

DENUNCIA PER LA REGISTRAZIONE TELEMATICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE ED ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

(Articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23)

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.

La facoltà di optare per il regime agevolato di imposizione degli anzidetti immobili, in luogo della tassazione del reddito fondiario secondo il regime ordinario vigente, è riservata al locatore persona fisica titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

L'opzione può essere esercitata 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.

Il presente modello, realizzato in forma semplificata, può essere utilizzato per la registrazione e la contestuale scelta del nuovo regime agevolativo sulle locazioni, per tutti i contratti stipulati o con decorrenza (se anteriore) dall'8 marzo 2011, che sono caratterizzati dagli elementi individuati nel paragrafo "Chi può utilizzare SIRIA".

Per la registrazione dei contratti di locazione per i quali non è possibile utilizzare il presente modello, nonché per la comunicazione di tutti gli eventi successivi inerenti i 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.

Si precisa che le modalità da ultimo indicate possono essere sempre utilizzate per la denuncia e l'eventuale opzione per il regime della cedolare secca, in alternativa al presente modello semplificato.

Si ricorda, infine, che il comma 11 del citato articolo 3 prevede che per il locatore sia sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione per l'applicazione della cedolare secca, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

Chi può utilizzare SIRIA

Il presente modello semplificato di denuncia può essere utilizzato per la registrazione del contratto ed esercizio dell'opzione per la cedolare secca soltanto se il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- un numero di locatori non superiore a tre ciascuno dei quali esercita l'opzione per la cedolare secca in relazione alla propria quota di possesso;
- 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 ulteriori pattuizioni.

Modalità di presentazione

Il presente modello deve essere presentato esclusivamente in via telematica, direttamente dal locatore (in possesso del codice Pin per l'accesso ai servizi telematici) o 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 telematica sono riportati gli elementi essenziali del contratto di locazione sottoscritto dalle parti. Pertanto, il documento contrattuale non deve essere allegato al modello ai fini della registrazione (art. 38, comma 5, del D.L. n. 78/2010) 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.

A seguito della presentazione, il servizio telematico rilascia una ricevuta contenente l'esito dell'elaborazione effettuata sui dati pervenuti che, in assenza di errori, conferma l'avvenuta presentazione della denuncia. Nella ricevuta, oltre alla data di registrazione del contratto, sono anche indicati il numero di protocollo telematico, gli estremi dell'atto e l'identificativo telematico del contratto.

Termini di presentazione

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.

Registrazione tardiva

Nel caso di tardiva registrazione del contratto di locazione, il prodotto di compilazione calcola automaticamente gli interessi di mora e la sanzione relativa all'imposta di registro, dovuta in misura ridotta in applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso (Circolare n. 26/E del 1° giugno 2011). Per il pagamento della sanzione e degli interessi il prodotto di compilazione 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.

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.

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 senza compilare lo spazio relativo alla provincia.

Il locatore, apponendo la propria firma, dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili indicati nella denuncia e opta per il regime della cedolare secca prevista dall'art. 3 del D.Lgs 14 marzo 2011, n. 23.

In presenza di più locatori, ciascuno di essi deve indicare i propri dati anagrafici ed esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca. Inoltre, il locatore che sottoscrive la denuncia deve barrare la casella "Firmatario della denuncia".

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 senza compilare lo spazio relativo alla provincia.

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 "L1 % Possesso").

Comune e Provincia

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

Codice Comune

Indicare il codice catastale del comune dove 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, riportando la tipologia (via, viale, piazza, largo, ecc.), l'indirizzo e il numero civico.

Contratto

Registrazione del contratto

CANONE**Importo annuo**

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.

Canone concordato agevolato

Barrare la casella se il contratto è stipulato secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (cd. contratto convenzionale o a canone concordato), relativo ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica.

In tal caso è prevista l'applicazione della cedolare secca con l'aliquota agevolata del 19 per cento.

Periodicità del pagamento del canone di locazione

Indicare il codice corrispondente alla frequenza con la quale viene effettuato il pagamento del canone:

"1" – mensile;

"2" – bimestrale;

"3" – trimestrale;

"4" – quadrimestrale

"5" – semestrale;

"6" – 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.

Registrazione tardiva

Nel caso di tardiva registrazione del contratto, il prodotto di compilazione calcola automaticamente gli importi degli **interessi** di mora e della **sanzione** relativa all'**imposta di registro**.

Sottoscrizione

La dichiarazione deve essere sottoscritta, a pena di nullità, dal locatore. In presenza di più locatori la denuncia deve essere sottoscritta da uno di essi, il quale deve barrare la casella "Firmatario della denuncia" nella sezione del modello in cui sono indicati i suoi dati anagrafici.

Il locatore che sottoscrive la denuncia attesta che tutti i dati dichiarati coincidono con quelli contenuti nel contratto di locazione. Lo stesso locatore, inoltre, dichiara di aver portato a conoscenza di tutte le parti del contratto il contenuto della denuncia, che in originale è tenuto a conservare.

Impegno alla presentazione telematica

Il riquadro deve essere compilato e sottoscritto dall'intermediario che trasmette la denuncia in via telematica.

L'intermediario deve riportare: il proprio codice fiscale, la data (giorno, mese e anno) di assunzione dell'impegno a trasmettere la denuncia.

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

Delega

In caso di più locatori, coloro che non sono firmatari della denuncia possono utilizzare la sezione in calce al modello per delegare il locatore che sottoscrive la denuncia alla registrazione del contratto di locazione con l'esercizio dell'opzione per la cedola secca.