



Modalità di esercizio dell'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca, modalità di versamento dell'imposta e altre disposizioni di attuazione dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Approvazione dei modelli per la registrazione dei contratti di locazione e per l'esercizio dell'opzione

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento,

Dispone

1. Esercizio dell'opzione per l'applicazione delle cedolare secca

1.1. Soggetti interessati all'opzione

L'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 può essere esercitata dal locatore, persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate.

1.2. Immobili oggetto dell'opzione

L'opzione può essere esercitata relativamente a ciascun immobile ad uso abitativo locato per finalità abitative e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

1.3. Esercizio dell'opzione

1.3.1. Opzione in sede di registrazione del contratto

I soggetti di cui al punto 1.1. che intendono avvalersi del regime della cedolare secca esercitano l'opzione in sede di registrazione del contratto, mediante il modello di cui al punto 8.1, ove sussistano le condizioni per il suo utilizzo, ovvero mediante il modello di cui al punto 8.2.

1.3.2. Opzione in caso di proroga del contratto

In caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione, l'opzione per il regime della cedolare secca è esercitata nel termine per il versamento dell'imposta di registro, mediante il modello di cui al punto 8.2.

1.3.3. Opzione nel caso di contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione

Per i contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito ovvero esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

1.4. Mancato esercizio dell'opzione nella prima annualità di durata del contratto

Il mancato esercizio dell'opzione nella prima annualità del contratto non preclude la possibilità di opzione per le annualità successive nel termine per il versamento dell'imposta di registro, mediante il modello di cui al punto 8.2.

1.5. Rinuncia alla facoltà di aggiornamento del canone

Il locatore, ai sensi del comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo 7 marzo 2011, n. 23, è tenuto, a pena dell'inefficacia dell'opzione, a comunicare preventivamente, con lettera raccomandata, al conduttore la rinuncia, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla 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.

2. Durata dell'opzione

2.1. Vincolatività dell'opzione

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima.

2.2. Facoltà di revoca

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui questa è stata esercitata, con le modalità stabilite con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate. La revoca è effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta di registro dovuta. Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

3. Regime tributario conseguente all'esercizio dell'opzione

3.1. Obbligo del versamento della cedolare secca

I soggetti che hanno effettuato l'opzione sono tenuti al versamento della cedolare secca calcolata sul canone di locazione stabilito dalle parti. Resta fermo che il reddito derivante dal contratto di locazione non può essere, comunque, inferiore al

reddito determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

3.2. Imposte sostituite

L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca sostituisce:

- l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le addizionali relative al reddito fondiario prodotto dalle unità immobiliari alle quali si riferisce l'opzione, nei periodi d'imposta ricadenti nel periodo di durata dell'opzione;
- l'imposta di registro dovuta per le annualità contrattuali o per il minor periodo di durata del contratto per i quali si applica l'opzione;
- l'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione.

La cedolare secca sostituisce l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ove dovuta, sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione qualora:

- alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione per la cedolare secca;
- venga esercitata l'opzione per la cedolare secca per il periodo di durata della proroga.

4. Contratti aventi ad oggetto immobili soggetti al regime della cedolare secca e altre unità immobiliari

Nel caso in cui il contratto di locazione abbia ad oggetto unità immobiliari abitative, per le quali viene esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, e altri immobili per i quali non è esercitata l'opzione, l'imposta di registro è calcolata solo sui canoni riferiti a questi ultimi immobili. Se il canone è pattuito unitariamente l'imposta di registro è calcolata sulla parte di canone imputabile a ciascun immobile in proporzione alla rendita. Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

5. Contitolarità del diritto di proprietà e di altri diritti reali di godimento

5.1. Esercizio dell'opzione

Qualora vi siano due o più locatori, persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile ad uso abitativo e delle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore, compilando l'apposito modello di cui al punto 8.1, ove sussistano le condizioni per il suo utilizzo, ovvero mediante il modello di cui al punto 8.2. L'opzione esplica effetti solo in capo ai locatori che l'hanno esercitata.

