

Circolare del 16/01/1998 n. 12 - Min. Finanze - Dip. Entrate Aff. Giuridici Serv. IV

Legge 27 dicembre 1997, n. 449, articolo 21, commi 18, 19 e 20 - Disciplina dei contratti di locazione e di affitto dei beni immobili ai fini dell'imposta di registro.

Sintesi: Vengono esaminate le modifiche apportate dall'art. 2 della legge n. 449/97 in materia di registrazione dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili con particolare riferimento alle innovazioni concernenti la misura fissa dell'imposta e la riduzione dell'imposta nel caso di pagamento in unica soluzione per i contratti di durata poliennale.

Testo:

INDICE

1. GENERALITA'
2. NUOVA DISCIPLINA DELLA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI
3. ADEMPIMENTI DEL CONTRIBUENTE
 - 3.1. SOGGETTI OBBLIGATI
 - 3.2. UFFICI COMPETENTI
 - 3.3. TERMINI
4. DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA
 - 4.1. AFFITTO DI FONDI RUSTICI
 - 4.2. LOCAZIONE DI IMMOBILI DIVERSI DAGLI URBANI E DAI FONDI RUSTICI
 - 4.3. LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI DI DURATA PLURIENNALE
5. REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI
 - 5.1. CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI
 - 5.1.1. CESSIONI
 - 5.1.2. PROROGHE
 - 5.1.3. RISOLUZIONI
6. MISURA MINIMA DELL'IMPOSTA
7. DECORRENZA
8. REGIME TRANSITORIO

1. GENERALITA'

La legge 27 dicembre 1997, n.449, recante "Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica", con l'articolo 21, commi 18, 19 e 20, e' intervenuta, tra l'altro, nella disciplina dei contratti di locazione e di affitto dei beni immobili.

Le modifiche riguardano in particolare il Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R 26 aprile 1986, n.131 con specifico riferimento agli articoli 17 (Cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili), 31 (Cessione del contratto) e 35 (Contratti a prezzo indeterminato).

Sono state, inoltre, introdotte modifiche alla tariffa, con l'aggiunta di due note all'articolo 5 della parte prima nonche' con l'integrazione dell'articolo 2 e la sostituzione dell'articolo 2-bis della parte seconda.

Infine, il comma 19 del soprarichiamato articolo 21 della legge n.449 del 1997, nello stabilire la decorrenza dell'applicabilita' delle nuove disposizioni, ha regolamentato il regime transitorio sia per i contratti di durata pluriennale gia' registrati sia per i contratti finora non registrati in quanto con corrispettivo annuo non superiore a lire 2.500.000.

Come precisato nella relazione al provvedimento in esame, con le disposizioni di cui si tratta si e' inteso perseguire il fine di acquisire i dati relativi ai contratti di locazione e di affitto, per contrastare il fenomeno dell'evasione delle imposte sui relativi redditi fondiari; a tale scopo e', infatti, previsto l'obbligo della registrazione per tutti i suddetti contratti di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai trenta giorni complessivi nell'anno.

2. NUOVA DISCIPLINA DELLA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI.

La nuova disciplina tributaria recata dall'articolo 21, commi 18, 19 e 20 della legge 27 dicembre 1997, n.449, dispone l'obbligo della registrazione in termine fisso per i contratti di locazione e di affitto relativi a tutti i beni immobili esistenti nel territorio nazionale, indipendentemente dall'ammontare del canone annuo.

Unica eccezione a tale regola generale e' quella prevista dall'articolo 2-bis della tariffa parte seconda del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro come sostituito dall'articolo 21, comma 18, lettera e), punto 2), che introduce, tra gli atti soggetti a registrazione soltanto in caso d'uso (individuati nella parte seconda della

tariffa del già richiamato Testo Unico), le locazioni e gli affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno; al fine di stabilire tale durata occorre far riferimento al rapporto di locazione e di affitto dell'immobile intercorso nell'anno con lo stesso locatario e affittuario.

