

Registrazione Telematica dei contratti di locazione – nuove disposizioni.

La Legge 26 aprile 2012 n.44, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 99 del 28 aprile 2012 ed entrata in vigore il 29 aprile 2012, ha convertito il Decreto Legge n. 16 del 2 marzo 2012, che ha modificato le disposizioni in materia di registrazione telematica dei **contratti di locazione**, la cui norma di riferimento è **l'art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001 n. 404**.

Di seguito si trascrive il suddetto art. 5 così come risultante dalle recenti modifiche.

Articolo 5

1. I soggetti obbligati alla registrazione ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, possono registrare i contratti di locazione per via telematica avvalendosi di soggetti delegati in possesso di adeguata capacità tecnica economica e finanziaria, ovvero incaricati della trasmissione telematica di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998.

2. I soggetti delegati di cui al comma 1, devono essere autorizzati dall'Agenzia delle entrate con le modalità previste dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate di cui al comma 4.

3. I soggetti obbligati alla registrazione dei contratti di locazione in possesso di almeno dieci (prima cento) unità immobiliari, sono tenuti ad adottare la procedura di registrazione telematica degli stessi direttamente oppure tramite i soggetti delegati o gli incaricati della trasmissione di cui al comma 1.

3-bis. Sono, altresì, tenuti ad adottare la procedura di registrazione telematica i soggetti di cui alla lettera d-bis) dell'articolo 10 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131¹.

4. Le modalità di registrazione telematica dei contratti di locazione sono stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.

La novità introdotta dalla legge n. 44 del 2012 comporta quindi l'obbligo anche per gli agenti immobiliari di

¹ D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 – Articolo 10 - Soggetti obbligati a richiedere la registrazione.

1. Sono obbligati a richiedere la registrazione:

a) le parti contraenti per le scritture private non autenticate, per i contratti verbali e per gli atti pubblici e privati formati all'estero nonché i rappresentanti delle società o enti esteri, ovvero uno dei soggetti che rispondono delle obbligazioni della società o ente, per le operazioni di cui all'art. 4;
b) i notai, gli ufficiali giudiziari, i segretari o delegati della pubblica amministrazione e gli altri pubblici ufficiali per gli atti da essi redatti, ricevuti o autenticati;
c) i cancellieri e i segretari per le sentenze, i decreti e gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell'esercizio delle loro funzioni;
d) gli impiegati dell'amministrazione finanziaria e gli appartenenti al Corpo della guardia di finanza per gli atti da registrare d'ufficio a norma dell'art. 15.

d-bis) gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari.

adottare unicamente la procedura di registrazione telematica dei contratti di locazione, impedendo in tal modo la possibilità di procedere alla registrazione attraverso l'accesso diretto agli uffici del registro.

I **contraenti** (locatore e conduttore), anche attraverso **i loro delegati**, potranno invece procedere tuttora alla registrazione non telematica, a meno che non possiedano più di dieci unità immobiliari.

Avv. Daniele MAMMANI

Avv. Paolo PESANDO