STUDIO DI CONSULENZA LEGALE AZIENDALE
E TRIBUTARIA

STUDIO BATTAGLIONI s.r.l.

Circolari per la clientela

Novità registrazione locazioni immobiliari

1 PREMESSA

A breve diventeranno operative alcune novità concernenti i contratti di locazione e affitto di beni immobili.

In particolare, salvo il previsto regime transitorio:

- dall'1.2.2014, per il versamento dell'imposta di registro e di altri tributi minori, derivanti dalla registrazione del contratto di locazione o affitto immobiliare, occorre utilizzare il modello "F24 ELIDE";
- dal 3.2.2014, per la registrazione del contratto di locazione o affitto immobiliare (ed altri adempimenti relativi al medesimo contratto), occorre utilizzare il nuovo "modello RLI".

2 NUOVO MODELLO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI

Con il provv. Agenzia delle Entrate 10.1.2014 n. 2970 è stato approvato il nuovo "modello RLI", con le relative istruzioni di compilazione, da utilizzare per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili e per effettuare gli adempimenti fiscali connessi.

2.1 ADEMPIMENTI PER I QUALI SI UTILIZZA IL NUOVO MODELLO

Il nuovo modello RLI è utilizzato, a decorrere dal 3.2.2014, per:

- richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- richiedere la registrazione delle proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- comunicare i dati catastali degli immobili, ai sensi dell'art. 19 co. 15 del DL 31.5.2010 n. 78 conv. L. 30.7.2010 n. 122;
- l'esercizio o la revoca dell'opzione per la cedolare secca;
- le denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi.

In relazione ai suddetti adempimenti, il nuovo modello RLI sostituisce il modello 69.

Il modello 69, pertanto, non viene soppresso dal modello RLI, ma rimane in uso per tutti gli adempimenti concernenti contratti diversi da quelli di locazione o affitto di beni immobili.

Revoca della cedolare secca

Il modello RLI va utilizzato anche per la revoca del regime sostitutivo della cedolare secca sulle locazioni di immobili abitativi (che può essere effettuata in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione, entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento).

La revoca comporta il pagamento dell'imposta di registro dovuta per detta annualità di riferimento e per le successive.

Resta salva la facoltà di esercitare di nuovo l'opzione per la cedolare secca nelle annualità successive.

2.2 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEL NUOVO MODELLO

Il nuovo modello RLI è presentato:

- in modalità telematica, direttamente o per il tramite di intermediari abilitati alla registrazione dei contratti;
- presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, esclusivamente dai soggetti che non siano obbligati alla registrazione telematica.

Dal 3.2.2014, la registrazione telematica avviene mediante:

- il *software* “Contratti di locazione e affitti di immobili (RLI)”, che deve essere scaricato dal sito Internet dell’Agenzia delle Entrate (*www.agenziaentrate.gov.it*);
- oppure la modalità “*web*”, che consente di procedere alla registrazione direttamente da Internet, senza scaricare alcun *software*.

Si ricorda che l’utilizzo della procedura telematica di registrazione è obbligatorio per i possessori di almeno 10 unità immobiliari.
I possessori di meno di 10 unità immobiliari non sono obbligati ad avvalersi delle suddette modalità telematiche, ma possono presentare in via telematica il nuovo modello RLI anche presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate.

2.2.1 Termini per la registrazione

Per quanto concerne i termini di registrazione, si ricorda che il contratto di locazione deve essere registrato entro 30 giorni decorrenti:

- in generale, dalla data della stipula del contratto;
- ove il contratto preveda una decorrenza anteriore alla stipula, entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

2.2.2 Registrazione semplificata

In generale, la richiesta di registrazione redatta mediante il modello RLI implica l’allegazione di copia del contratto di locazione. Tuttavia, la presentazione può avvenire in forma “semplificata”, senza l’allegazione della copia del testo contrattuale, in presenza delle seguenti condizioni:

- un numero di locatori e conduttori, rispettivamente, non superiore a tre;
- una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita;
- il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni;
- il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di un’impresa, arte o professione.

