

DENUNCIA PER LA REGISTRAZIONE TELEMATICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

PREMESSA

L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, ha introdotto, a favore dei proprietari o titolari di diritti reali di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo, la facoltà di scegliere un regime di tassazione sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali. Il regime della cedolare secca sugli affitti sostituisce anche le imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione.

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011 sono state stabilite le modalità per l'esercizio dell'opzione.

Per la registrazione telematica dei contratti di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e per esercizio dell'opzione per la cedolare secca nelle fattispecie più semplici è possibile utilizzare il modello semplificato SIRIA.

Se al contrario il locatore, al quale è riservata la facoltà di optare per il regime della cedolare secca, non intende avvalersi di tale opzione, tutti i contraenti sono tenuti solidalmente a richiedere la registrazione del contratto e a versare le imposte di registro e di bollo secondo le regole ordinarie. In tale ipotesi, per la registrazione del contratto e la contestuale liquidazione delle imposte dovute, le parti contraenti possono utilizzare il presente modello semplificato **IRIS** relativamente ai contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e per le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, in presenza dei requisiti richiesti nel paragrafo "Chi può utilizzare IRIS".

La presentazione del modello e il versamento delle imposte dovute devono essere effettuati esclusivamente in via telematica secondo le modalità descritte nei paragrafi "Modalità di presentazione" e "Modalità di pagamento".

Se, invece, non è possibile utilizzare il presente modello per la registrazione del contratto oppure nel caso di eventi successivi inerenti contratti già registrati (ad esempio in caso di proroga o risoluzione anticipata), è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia o utilizzare, qualora previsto, le apposite procedure telematiche.

Chi può utilizzare IRIS

Il presente modello semplificato di denuncia può essere utilizzato per la registrazione del contratto di locazione e la liquidazione dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo soltanto se il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- un numero di locatori non superiore a tre, nessuno dei quali esercita l'opzione per la cedolare secca
- un numero di conduttori 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 disposizioni e clausole aggiuntive (es. fidejussioni prestate da terzi)
- il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione
- il contratto non dà diritto alla riduzione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro (es. contratto di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in uno dei Comuni ad elevata "tensione abitativa")

Modalità di presentazione

Il presente modello deve essere presentato esclusivamente in via telematica, direttamente dal locatore o dal conduttore firmatario della denuncia (in possesso del codice Pin per l'accesso ai Servizi Telematici) oppure tramite un intermediario abilitato, utilizzando il prodotto di compilazione e trasmissione reso gratuitamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it. Nella denuncia sono riportati gli elementi essenziali del contratto di locazione sottoscritto dalle parti. La denuncia telematica sostituisce la registrazione del contratto prevista per legge (art. 38, comma 5, del decreto legge n. 78 del 2010), pertanto il documento contrattuale non deve essere al-

legato al modello ma va conservato dalle parti, unitamente alla ricevuta di avvenuta presentazione rilasciata dal servizio telematico, ed esibito in caso di richiesta da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Il servizio telematico restituisce, immediatamente dopo l'invio, un messaggio che conferma solo l'avvenuta trasmissione del file e, in seguito, fornisce al contribuente un'altra comunicazione attestante l'esito dell'elaborazione effettuata sui dati pervenuti, che, in assenza di errori, conferma l'avvenuta presentazione della denuncia.

Quest'ultima comunicazione contiene la data di registrazione del contratto, il numero di protocollo telematico, gli estremi dell'atto e l'identificativo telematico del contratto e costituisce la prova dell'avvenuta presentazione del modello.

La comunicazione di avvenuta presentazione contiene anche le segnalazioni e gli eventuali motivi per i quali la denuncia è stata scartata.

Le ricevute telematiche rimangono disponibili sul sito web del servizio telematico Entratel o Fisconline, nell'apposita sezione "Ricevute".

Per la verifica degli esiti del pagamento, le cui modalità sono descritte nel successivo paragrafo, è necessario attendere un'ultima ricevuta rilasciata dal servizio telematico.

Modalità di pagamento

Il prodotto di compilazione calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione degli estremi del conto corrente, acceso presso una banca convenzionata o un ufficio postale, sul quale sono addebitate le imposte.

A seguito del versamento *on line* il contribuente ottiene una ricevuta contenente l'esito dell'addebito comunicato dalla banca (o posta) presso la quale è acceso il conto corrente.

Le ricevute telematiche rimangono disponibili sul sito web del servizio telematico Entratel o Fisconline, nell'apposita sezione "Ricevute".

Se i dati relativi al pagamento non sono corretti ovvero manca in tutto o in parte la disponibilità sul conto corrente, il contribuente riceve una comunicazione di scarto. In questo caso, il contribuente è tenuto a rimuovere l'errore e a ripetere l'operazione, preparando in modo corretto il file da trasmettere.