Le novità introdotte riguardano, quindi, sia i fabbricati che i terreni, indipendentemente dall'uso cui vengono adibiti; non riguardano, invece, i contratti di affitto di beni mobili nonché quelli di azienda ancorché nell'ambito della stessa risultino essere compresi beni immobili purché funzionali alla attività produttiva.

L'Amministrazione Finanziaria in materia di affitto di azienda, fin dal 24 febbraio 1975, con risoluzione n.301939 della soppressa Direzione Generale delle Tasse e Imposte Indirette sugli Affari, si è espressa nel senso di ritenere che "Al fine di stabilire se (...) la locazione di beni immobili e di macchinari possa considerarsi quale locazione di azienda, è necessario condurre una accurata indagine di fatto (...).

Trattasi infatti di accertare se, al momento della stipula del contratto in questione, sussisteva un collegamento funzionale tra i vari beni locati, tale da farli obiettivamente considerare come strumento di attività produttiva, e quindi azienda secondo l'accezione giuridica di tale termine ai sensi dell'art.2555 del codice civile".

Nessuna novità quindi è intervenuta nel regime fiscale riservato ai contratti di affitto di azienda (vedi anche circolare della stessa Direzione Generale n.26 del 19 marzo 1985).

È appena il caso di precisare che la normativa tributaria in argomento riguarda esclusivamente i contratti di locazione e di affitto e, cioè, i contratti disciplinati dagli articoli 1571 e ss. del codice civile. Pertanto, non avendo l'articolo 21, commi 18, 19 e 20, della legge n.449 del 1997, introdotto modifiche per i contratti diversi da quelli di locazione, il loro trattamento fiscale, ai fini dell'imposta di registro, è rimasto immutato.

3. ADEMPIMENTI DEL CONTRIBUENTE

3.1. SOGGETTI OBBLIGATI

Ai sensi della lettera b) dell'articolo 10 del D.P.R. n.131 del 1986, sono obbligati a chiedere la registrazione, qualora i contratti di locazione siano redatti in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, i notai e gli altri pubblici ufficiali per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati. Per le scritture private non autenticate e per i contratti verbali sono obbligate invece le parti contraenti.

Oltre ai pubblici ufficiali sopraindividuati, al versamento dell'imposta sono solidalmente obbligate le parti contraenti. Si può, quindi, affermare che, in caso di contratto di locazione posto in essere con scrittura privata, sia la richiesta di registrazione che il versamento dell'imposta possono essere eseguiti da una delle parti contraenti che dovrà provvedere a versare l'intero tributo, in quanto ai fini fiscali non ha rilevanza il disposto dell'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n.392, che pone le spese di registrazione a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

3.2. UFFICI COMPETENTI

Non si ritiene di doversi soffermare sugli uffici competenti a registrare gli atti pubblici e le scritture private autenticate in quanto, nella generalità dei casi per i contratti di locazione e di sublocazione si ricorre alla scrittura privata o al contratto verbale; in tali ipotesi la registrazione può essere eseguita da qualsiasi Ufficio del registro o, dove esistenti, dagli Uffici delle entrate.

Il contribuente, individuato l'ufficio presso il quale presentare la richiesta di registrazione, deve effettuare il versamento al concessionario del servizio di riscossione dei tributi (articolo 4 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n.237) nel cui ambito territoriale ha sede il suddetto ufficio finanziario. Si precisa che, ai sensi dell'articolo 1, comma 5, del Decreto Dirigenziale del 9 dicembre 1997 - concernente "Approvazione dei modelli e modalità di riscossione delle entrate già di competenza dei servizi di cassa degli uffici dipendenti dal Dipartimento delle entrate e dal Dipartimento del territorio" - il versamento può essere eseguito o direttamente al concessionario stesso o presso una dipendenza di banca sita nell'ambito territoriale di detto concessionario ovvero presso un ufficio postale, sull'apposito conto corrente intestato al concessionario competente.