2.3 OPERATIVITÀ DEL NUOVO MODELLO E REGIME TRANSITORIO

Il nuovo modello RLI, nonché i relativi *software* per la registrazione telematica, sono utilizzabili dal 3.2.2014.
Tuttavia, è stato previsto un periodo transitorio, fino al 31.3.2014, durante il quale:

- si può continuare ad utilizzare il modello 69, anche in relazione alle locazioni e affitti di beni immobili e agli altri adempimenti rientranti nell’ambito di applicazione del nuovo modello RLI;
- si possono ancora utilizzare i “vecchi” *software* (“Contratti di locazione”, “Iris” e “Siria”) e le “vecchie” applicazioni *web* (“Locazioni *web*”, “Iris *web*”, “Siria *web*” e “Ge.Lo”) per la registrazione telematica del contratto di locazione e per gli adempimenti successivi.

3 UTILIZZO DEL MODELLO “F24 ELIDE” PER IL PAGAMENTO DEI TRIBUTI RELATIVI ALLA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI BENI IMMOBILI

Con il provv. Agenzia delle Entrate 3.1.2014 n. 554 è stato invece stabilito che, a partire dall’1.2.2014, sono versati mediante il modello “F24 versamenti con elementi identificativi” (F24 ELIDE) i seguenti tributi connessi alla registrazione del contratto di locazione o affitto di beni immobili:

- imposta di registro;
- tributi speciali e compensi;
- imposta di bollo;
- sanzioni e interessi relativi alle suddette imposte, tributi e compensi.

Il modello “F24 ELIDE” è reperibile:

- nel sito Internet dell’Agenzia delle Entrate (*www.agenziaentrate.gov.it*), nella sezione Strumenti - Modelli;
- a partire dall’1.4.2014, anche presso gli sportelli delle banche, degli uffici postali e degli Agenti della riscossione.

Con la ris. Agenzia delle Entrate 24.1.2014 n. 14, sono:

- stati istituiti i codici tributo da utilizzare per i suddetti versamenti;
- state impartite le istruzioni per la compilazione dei modelli “F24 ELIDE”.

3.1 CODICI TRIBUTO

La seguente tabella riepiloga i codici tributo istituiti per il pagamento delle somme derivanti dalla registrazione del contratto di locazione o affitto di beni immobili, da utilizzare esclusivamente nel modello F24 ELIDE.

CODICE TRIBUTO	DENOMINAZIONE
1500	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per prima registrazione
1501	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per annualità successive
1502	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per cessioni del contratto
1503	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per risoluzioni del contratto
1504	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro per proroghe del contratto
1505	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Bollo
1506	Locazione e affitto di beni immobili - Tributi speciali e compensi
1507	Locazione e affitto di beni immobili - Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione
1508	Locazione e affitto di beni immobili - Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione
1509	Locazione e affitto di beni immobili - Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi
1510	Locazione e affitto di beni immobili - Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi

Nella seguente tabella sono invece indicati i codici tributo istituiti per i versamenti conseguenti ad avvisi di liquidazione dell’imposta ed irrogazione delle sanzioni, da utilizzare esclusivamente nel modello F24 ELIDE.

CODICE TRIBUTO	DENOMINAZIONE
A135	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro - Avviso di liquidazione dell’Imposta-Irrogazione delle Sanzioni.
A136	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Bollo - Avviso di Liquidazione dell’Imposta-Irrogazione delle Sanzioni

CODICE TRIBUTO	DENOMINAZIONE
A137	Locazione e affitto di beni immobili - Sanzioni - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni
A138	Locazione e affitto di beni immobili - Interessi - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni

Codice identificativo

Con la ris. 14/2014 è stato inoltre istituito il codice identificativo "63", denominato "controparte", per consentire la corretta identificazione, nel modello F24 ELIDE, della controparte del contratto di locazione.