Termini di presentazione e di pagamento

Il presente modello deve essere presentato entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione. Pertanto, la denuncia deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto di locazione. Se è prevista una data di decorrenza anteriore alla data della stipula, la denuncia deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

Il pagamento delle imposte dovute deve essere effettuato entro gli stessi termini previsti per la registrazione del contratto.

Nei casi di tardiva registrazione del contratto di locazione o di ritardo nei pagamenti ad essa relativi non è possibile utilizzare il presente modello, ma è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate o utilizzare, qualora previsto, le apposite procedure telematiche.

COMPILAZIONE DELLA DENUNCIA

DIREZIONE PROVINCIALE E UFFICIO TERRITORIALE

Indicare la Direzione Provinciale e, nell'ambito di questa, lo specifico Ufficio Territoriale al quale si intende presentare la denuncia per la registrazione del contratto di locazione.

Il contratto può essere registrato presso qualunque Ufficio Territoriale, il quale sarà competente per tutti gli adempimenti successivi alla registrazione ed al quale ci si potrà rivolgere per ulteriori informazioni.

EVENTI ECCEZIONALI

La presente casella deve essere barrata dai soggetti che, essendone legittimati, fruiscono delle agevolazioni fiscali previste da particolari disposizioni normative emanate a seguito di calamità naturali o di altri eventi eccezionali.

Locatore

Dati del locatore

Indicare il codice fiscale del locatore. Il codice fiscale deve corrispondere a quello indicato nella tessera sanitaria o, nel caso in cui non sia stata ancora emessa, a quello risultante dall'apposito tesserino rilasciato dall'Amministrazione finanziaria.

Riportare negli appositi spazi il cognome e il nome, la data di nascita, il sesso, il Comune di nascita e la sigla della relativa provincia.

Chi è nato all'estero deve indicare, in luogo del Comune, lo Stato di nascita e riportare la sigla EE nello spazio relativo alla provincia.

Se il firmatario della denuncia è un locatore, i relativi dati devono essere indicati nel rigo L1 e deve essere barrata la casella "Firmatario".

In presenza di più locatori, devono essere indicati i dati anagrafici di tutti i locatori.

Conduttore

Dati del conduttore

Indicare il codice fiscale del conduttore. Il codice fiscale deve corrispondere a quello indicato nella tessera sanitaria o, nel caso in cui non sia stata ancora emessa, a quello risultante dall'apposito tesserino rilasciato dall'Amministrazione finanziaria.

Vanno riportati negli appositi spazi il cognome e il nome, la data di nascita, il sesso, il Comune di nascita e la sigla della relativa provincia.

Chi è nato all'estero deve indicare, in luogo del Comune, lo Stato di nascita e riportare la sigla EE nello spazio relativo alla provincia.

Se il firmatario della denuncia è un conduttore, i relativi dati devono essere indicati nel rigo C1 e deve essere barrata la casella "Firmatario".

In presenza di più conduttori, devono essere indicati i dati anagrafici di tutti i conduttori.

Immobili

Dati degli immobili

Immobile, Pertinenza 1, Pertinenza 2, Pertinenza 3

Indicare i dati catastali dell'unità abitativa e delle relative pertinenze oggetto della locazione.

Percentuale di possesso

Per ciascun locatore indicare la quota di possesso dell'immobile espressa in percentuale comprensiva di due cifre decimali (in presenza di un solo locatore indicare 100,00 nel campo "Possesso L1").

Comune e Provincia

Indicare il comune e la relativa provincia ove è situata l'unità immobiliare.

Codice Comune

Indicare il codice catastale del comune ove è situata l'unità immobiliare.

Il codice Comune può essere a seconda dei casi di quattro o cinque caratteri come indicato nel documento catastale.

I/P (Intero/ Porzione)

Indicare 'I' se si tratta di immobile intero (particella o unità immobiliare) e 'P' se si tratta di porzione di immobile.

Sezione urbana / Comune catastale

Riportare, se presenti, le lettere o i numeri indicati nel documento catastale. Per gli immobili siti nelle sole zone in cui vige il sistema tavolare indicare il codice "Comune catastale" presente nel documento catastale.

Foglio

Riportare il numero di foglio indicato nel documento catastale.

Particella

Riportare il numero di particella, indicato nel documento catastale, che può essere composto da due parti, rispettivamente di cinque e quattro cifre, separato da una barra spaziatrice.

Se la particella è composta da una sola serie di cifre, quest'ultima, va riportata nella parte a sinistra della barra spaziatrice.

Subalterno

Riportare, se presente, il numero di subalterno indicato nel documento catastale.

Categoria catastale

Riportare la categoria catastale indicata nel documento catastale.

Rendita catastale

Riportare la rendita catastale indicata nel documento catastale.

In caso di fabbricati non censiti o con rendita non più adeguata, per la registrazione con esercizio dell'opzione non è possibile utilizzare il presente modello ma è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia e utilizzare la modulistica ordinaria.

Indirizzo e numero civico

Indicare dove si trova esattamente l'immobile (località, via o piazza, numero civico, scala, piano e interno).

Contratto

Tipologia del contratto

Barrare la casella che identifica il tipo di contratto stipulato:

- Contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero (legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2, comma 1)
- Contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato (legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2, comma 3)
- Contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 5, comma 1)
- Contratto di locazione di natura transitoria per studenti universitari (legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 5, commi 2 e 3)

Si ricorda che il presente modello non può essere utilizzato in presenza di agevolazioni che danno diritto alla riduzione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro (v. paragrafo "Chi può utilizzare IRIS").

N. pagine

Indicare il numero delle pagine di cui è composto il contratto stipulato tra le parti.

N. copie

Indicare il numero di esemplari cartacei del contratto sottoscritti dalle parti (minimo due).

Importo annuo del canone

Indicare l'importo del canone di locazione annuo o comunque, nel caso in cui il contratto abbia una durata inferiore all'anno, indicare l'importo del canone relativo all'intera durata del contratto.

In caso di comproprietà il canone va indicato per intero indipendentemente dalla quota di possesso.

Periodicità del pagamento del canone di locazione

Barrare la casella corrispondente alla frequenza con la quale viene effettuato il pagamento del canone (mensile, bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale, annuale)

Data di stipula

Indicare la data di stipula del contratto di locazione. Da tale data decorrono i 30 giorni previsti per la presentazione della denuncia.

Durata

Indicare la durata del contratto di locazione (data di inizio e data di fine locazione). Dalla data iniziale, qualora anteriore rispetto alla data di stipula, decorrono i 30 giorni previsti per la presentazione della denuncia.

Imposte

Imposta di registro

Il pagamento dell'imposta di registro spetta al locatore e al conduttore in parti uguali, ovvero in base a quanto stabilito nel contratto, ma entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione.

L'importo dovuto è pari al 2% del canone complessivo della locazione, arrotondato all'unità di euro, con un minimo di 67 euro.

Per i contratti di locazione di durata pluriennale il versamento può essere effettuato:

- in un'unica soluzione (usufruendo della riduzione di seguito indicata), entro 30 giorni dalla stipula del contratto, calcolando il 2% sul corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto. In tal caso va barrata la casella "**Per l'intera durata**";
- anno per anno, entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità, applicando il 2% sul canone relativo a ciascuna annualità. In tal caso va barrata la casella "**Per la prima annualità**".

Chi sceglie di corrispondere al momento della registrazione l'imposta di registro commisurata all'intera durata del contratto, oltre a evitare ulteriori adempimenti nelle successive annualità contrattuali, ha diritto a una riduzione dell'imposta, di una misura percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale (attualmente pari a 1,5%) moltiplicato per il numero delle annualità.

Esempio

Se il canone di locazione annuo è di 6.000 euro e il contratto ha una durata di quattro anni, il contribuente può eseguire un versamento unico di 466 euro, pari a 480 (2% di 24.000) - 14 (3% di 480). Se avesse scelto il pagamento anno per anno, avrebbe invece dovuto corrispondere 120 euro per ciascuna annualità, per un totale di 480 euro.

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto, se il contribuente ha versato l'imposta per l'intera durata, ha diritto al rimborso delle annualità successive a quella in corso.

In caso di contratto di durata pari o inferiore all'anno, va barrata la casella "Per l'intera durata".

Le caselle "**Imposta di registro**" e "**Imposta di bollo**" non devono essere compilate perché gli importi saranno calcolati automaticamente dal prodotto di compilazione sulla base dei dati inseriti.

Sottoscrizione

La dichiarazione deve essere sottoscritta, a pena di nullità, dal locatore o dal conduttore. In presenza di più locatori o conduttori la denuncia deve essere sottoscritta da uno di essi, il quale deve barrare la casella "Firmatario" nella sezione del modello in cui sono indicati i suoi dati anagrafici. Il locatore o il conduttore che sottoscrive la denuncia attesta che tutti i dati dichiarati coincidono con quelli contenuti nel contratto di locazione.

Il locatore o conduttore firmatario è tenuto a conservare la denuncia in originale e a portare a conoscenza di tutte le parti del contratto il contenuto della stessa denuncia, gli estremi di registrazione del contratto e gli esiti del pagamento delle imposte di registro e di bollo.

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA

Il presente riquadro deve essere compilato e sottoscritto soltanto qualora la denuncia sia trasmessa per il tramite di un intermediario abilitato, il quale inserirà il proprio codice fiscale, la data (giorno, mese e anno) di assunzione dell'impegno a trasmettere la denuncia.

Inoltre, nella casella "Impegno a presentare in via telematica", deve essere indicato il **codice 1** se la denuncia è stata predisposta dal locatore/conduttore firmatario ovvero il **codice 2** se la dichiarazione è stata predisposta dall'intermediario che effettua l'invio.