3.3. TERMINI

Si ritiene opportuno rammentare che l'obbligo della registrazione per i contratti di locazione e di affitto formati in Italia, deve essere adempiuto nel termine fisso di venti giorni (articolo 13, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131).

Per i contratti scritti tale termine decorre dalla data di formazione dell'atto; per i contratti verbali dalla data di inizio della loro esecuzione

(articolo 13, comma 2, del D.P.R. n.131 citato).

Il contribuente, prima di presentare all'ufficio competente i contratti per la registrazione, deve determinare l'imposta dovuta e versarla - cosi' come stabilito dall'articolo 17, comma 1, del D.P.R. n.131 del 1986, sostituito dall'articolo 21, comma 18, della legge in oggetto - entro il termine di venti giorni, presso uno dei soggetti incaricati della riscossione.

4. DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

Per determinare l'imposta di registro dovuta, si deve applicare l'aliquota, prevista dall'articolo 5 della tariffa parte prima del gia' citato T.U. dell'imposta di registro, alla base imponibile costituita dall'ammontare del corrispettivo in denaro pattuito per l'intera durata del contratto (articolo 43, comma 1, lett.h) dello stesso T.U.).

I versamenti di imposta sono eseguiti con arrotondamento a lire 10.000, per difetto se la frazione non e' superiore a lire 5.000 (da 1 a 5.000 lire) e per eccesso se superiore (da 5001 a 9999 lire) ai sensi dell'articolo 41 del D.P.R. n.131 del 1986.

4.1. AFFITTO DI FONDI RUSTICI

Per i fondi rustici si dovra' applicare l'aliquota dello 0,50 per cento al corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualita'.

Ad esempio se un fondo rustico viene affittato per 10 anni ed il corrispettivo annuo e' di lire 4.000.000, l'imposta di registro da versare e' di lire 200.000 pari a:

0,50% di (L. 4.000.000 X 10)

e cioe'

0,50% di L. 40.000.000

4.2. LOCAZIONE DI IMMOBILI DIVERSI DAGLI URBANI E DAI FONDI RUSTICI

Per tutti gli altri immobili si dovra' applicare l'aliquota del 2 per cento al corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualita'.

Ad esempio se per un immobile non classificato e non classificabile urbano, il canone di locazione annuo e' di lire 2.160.000 (pari a lire 180.000 mensili) e la durata del contratto e' di 4 anni, l'imposta di registro da versare e' di lire 170.000 pari a:

2% di (L. 2.160.000 X 4)

e cioe'

2% di L. 8.640.000 = L. 172.800 (da arrotondare per difetto)

4.3. LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI DI DURATA PLURIENNALE

Alla regola generale fin qui esposta fanno eccezione i contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale, la cui disciplina risulta dalla nuova formulazione dell'articolo 17, comma 3, e dalla nota I) all'articolo 5 della tariffa parte prima del piu' volte citato Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, come da ultimo modificato.

Per tali contratti, infatti, il succitato comma 3 prevede espressamente che "l'imposta puo' essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ovvero annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno" e la nota I) all'articolo 5 dispone che "l'imposta, se corrisposta per l'intera durata del contratto, si riduce di una percentuale pari alla meta' del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualita';"

Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, quindi, l'imposta di registro dovuta puo' essere assolta annualmente nella misura del 2% sull'importo del canone annuo di locazione ovvero puo' essere assolta per l'intera durata del contratto, mediante unico versamento effettuato al momento della registrazione del contratto medesimo.

In tale ultima ipotesi e' prevista una detrazione dall'imposta in misura percentuale, pari alla meta' del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualita'.

Per facilita' di calcolo si riporta di seguito una tabella nella quale sono indicate le detrazioni dall'imposta, calcolate tenendo conto del vigente tasso d'interesse legale del 5 per cento.

TABELLA

Durata del contratto espressa in anni	Meta' del tasso di interesse legale	Detrazioni percentuale
10	2,5 %	25 %
9	2,5 %	22,5 %
8	2,5 %	20 %
7	2,5 %	17,5 %
6	2,5 %	15 %
5	2,5 %	12,5 %
4	2,5 %	10 %
3	2,5 %	7,5 %
2	2,5 %	5 %

Ad esempio se per un immobile urbano il canone di locazione annuo e' di lire 8.400.000 (pari a lire 700.000 mensili) e la durata del contratto e' di quattro anni, il contribuente puo' eseguire o un versamento annuale di lire 170.000 - calcolato come alla successiva lettera A) - ovvero un versamento unico di lire 600.000 - calcolato come alla successiva lettera B).

A) 2% di L. 8.400.000 = L. 168.000 (da arrotondare per eccesso a L. 170.000)

B) 2% di (L. 8.400.000 X 4) pari a

2% di L. 33.600.000 = L. 672.000

meno

la detrazione del 10% (2,5% X 4) L. 67.200

imposta

L. 604.800

(da arrotondare per difetto a L. 600.000)

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione di durata pluriennale, per il quale sia stata versata l'imposta di registro sul corrispettivo pattuito per l'intera durata contrattuale, il contribuente ha diritto al rimborso della parte dell'imposta relativa alle annualita' successive a quella in corso, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, del piu' volte citato D.P.R. n.131 del 1986, come modificato dall'articolo 21, comma 18, della legge n.449 del 1997 (vedi 5.1.3.).

5. REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI

Il Decreto Dirigenziale 9 dicembre 1997 sopracitato prevede all'articolo 4, che il soggetto che chiede la registrazione degli atti deve presentare all'ufficio competente, oltre all'attestazione del pagamento effettuato, anche un apposito modello (allegato n.6 al citato decreto), che assolve alla duplice funzione di distinta degli atti presentati per la registrazione nonche' di ricevuta di deposito necessaria per il ritiro degli atti stessi dopo la registrazione.

Anche per la registrazione dei contratti di locazione e di affitto devono essere, quindi, osservate le stesse modalita'.

Per quanto attiene i contratti di locazione di durata pluriennale, per i quali al momento della registrazione e' stata versata l'imposta relativa soltanto alla prima annualita', si dovra' provvedere ad eseguire i versamenti per le annualita' successive, entro venti giorni dalla scadenza di ciascuna di esse, senza ulteriori adempimenti a carico del contribuente.

Si rammenta che per il versamento del tributo dovuto per le annualita' successive alla prima, ai fini della determinazione della base imponibile, si deve tener conto anche degli aggiornamenti e degli adeguamenti del canone intervenuti a norma della legge 27 luglio 1978, n.392, come stabilito dall'articolo 35, comma 2 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131.

Per completezza di argomento si ritiene opportuno evidenziare, inoltre, che, secondo il disposto dello stesso articolo 35, integrato dall'articolo 21, comma 18, lettera c), della piu' volte citata legge n.449 del 1997, gli aggiornamenti e gli adeguamenti del canone sopra indicati, non hanno effetto per i contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale per i quali, al momento della registrazione, sia stata versata l'imposta commisurata all'intera durata del contratto.

5.1. CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI

Le cessioni, risoluzioni e proroghe, anche tacite, dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili, sono regolate dal piu' volte citato articolo 17 del D.P.R. n.131 del 1986 il quale, al comma 1, prevede che il versamento dell'imposta venga effettuato entro venti giorni dal verificarsi del relativo evento, con le stesse modalita' e allo stesso concessionario presso il quale e' stato eseguito il pagamento al momento della registrazione.

Per l'individuazione dei soggetti presso i quali deve essere eseguito il pagamento, si rinvia al precedente punto 3.2 e, per quel che concerne le modalita' di liquidazione e versamento, a quanto precedentemente precisato.