3.2 MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEL MODELLO F24 ELIDE

La ris. 14/2014 ha illustrato le modalità di compilazione del modello F24 ELIDE precisando che, nella sezione "contribuente", è necessario indicare:

- nei campi "codice fiscale" e "dati anagrafici", i dati della parte che effettua il versamento;
- nel campo "codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare", il codice fiscale del soggetto, quale controparte (oppure di una delle controparti), unitamente al codice identificativo "63" da indicare nell'apposito campo.

Invece, nella sezione "Erario ed altro", è necessario indicare:

- nei campi "codice ufficio" e "codice atto", nessun valore (a meno che si stia pagando l'imposta richiesta con avviso di liquidazione, nel qual caso è necessario riportare i dati indicati nel modello di pagamento allegato all'avviso di liquidazione inviato dall'Ufficio o nell'avviso stesso);
- nel campo "tipo", la lettera "F" (identificativo registro);
- nel campo "elementi identificativi":
  - in caso di pagamenti per la prima registrazione, nessun valore;
  - in caso di pagamenti per annualità successive alla prima, ovvero di cessione, risoluzione o proroga del contratto, il codice identificativo del contratto medesimo, che è composto da 17 caratteri ed è reperibile nella copia del modello di richiesta di registrazione del contratto restituita dall'ufficio o, per i contratti registrati telematicamente, nella ricevuta di registrazione. Ove tale codice non fosse disponibile, è possibile valorizzare il campo in questione seguendo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella ris. 14/2014;
- nel campo "codice", il codice tributo;
- nel campo "anno di riferimento":
  - in caso di prima registrazione è indicato l'anno di stipula del contratto o di decorrenza, se anteriore, nel formato "AAAA";
  - nel caso di annualità successive alla prima, ovvero di cessione, risoluzione o proroga del contratto, è indicato l'anno di scadenza dell'adempimento, nel formato "AAAA";
  - nel campo "importi a debito versati", gli importi da versare.

3.3 ESCLUSIONE DELLA COMPENSAZIONE

Gli importi da versare mediante il modello F24 ELIDE non possono essere compensati con eventuali crediti d'imposta o contributivi disponibili.

3.4 PRESENTAZIONE DEI MODELLI F24 ELIDE

I soggetti titolari di partita IVA devono presentare il modello F24 ELIDE esclusivamente con modalità telematiche:

- utilizzando i servizi *on-line* dell'Agenzia delle Entrate o del sistema bancario e postale;
- direttamente o attraverso gli intermediari abilitati.

I soggetti non titolari di partita IVA, invece, in alternativa alle suddette modalità telematiche, possono presentare il modello F24 ELIDE anche presso gli sportelli:

- delle banche convenzionate per lo svolgimento del servizio di riscossione dei modelli F24;
- di Poste Italiane S.p.A.;
- degli Agenti della riscossione.

3.5 PERIODO TRANSITORIO

Per il versamento delle somme dovute in relazione alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, il modello F24 ELIDE è utilizzabile dall'1.2.2014.

Tuttavia, sino al 31.12.2014 sarà possibile utilizzare ancora il modello F23.

Pertanto, soltanto a partire dall'1.1.2015 i suddetti versamenti dovranno essere effettuati esclusivamente con il modello F24 ELIDE.

I versamenti richiesti a seguito di atti emessi dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate devono però essere effettuati esclusivamente con il tipo di modello di pagamento allegato o indicato nell'atto stesso.

4 MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Si coglie l'occasione per ricordare che, per effetto dell'art. 1 co. 50 della L. 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014), a partire dall'1.1.2014, i pagamenti dei canoni di locazione di unità abitative devono essere effettuati obbligatoriamente con strumenti tracciabili, anche se l'importo dovesse essere inferiore alla soglia di 1.000,00 euro sancita nell'ambito della disciplina antiriciclaggio.

In particolare, la nuova norma dispone che i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità, anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore.

Per il pagamento dei canoni di locazione, quindi, dall'1.1.2014, è necessario utilizzare strumenti tracciabili (bonifici o assegni non trasferibili), a prescindere dal fatto che l'importo sia inferiore (o superiore) alla soglia di 1.000,00 euro.