

ACE APE adempimenti relativi in tema di registrazione contratti locazione

In riferimento agli obblighi di cui alla Legge 3 agosto 2013 n.90 di conversione del D.L.4 giugno 2013 n. 63 (Decreto in materia di certificazione energetica) si viene a schematizzare l'armonizzazione degli adempimenti obbligatori in tema di Attestazione prestazione energetica (APE) e registrazione contratti di locazione :

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE)è soggetto ad imposta di bollo solo in caso d'uso e non fin dall'origine (1) in relazione a quanto previsto dall'articolo 28, Parte Seconda della Tariffa(2) annessa al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.642,(3) dovendosi ritenere esso ricompreso nella fattispecie contemplata dalla norma predetta

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON REGISTRAZIONE PRESSO AGENZIA ENTRATE

in forma ordinaria cartacea , tale contratto dovrà contenere nel corpo del testo l'identificazione dell'ACE/APE (dati essenziali) e anche l'indicazione della circostanza che il conduttore ha ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione del bene immobile e ciò indipendentemente dal fatto che l'omissione di tale clausola non determini sanzioni di alcun tipo; Tale certificazione ACE/APE dovrà essere allegato al contratto stesso, pena nullità del medesimo.

Si dovrà provvedere anche al pagamento imposta di bollo relativo all'ACE/APE che si ritiene applicabile come imposta fissa pari a Euro 0,52 ovvero paria **Euro 1,00 (valore imposta minima di bollo in vigore dal 01/01/2007 ai sensi art.3 ,commi 2 e 3, del DPR 642/1972) per ogni foglio o esemplare e su ogni originale.**

La successiva variazione imposta di bollo di cui al D.L. 43/2013 e legge 71/2013 ha introdotto i nuovi valori **da Euro 1,81 a Euro 2,00 e da Euro 14,62 a Euro 16,00** lasciando immutati tutti gli altri valori valore minimo d'imposta compreso.

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON REGISTRAZIONE TELEMATICA MEDIANTE “CONTRATTI 946“ (ENTRATEL) – valido anche per IRIS E SIRIA:

Tale contratto di locazione compilato “on line” dovrà contenere nel corpo del testo l'identificazione dell'ACE/APE (dati essenziali) e anche l'indicazione della circostanza che il conduttore ha ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione del bene immobile e ciò indipendentemente dal fatto che l'omissione di tale clausola non determini sanzioni di alcun tipo.

Si ricorda che l'intermediario agente immobiliare che provvede alla registrazione telematica è obbligato alla conservazione del contratto di locazione originale e completo degli allegati per almeno 10 anni.

Tale certificazione ACE/APE dovrà essere allegata al contratto di locazione stesso, pena nullità del medesimo e per motivi di conformità e di esatta rispondenza anche al contratto di locazione compilato “on line” mediante deposito presso agenzia entrate competente ai sensi risoluzione 52/2002.

Relativamente alla procedura di cui alla registrazione telematica nei casi di “Contratti 946“(Entratel) si dovrà provvedere anche al pagamento imposta di bollo relativo all'ACE/APE che si ritiene applicabile come imposta fissa pari a Euro 0,52 **ovvero paria Euro 1,00 (valore imposta minima di bollo in vigore dal 01/01/2007 ai sensi art.3 ,commi 2 e 3, del DPR 642/1972)(4) per ogni foglio o esemplare e su ogni originale.**

La successiva variazione imposta di bollo di cui al D.L. 43/2013 e legge 71/2013 ha introdotto i nuovi valori **da Euro 1,81 a Euro 2,00 e da Euro 14,62 a Euro 16,00** lasciando immutati tutti gli altri valori valore minimo d'imposta compreso.

1.3. ALLEGATI AI CONTRATTI REGISTRATI PER VIA TELEMATICA (contratti 946)

Si premette che con l'attuale modalità di registrazione dei contratti di locazione e di affitto per via telematica non é prevista la possibilità di trasmettere gli allegati.

Pertanto, questi ultimi possono essere presentati, insieme all'attestazione di avvenuta registrazione del contratto restituita dal servizio telematico utilizzato dall'utente, in forma cartacea, previo il tradizionale assolvimento dell'imposta di bollo per essi prevista, all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per la conservazione degli atti, ai sensi dell'art. 18 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

Affinché il contratto di locazione cartaceo sottoscritto dalle parti sia conforme e corrispondente a quello registrato “on line“ anche la documentazione allegata dovrà obbligatoriamente essere depositata presso agenzia entrate .

Si ricorda che l'intermediario agente immobiliare che provvede alla registrazione telematica è obbligato alla conservazione del contratto di locazione originale e completo degli allegati per almeno 10 anni con ACE/APE per il quale si ritiene con opzione cedolare secca non si debba applicare l'imposta fissa pari a Euro 1,00 per ogni foglio o esemplare proprio per la normativa di cui all' articolo 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23; infatti la Cedolare Secca sugli affitti (locazioni urbane residenziali) è un'imposta che, se scelta, sostituisce quelle ordinariamente dovute sulle locazioni e, cioè:

- **l'Irpef e le addizionali sul reddito degli affitti**
- **l'imposta di registro e il l'imposta di bollo alla registrazione**

E ancora:

- **l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione**
- **l'imposta di bollo, se dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto**