

Circolare del 10/06/1986 n. 37 - Min. Finanze - Tasse e Imposte Indirette sugli Affari

D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, recante approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.

Parte N. 9

Sintesi: Il 1 comma dell'art. 17 del t.u. 131/1986 limita la possibilita' di autoliquidazione dell'imposta di registro alle cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite, dei contratti di locazione ed affitto di beni immobili regolarmente registrati. Il contratto originario deve invece essere registrato secondo l'ordinaria procedura di cui all'art. 16. L'autoliquidazione di cui sopra avviene secondo modalita' nuove: i contribuenti devono liquidare ed assolvere l'imposta entro venti giorni dalla data in cui hanno effetto la cessione, la risoluzione o la proroga e la somma corrispondente all'imposta va versata su conto corrente postale intestato all'ufficio del registro presso il quale e' stato registrato il contratto originario di locazione o affitto. Ai fini della base imponibile di tale contratto non sono rilevanti gli aggiornamenti "ex lege" del canone di locazione intervenuti nel corso dell'anno. L'autoliquidazione e' estesa dal 2 comma dell'art. 17 anche ai contratti di locazione ed affitto a tempo indeterminato o con patto di recesso anticipato, purché i contratti originari siano già stati registrati.

Testo:

L'articolo 17 contiene alcune innovazioni rispetto all'articolo 16 bis del D.P.R. n. 634 del 1972 nel duplice intento di contenere l'evasione e di consentire una migliore gestione del tributo nel settore degli affitti e delle locazioni di beni immobili.

Il primo comma di tale articolo circoscrive la possibilita' di autoliquidare il tributo alle sole ipotesi contrattuali indicate in epigrafe, vale a dire alle cessioni, alle risoluzioni e alle proroghe, anche tacite, dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili regolarmente registrati. Ne deriva che il contratto originario, sia che si tratti di contratto scritto che di contratto verbale, deve essere in ogni caso registrato secondo l'ordinaria procedura di cui al precedente articolo 16.

Delineato così il campo di applicazione dell'autoliquidazione del tributo, meritano rilievo, in primo luogo, le nuove, relative modalita'. L'adempimento va compiuto dai contribuenti entro venti giorni a decorrere dalla data in cui hanno effetto la proroga, la cessione o la risoluzione e la somma corrispondente all'imposta deve essere versata sul conto corrente postale intestato all'ufficio presso il quale e' stato registrato il contratto originario di locazione o di affitto, ufficio cui viene demandata ogni competenza per seguire nella varie fasi, eventualmente anche contenziose, il rapporto tributario in questione.

In secondo luogo e' da sottolineare, in relazione alla base imponibile dei cennati contratti, la non rilevanza degli aggiornamenti "ex lege" del canone di locazione intervenuti nel corso dell'anno come meglio si specifichera' in sede di commento dell'articolo 35.

Con l'occasione si avvertono i dipendenti uffici che e' in corso di emanazione il decreto del Ministro delle Finanze, adottato di concerto con il Ministro delle Poste e delle Telecomunicazioni, con il quale sono stabiliti i numeri di conto corrente postale dei diversi uffici del registro ed approvato il nuovo modello di versamento dell'imposta. Il decreto sara' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Le modalita' di pagamento del tributo di registro, secondo il principio dell'autoliquidazione, vengono poi estese, dal secondo comma dell'articolo 17, anche ai contratti di affitto o di locazione a tempo indeterminato o con patto di recesso anticipato, sempreche' i contratti originari siano stati già sottoposti alla formalita' della registrazione.

Degna di notazione, poi, appare anche la precisazione giusta la quale l'opposizione del bollo a data da parte dell'ufficio postale e la conservazione del modello da parte del competente ufficio del registro, costituiscono registrazione per gli atti in esame (ultima parte del terzo comma dell'articolo 17).

La disposizione del quarto comma riproduce il testo dell'articolo 34 bis del D.P.R. n. 634 del 1972 concernente i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale. E' confermato, quindi, che l'imposta relativa a tali contratti e' dovuta annualmente sull'ammontare del canone riguardante ciascun anno o frazione di esso e che l'imposta per le annualita' successive alla prima deve essere autoliquidata dal contribuente con le modalita' dianzi illustrate.

Per completezza di argomento si ricorda che con l'articolo 79, terzo comma, e' stato stabilito che per la prima proroga, anchetacita, intervenuta dopo l'entrata in vigore del testo unico, dei contratti di cui si discute deve essere prodotta la richiesta di registrazione a norma del presente articolo,

come appresso piu' diffusamente si dira'.