Il successivo comma 2, inoltre, dispone espressamente che "L'attestato di versamento relativo alle cessioni, alle risoluzioni e alle proroghe deve essere presentato all'ufficio del registro presso cui e' stato registrato il contratto entro venti giorni dal pagamento".

E' appena il caso di evidenziare che scopo della disposizione e' quello di portare a conoscenza dell'ufficio impositore le vicende giuridiche del contratto, evitando, comunque, gli ulteriori obblighi connessi alla formalita' della registrazione.

Ferma restando la cura che dovra' porre il soggetto incaricato della riscossione nel dare immediata comunicazione dell'avvenuto versamento all'ufficio fiscale competente, il contribuente deve, comunque, presentare l'attestato di versamento entro venti giorni successivi al pagamento.

Si perviene a tale conclusione anche nella considerazione che l'Amministrazione Finanziaria gia' precedentemente, con la risoluzione ministeriale n.260193 del 18 giugno 1990, emanata dalla soppressa Direzione Generale della Tasse e Imposte Indirette sugli Affari, si era espressa nel senso di ritenere che "il tributo relativo alle cessioni, risoluzioni,

proroghe tacite e legali di precedenti contratti pluriennali di locazione e sublocazione già registrati, si configuri come principale (...).

Gli atti in oggetto, infatti, hanno natura autonoma ed innovano rispetto ai precedenti contratti di locazione e sublocazione, facendo sorgere diritti in capo a persone diverse, risolvendo o prolungando nel contempo i passati rapporti contrattuali".

5.1.1. CESSIONI

Per quanto concerne le cessioni dei contratti, giova evidenziare che l'articolo 31, comma 1, del D.P.R. n.131 del 1986 stabilisce che l'aliquota applicabile è quella propria del contratto ceduto e il successivo articolo 43, comma 1, lett.d), dispone che la base imponibile è costituita dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni da eseguire.

Nel caso di cessione senza corrispettivo che abbia per oggetto un contratto pluriennale di locazione o sublocazione di immobile urbano, per il quale l'imposta di registro sia stata versata per l'intera durata del contratto, la nota I all'articolo 5 della tariffa parte prima del più volte citato D.P.R. n.131 del 1986 prevede l'applicazione dell'imposta nella misura fissa di lire 100.000.

5.1.2. PROROGHE

Con riferimento alla proroga dei contratti in argomento e' appena il caso di rammentare che, qualora la stessa sia relativa ad un contratto di locazione di immobile urbano di durata pluriennale, il pagamento può essere eseguito annualmente ovvero, qualora il contratto sia prorogato per più annualità, per l'intero periodo mediante unico versamento con le stesse modalità previste al punto 3.

A tale proposito occorre tener presente che è stato integrato l'articolo 35 del più volte citato D.P.R. n.131 del 1986 con la previsione che, in caso di proroga del contratto, si deve tener conto, ai fini della determinazione della base imponibile, degli aggiornamenti o adeguamenti del canone.

5.1.3. RISOLUZIONI

Nell'ipotesi della risoluzione anticipata del contratto di locazione di immobile urbano di durata pluriennale, per il quale sia stata corrisposta l'imposta dovuta per l'intera durata del contratto, come già precedentemente accennato, il contribuente ha diritto al rimborso del tributo relativo alle annualità successive a quella in corso; quindi, riprendendo l'esempio del punto 4.3, qualora il contribuente, per il contratto di locazione di durata quadriennale con canone annuale di lire 8.400.000, abbia eseguito il versamento di lire 600.000, se il contratto si risolve nel corso della seconda annualità il rimborso dovuto è pari a lire 300.000 e cioè'

$(L. 600.000 : 4) \times 2 = L. 300.000$

6. MISURA MINIMA DELL'IMPOSTA

Tra le altre modifiche introdotte nel testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, è stata aggiunta la nota II) all'articolo 5 della tariffa parte prima che espressamente prevede: "In ogni caso l'ammontare dell'imposta per le locazioni e gli affitti di beni immobili non può essere inferiore alla misura fissa di lire 100.000"; in tal modo l'imposta fissa da corrispondere per la registrazione dei contratti in argomento è stata ridotta da lire 150.000 a lire 100.000.

