessa** avvengano oltre i termini previsti e cioè **oltre 20 gg** (comodati e scritture private) oppure **30 giorni** (locazioni) **dalla data di stipula o di decorrenza dell'atto (per gli adempimenti successivi, 30 gg da giorno e mese di decorrenza della locazione).** **A CONTRATTO DI LOCAZIONE GIA' IN CORSO, CHI DECIDA DI OPTARE PER LA CEDOLARE SECCA OLTRE I 30 gg DALLA SCADENZA ANNUALE,PUO' FARLO VERSANDO UNA SANZIONE DI € 258,00 (remissio in bonis - F24 cod.8914).**

## REGISTRAZIONE ATTI (scritture e locazioni)

## ADEMPIMENTI SUCCESSIVI (locazioni)

|   |                            |   |   |
|---|----------------------------|---|---|
| -entro 30 gg. oltre i termini previsti: | sanzione del <b>12%</b>    | -entro 14 gg. oltre i termini previsti: | sanz. <b>0,2%</b> al giorno - max <b>2,8%</b> |
| -entro 90 gg. oltre i termini previsti: | sanzione del <b>13,33%</b> | -entro 30 gg. oltre i termini previsti: | sanzione del <b>3%</b>                        |
| -entro 1 anno oltre i termini previsti: | sanzione del <b>15%</b>    | -entro 90 gg. oltre i termini previsti: | sanzione del <b>3,33%</b>                     |
| -entro 2 anni oltre i termini previsti: | sanzione del <b>17,14%</b> | -entro 1 anno oltre i termini previsti: | sanzione del <b>3,75%</b>                     |
| -oltre 2 anni oltre i termini previsti: | sanzione del <b>20%</b>    | -entro 2 anni oltre i termini previsti: | sanzione del <b>4,28%</b>                     |
|   |                            | -oltre 2 anni oltre i termini previsti: | sanzione del <b>5%</b>                        |

## INTERESSI

codice-tributo: **F23 = 731T (scritture private)**

**F24 = 1508 (locazioni.registrazione) - 1510 (locazioni.adempimenti success.)**

Gli interessi si computano sull'ammontare dell'imposta moltiplicato per il **tasso annuo**. Per periodi inferiori all'anno **si divide il risultato per 365 gg e si moltiplica per il numero di giorni - Tasso annuo per il 2015= 0,5% ■■■■ 2014= 1% ■■■■ 2012 e 2013= 2,5% ■■■■ 2011= 1,5% ■■■■ 2010= 1% ■■■■ 2008 e 2009= 3%.**

## CODICI-TRIBUTO e SCADENZE

|   |   |
|---|---|
| Mod.F24,el.ide.<br><b>LOCAZIONI ABITATIVE</b> | Mod.F24 el.ide.<br><b>LOCAZIONI COMMERCIALI</b> |
|---|---|

| anno | cod.tributo | descrizione                                  | anno | cod.tributo | descrizione                                  |
|------|-------------|--|------|-------------|--|
| 1°   | 1500        | registrazione (anche per intero periodo)     | 1°   | 1500        | registrazione (anche per intero periodo)     |
| 2°   | 1501        | annualità successiva (solo versamento)       | 2°   | 1501        | annualità successiva (solo versamento)       |
| 3°   | 1501        | idem   | 3°   | 1501        | idem   |
| 4°   | 1501        | idem   | 4°   | 1501        | idem   |
| 5°   | 1504        | proroga (versamento + mod. RLI - in Ufficio) | 5°   | 1501        | idem   |
| 6°   | 1501        | annualità successiva (solo versamento)       | 6°   | 1501        | idem   |
| 7°   | 1501        | idem   | 7°   | 1504        | proroga (versamento + mod. RLI - in Ufficio) |
| 8°   | 1501        | idem   | 8°   | 1501        | annualità successiva (solo versamento)       |
| 9°   | 1504        | proroga (versamento + mod. RLI - in Ufficio) | 9°   | 1501        | idem   |
| 10°  | 1501        | annualità successiva (solo versamento)       | 10°  | 1501        | idem   |
| 11°  | 1501        | idem   | 11°  | 1501        | idem   |
| 12°  | 1501        | idem   | 12°  | 1501        | idem   |
| 13°  | 1504        | proroga (versamento + mod. RLI - in Ufficio) | 13°  | 1504        | proroga (versamento + mod. RLI - in Ufficio) |
| .    | 1502        | cessione contratto                           | .    | 1502        | cessione contratto                           |
| .    | 1503        | risoluzione contratto                        | .    | 1503        | risoluzione contratto                        |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Modello F23<br><b>SCRITTURE PRIVATE</b> | 109T comodato-scrittura |
|---|-------------------------|

1. Gli **adempimenti successivi** vanno eseguiti **entro 30 gg** dal giorno del mese di decorrenza della locazione (*attenzione*: data di decorrenza e non di registrazione). **Le ricevute dei versamenti delle annualità successive non si consegnano in ufficio.** Nei casi di **proroga, cessione, risoluzione dell'atto**, invece, le ricevute dei versamenti **devono essere consegnate in ufficio, unitamente al mod. RLI.** Ciò non vale, naturalmente, per le medesime operazioni se eseguite online.
2. L'importo minimo dell'imposta di registro è fissato, per le locazioni, in **euro 67,00**. Quando il calcolo dell'imposta dia un risultato inferiore, questo va adeguato al minimo, ma *solo per la 'prima' registrazione e la proroga del contratto*, mentre può rimanere inferiore per le annualità successive. Per contratti pluriennali con imposta annuale inferiore al minimo, si valuti la forma di pagamento per l'intero periodo.
3. Sul **mod. F24 el.ide. (con elementi identificativi)**, nella sezione *Erario ed altro*, nella parte *elementi identificativi*, si trova una sequenza di 17 caselle predisposta per accogliere altrettanti caratteri alfanumerici costituenti il **codice identificativo telematico** attribuito dal sistema informatico al singolo contratto di locazione al momento della registrazione. Tale codice va sempre riportato con esattezza sul modello di versamento, tranne che per la 'prima' registrazione, caso in cui lo spazio va lasciato vuoto in quanto il versamento va eseguito prima della registrazione. Nel caso non si disponga del **codice identificativo telematico**, se ne può ottenere un **omologo formato da 16 caratteri (e non 17)** ricavandolo dagli elementi tipici della registrazione (*ufficio/anno/serie/numero*). **ESEMPIO** :

- **codice identificativo telematico del contratto attribuito dal sistema informatico (17 caratteri):** **TER15T001234000SA**  
 - **codice identificativo ricavato dai dati di registrazione del contratto (16 caratteri, ultima casella vuota):** **TER153T001234000**

Il secondo tipo di codice, alternativo al primo ed ugualmente valido, si ricava seguendo il seguente schema:

- o **UFFICIO** (3 spazi) = **TER**
- o **ANNO** (2 spazi) = **15** (per 2015)
- o **SERIE** (2 spazi) = **3T**
- o **NUMERO CONTRATTO** (6 spazi) = **001234** (e non 1234)
- o **SOTTONUMERO** (3 spazi) = **000** (il sottonumero è previsto, ma è raro sia presente, perciò si usano gli zeri)

Per maggiore chiarezza si riporta il codice con punti di separazione che però **non vanno riportati** sul modulo: **TER.13.3T.001234.000**