

SOFIM – SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE

Società a responsabilità limitata -Cap. soc. 46.800 euro, versato
Sede legale: Marina di Carrara/Ms, Viale da Verrazzano 7
Codice fiscale e partita iva 00352520456 – Registro delle Imprese di Massa Carrara/Ms
Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478

Consulenza ed assistenza: DONNINI & ASSOCIATI
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Carrara, 28 settembre 2006
DL/

Spett.le Ditta/Società

LOCAZIONI DI IMMOBILI STRUMENTALI

Le locazioni di uffici, fondi commerciali, capannoni, e stabilimenti – se il locatore è un'impresa – *andavano* soggette ad iva e *restavano* perciò escluse dall'obbligo di registrazione. Ma dal 4 luglio 2006, a seguito della c.d. "Manovra d' Estate" illustrata con la nostra circolare 28 agosto scorso (Tab. I, prospetto IV, pag. 5, punto 10, e poi par. 1.1.22 e segg. pag. 10), questi affitti sono soggetti alle imposte seguenti:

N°	DESCRIZIONE	IVA	REGISTRO
1	se l' affittuario è soggetto che non recupera l' iva (privato) o la recupera fino al massimo del 25%	SI	1%
2	se l' affittuario è soggetto che recupera l' iva per più del 25% e il locatore non sceglie di applicare l' iva	NO	1%
3	in tutti i casi se il locatore sceglie di applicare l' iva	SI	1%
4	se il locatore è un privato o un ente non commerciale per il quale il bene non è strumentale ad una attività non "istituzionale"	NO	1%

Sui contratti di locazione nuovi è decisamente opportuno che l' opzione del locatore per l' iva (rigo 3) sia espressamente indicata nel testo contrattuale.

Per quanto attiene invece l' imposta di registro, essa va versata come quella per gli affitti di immobili civili. Perciò tutti i contratti devono essere d' ora innanzi obbligatoriamente registrati, contestualmente pagando l' imposta di registro e poi pagandola di nuovo ad ogni scadenza annuale (è sempre ammesso un unico versamento iniziale con lo sconto).

Per i contratti "vecchi", quelli cioè in corso alla data del 4 luglio 2006, bisogna invece

- a) comunicare all' Agenzia delle Entrate, tra il 1° ed il 30 novembre 2006 e per via telematica, i dati dei contratti in essere;

- b) esprimere per ciascuno di essi – se così si sceglie – l' opzione per l' applicazione dell' iva di cui al rigo 3 della tabella che precede;
- c) pagare l' imposta di registro per il periodo che va dal 4 luglio 2006 alla prossima scadenza annuale dei vari contratti (in linea generale è ammesso un unico versamento per tutto il tempo fino alla scadenza finale del contratto, con sconto)

La stessa procedura dovrebbe poi restare “a regime”, ma non disponiamo in questo momento di notizie migliori.

I nostri Uffici sono naturalmente a Vostra disposizione per effettuare gli adempimenti necessari e – per chi già non beneficia di questo servizio – per caricare i vari contratti a scadenzieri e seguirne poi tutte le successive vicende formali (registrazione, variazioni Istat, disdette, opzioni, ecc.). Sono altresì a Vostra disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

E' gradito inviare i migliori saluti.

S O F I M
SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE