SOSPENSIONE DEI TERMINI PER LA REGISTRAZIONE DEGLI ATTI E DEL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Agenzia delle Entrate nella circolare del 3 aprile 2020 n.8/E, ai parr. 1.12 e 1.21, ha interpretato l'art. 62 comma 1 del D.L. n.18/2020 c.d. "cura Italia" in materia di sospensione, per i soggetti che hanno il domicilio fiscale, la sede legale o la sede operativa nel territorio dello Stato, dei termini per gli adempimenti tributari diversi dai versamenti, in scadenza tra l'8 marzo 2020 e il 31 maggio 2020 e che dovranno essere effettuati, per non incorrere in sanzioni, entro il 30 giugno 2020.

La sospensione dei termini in oggetto, come chiarito dal documento di prassi, trova applicazione con riferimento all'obbligo di registrazione degli atti privati in termine fisso (di cui all'art. 5 del d.P.R. n. 131/1986, di seguito "**TUR**") in scadenza nel medesimo periodo, sia nel caso in cui la stessa debba essere effettuata dalle parti contraenti, che l'obbligo sia posto in capo ai notai o a pubblici ufficiali per gli atti da questi redatti, ricevuti o autenticati, a prescindere dalla forma (cartacea o telematica) dell'atto.

Dalla sospensione della registrazione dell'atto consegue inoltre il rinvio dell'obbligo di versamento dell'imposta di registro ad esso correlata: la registrazione, infatti, è il presupposto per il sorgere della debenza dell'imposta di registro e nessun versamento è dovuto sino al momento in cui la registrazione non viene eseguita e l'ufficio liquida l'imposta (art.16 del TUR). Altrettanto, le stesse conclusioni valgono anche per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato, nella circostanza in cui l'imposta venga liquidata dalle parti entro trenta giorni mediante versamento del relativo importo (*ex* art. 17 del TUR).

Più in dettaglio, per i **contratti di comodato e locazione di immobili** i cui **termini** per la registrazione cadono tra **l'8 marzo 2020 e il 31 maggio 2020**, le parti possono adempiere all'**obbligo di registrazione e versamento** della relativa imposta di registro **entro il 30 giugno 2020** senza applicazione di interessi e sanzioni.

Tuttavia, se il contribuente richiede la registrazione dei degli atti nonostante il beneficio della sospensione accordatogli, resta dovuto il relativo versamento dell'imposta di registro nei termini ordinari.

In relazione al versamento dell'imposta di registro sulle locazioni riferita ad annualità successive alla prima, l'Agenzia precisa che restano dovuti i versamenti dell'imposta di registro per i contratti di locazione già registrati.

La circolare non chiarisce se la sospensione dei termini sia accordata anche agli altri adempimenti successivi alla prima registrazione del contratto di locazione, come la proroga, la risoluzione e la cessione del contratto, sui quali permangono ancora dubbi.

In questi casi, infatti, interpretando rigorosamente l'art. 17 del TUR si potrebbe concludere che l'obbligo di versamento sia autonomo dall'obbligo di registrazione, in quanto la norma fissa, in primo luogo, l'obbligo di versamento dell'imposta di registro (entro i 30 giorni dall'evento) e, poi, sancisce anche l'obbligo di comunicazione. Tuttavia, ragioni di coerenza e la ratio del citato art. 62 indurrebbero ad estendere la sospensione anche a queste fattispecie.

THE SUSPENSION OF DEADLINES FOR THE REGISTRATION OF THE DEEDS AND THE PAYMENT OF THE REGISTRATION TAX

THE CLARIFICATIONS OF THE ITALIAN REVENUE

In its Circular Letter no. 8/E of April 3, 2020, paragraphs 1.12 and 1.21, the Italian Tax Revenue interpreted art. 62, paragraph 1 of Law Decree no. 18/2020 (the so-called *"cura Italia"*) dealing with the suspension, for taxpayers having their fiscal domicile, registered office or operating offices in the territory of the State, of the terms for tax compliance other than payments, expiring between March 8, 2020 and May 31, 2020, deferred to June 30 2020 without application of penalties and delay interest.

The suspension of the said terms, as clarified by the Circular Letter, applies also for the registration of private deeds in fixed terms (*i.e. "termine fisso"*, provided by Art. 5 of the Presidential Decree no. 131/1986, hereinafter the "**TUR**") due in the above mentioned period, independently from the form of the deed (paper or electronic), regardless it has to be done by the contracting parties, by notaries or public officials (for the deeds drawn up, received or authenticated by them).

The suspension of the registration of the deeds also postpones the obligation to pay the related registration tax: registration is the condition for the registration tax to be due and no payment is due until the registration is made and the office settles the tax (Art. 16 TUR). The same conclusions also apply for lease agreements of real estate assets located in Italy, for which the tax is settled by the parties within thirty days through the payment of the relevant amount (pursuant to Article 17 of the TUR).

More specifically, in the case of **gratuitous bailments and lease agreements** for buildings for which the **deadline** for registration of the relevant deeds falls between **8 March 2020 and 31 May 2020**, the parties may fulfil the **registration obligation and pay** the related registration tax **by 30 June 2020** without application of penalties and delay interest.

However, if the taxpayer requests the registration of the deeds despite the suspension granted to him, the relevant payment of the registration tax remains due in the ordinary terms.

In relation to the payment of the registration tax on lease agreements referring to years subsequent to the first, the Revenue points out that payments of registration tax remain due for lease agreements registered in the past.

The Circular Letter does not clarify whether the suspension of the terms is also granted to other obligations following the first registration of the lease, such as the extension, termination and transfer of the contract, about which uncertainty still remains.

In these cases, in fact, strictly interpreting Article 17 of the TUR, it could be argued that the obligation to pay the registration fee is independent from the obligation to register, since the rule establishes, first, the obligation to pay the registration fee (within 30 days of the event) and, then, also establishes the obligation to

communicate. However, reasons of consistency of the aforementioned Article 62 would lead to extending the suspension also to these circumstances.

DISCLAIMER
La presente Newsletter ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.
The only purpose of this Newsletter is to provide general information. It is not a legal opinion nor should it be relied upon as a substitute for legal advice

Contacts

Gianluigi Strambi, Counsel
Tel. +39.02.7217091
Via Dante 9, 20123, Milano IT
E-mail: gianluigi.strambi@grplex.com

Luciano Chirico, Junior Associate
Tel. +39.02.7217091
Via Dante 9, 20123, Milano IT
E-mail: luciano.chirico@grplex.com