Anche nelle ipotesi di cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione e sublocazione e affitto di durata pluriennale, l'imposta dovuta non può essere inferiore alla misura fissa prevista dalla norma sopra riportata. Ciò in quanto, come già precedentemente affermato da questa Amministrazione (Ris.n.260193 del 18 giugno 1990, già citata al punto 5.1), il tributo dovuto nelle suddette ipotesi si configura come principale poiché "Gli atti in oggetto hanno natura autonoma ed innovano rispetto ai precedenti contratti di locazione e sublocazione".

Con riferimento ai contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale per i quali sia stato versato soltanto il tributo commisurato al canone relativo alla prima annualità, l'imposta da versare per le annualità successive può essere anche di importo inferiore a quello della imposta fissa (attualmente lire 100.000). Ciò in quanto l'imposta deve ritenersi di natura complementare, come ribadito nella risoluzione sopra richiamata.

È appena il caso, infine, di precisare che, qualora oggetto di registrazione sia un contratto relativo ad un immobile il cui corrispettivo è assoggettato all'imposta sul valore aggiunto, resta ferma l'applicazione dell'imposta fissa di registro nella misura di lire 100.000.

7. DECORRENZA

Il comma 19 dell'articolo 21 della legge in commento stabilisce la decorrenza delle nuove disposizioni relative ai contratti di locazione,

prevedendo che queste si applicano agli atti pubblici formati, alle scritture private autenticate, alle scritture private non autenticate e alle denunce presentate per la registrazione dalla data di entrata in vigore della legge che, a norma del successivo articolo 65, e' fissata al 1 gennaio 1998.

La nuova disciplina dei contratti di locazione e affitto si applica, inoltre, alle proroghe, anche tacite, intervenute dalla predetta data.

8. REGIME TRANSITORIO

Oltre a fissare la decorrenza della nuova normativa, l'articolo 21, comma 19, gia' richiamato, detta anche il regime transitorio per i contratti che, alla data del 1 gennaio 1998, siano gia' stati posti in essere e quindi in corso di esecuzione.

In proposito la norma regola due ipotesi:

- a) contratti di locazione gia' in essere ma non registrati in quanto con corrispettivo annuo non superiore a lire 2.500.000;
- b) contratti gia' registrati.

Con riferimento ai contratti di cui alla lettera a) - che, in virtu' delle modifiche in commento, sono soggetti all'obbligo della registrazione dal 1 gennaio 1998 - e' previsto che la registrazione deve essere richiesta entro 20 giorni dall'inizio dell'annualita' successiva a quella in corso.

Ad esempio per un contratto pluriennale avente durata dal 1 maggio 1997 al 30 aprile 2001 l'annualita' in corso alla data del 1 gennaio 1998 che, come gia' detto, e' la data di entrata in vigore della legge n.449 del 1997, scadra' il 30 aprile 1998.

In tal caso, quindi, il versamento dell'imposta e la registrazione del contratto dovranno essere effettuati entro il 20 maggio 1998.

In particolare i contratti di locazione di durata pluriennale con scadenza in data successiva al 1 gennaio 1998 e con corrispettivo annuo non superiore a lire 2.500.000 le cui annualita' hanno decorrenza 1 gennaio-31 dicembre, devono essere registrati entro il 20 gennaio 1999; cio' in quanto per essi l'annualita' in corso alla data di entrata in vigore della legge (1 gennaio 1998), corrisponde all'inizio dell'annualita' che scadra', evidentemente, il 31 dicembre 1998.

A tale proposito si rinvia a quanto gia' precisato per la registrazione dei contratti.

Con riferimento ai contratti individuati alla lettera b), cioe' quelli gia' registrati alla data del 1 gennaio 1998, la norma dispone che il pagamento dell'imposta relativa alle successive annualita' deve essere eseguito con le modalita' previste dall'articolo 17 del D.P.R. n. 131 del 1986, nel testo attualmente vigente.

In tale ipotesi, tuttavia, non sara' necessario che il contribuente produca l'attestato di versamento all'ufficio fiscale competente.

E' evidente, anche per i suddetti contratti, che il contribuente puo' optare per il versamento dell'imposta in unica soluzione, usufruendo della detrazione in misura percentuale calcolata in relazione al numero delle annualita' residue, ovvero puo' continuare a corrispondere l'imposta anno per anno, fermo restando il termine previsto per il versamento di 20 giorni dalla scadenza dell'annualita'.

L'art. 21, comma 20, stabilisce che apposite procedure per l'acquisizione telematica dei dati concernenti i contratti di locazione e delle relative formalita', con particolare riferimento alla registrazione, potranno essere previste con apposito decreto dirigenziale.

Le Direzioni Regionali in indirizzo, considerata l'importanza delle modifiche introdotte dall'art.21, commi 18, 19 e 20 della legge n.449 del 1997 nonche' il rilevante numero di soggetti interessati, provvederanno a dare la piu' ampia diffusione alle istruzioni contenute nella presente circolare.

Sara' cura delle stesse Direzioni Regionali adottare tutti i provvedimenti ritenuti necessari al fine di facilitare gli adempimenti dei contribuenti, soprattutto in considerazione del fatto che, contemporaneamente all'entrata in vigore delle novita' in argomento, e' stata data attuazione alla norma con la quale sono stati soppressi i servizi di cassa operanti presso gli Uffici del Registro fino al 31 dicembre 1997.

A tale fine, si suggerisce di adoperarsi affinche', presso gli Uffici fiscali competenti, siano fornite adeguate informazioni al contribuente in modo che lo stesso sia in grado di assolvere autonomamente le incombenze connesse con l'obbligo della registrazione, quali ad esempio, l'autoliquidazione prevista dall'articolo 17, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, nel testo modificato dalla norma in oggetto richiamata.

Tali informazioni potrebbero essere fornite anche mediante appositi prospetti esemplificativi esposti nei locali degli uffici dai quali risultino in evidenza i codici di uso piu' comune, che per l'imposta di registro di cui si tratta sono:

- 107 T IMPOSTA DI REGISTRO PER CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 108 T IMPOSTA REGISTRO LOCAZIONE TERRENI

Si potrebbe, inoltre, evidenziare quanto gia' riportato nelle avvertenze al modello allegato 1 al Decreto Dirigenziale 9 dicembre 1997 piu' volte richiamato e cioe' che, qualora il versamento riguardi l'imposta dovuta

per la registrazione del contratto di locazione o di affitto, non devono essere compilati i campi del modello di pagamento che individuano il numero di riferimento e la descrizione del tributo.

Si evidenzia che, nel caso invece di versamento relativo ad annualita' successive alla prima nonche' relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe di un contratto gia' registrato, occorre indicare con precisione gli estremi di registrazione del contratto stesso (anno nonche' serie e numero di registrazione separati da una barra).

Sara' opportuno segnalare, inoltre, gli uffici competenti presso i quali devono essere eseguite le formalita' ed effettuati i pagamenti, anche riguardanti le annualita' successive alla prima e le ulteriori vicende del contratto, specificando i codici degli uffici fiscali da riportare nel modello di versamento.

Si dovra', infine, dare opportuno rilievo alla necessita' che i versamenti siano arrotondati per eccesso o per difetto a lire 10.000, come precisato nel punto 4 della circolare.

Le Direzioni Regionali provvederanno al necessario coordinamento con tutti i soggetti operanti sul territorio, presso i quali possono essere effettuati i versamenti, al fine di limitare le eventuali difficolta' che i contribuenti potrebbero incontrare nel periodo di prima applicazione della normativa in commento, concordando anche le iniziative da adottare per garantire una corretta informazione.