5.2. Mancato esercizio dell'opzione da parte di uno o più locatori

I locatori che non esercitano l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta. Deve essere comunque assolta l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

6. Disciplina transitoria per l'anno 2011

6.1. Contratti ai quali può essere applicato il regime delle cedolare secca

Il regime della cedolare secca può applicarsi, per il periodo d'imposta 2011, ai contratti in corso nell'anno 2011, anche con scadenza anteriore al 7 aprile, data di entrata in vigore del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data.

6.2. Contratti scaduti ovvero già registrati alla data del 7 aprile 2011.

Per i contratti in corso nel 2011, scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011, per i quali è già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali è già stato effettuato il relativo pagamento, il locatore può applicare la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 per i redditi 2011. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di registro e di bollo versate e

il locatore è tenuto per il periodo d'imposta 2011 al versamento dell'acconto della cedolare secca, ove dovuto, ai sensi del punto 7.1. L'applicazione della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi da presentare nell'anno 2012 ha effetto anche per l'annualità contrattuale decorrente dall'anno 2011.

6.3. Contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011

Per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011 l'opzione si esprime in sede di registrazione del contratto. Per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo pagamento non è ancora decorso, l'opzione si esprime con il modello indicato al punto 8.2.

6.4. Registrazione del contratto

Per i contratti per i quali il termine di registrazione scade tra il 7 aprile 2011 e il 6 giugno 2011 la registrazione, anche ai fini dell'opzione, può essere effettuata entro tale ultimo termine. Entro il medesimo termine può essere effettuata l'opzione per i contratti il cui termine di pagamento per la proroga scade nel medesimo periodo.

6.5. Risoluzione del contratto

In caso di risoluzione del contratto di locazione in corso alla data del 7 aprile 2011 ovvero di risoluzione per la quale, alla predetta data, non è scaduto il termine per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per la risoluzione stessa, l'opzione per l'applicazione della cedolare secca si può esprimere anche entro il termine di versamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione, mediante il modello di cui al punto 8.2 e ha effetto per l'applicazione della cedolare secca per il periodo d'imposta 2011. L'opzione espressa in sede di risoluzione del contratto consente la non applicazione dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, ove dovuta, sulla risoluzione stessa e vincola il locatore al versamento d'acconto, ove dovuto, della cedolare secca relativa al periodo d'imposta 2011.

7. Versamenti della cedolare secca

7.1. Versamento in acconto della cedolare secca per l'anno 2011

Per i contratti in corso nell'anno 2011, il versamento dell'acconto, pari all'85 per cento dell'imposta dovuta, deve essere effettuato in unica soluzione, entro il 30 novembre 2011, se inferiore a euro 257,52 e in due rate, se l'importo dovuto è pari o superiore ad euro 257,52, di cui:

- la prima, nella misura del 40 per cento, entro il 16 giugno 2011 ovvero entro il 18 luglio 2011 con la maggiorazione dello 0,40 per cento a titolo di interesse corrispettivo;
- la seconda, nella restante misura del 60 per cento, entro il 30 novembre 2011.

Per i contratti in corso alla data del 31 maggio 2011 e per quelli scaduti ovvero oggetto di risoluzione volontaria prima della predetta data, in presenza delle condizioni sopra indicate, il versamento d'acconto è effettuato in due rate; per i contratti con decorrenza successiva al 31 maggio il versamento d'acconto è effettuato, in unica rata, entro il 30 novembre 2011. Per i contratti con decorrenza dal 1° novembre 2011 il versamento in acconto non è dovuto. Il versamento dell'acconto relativo al periodo d'imposta 2011 non si considera carente se di importo almeno pari all'85 per cento dell'ammontare della cedolare secca. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera euro 51,65. La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

7.2. Versamento in acconto della cedolare secca a partire dal periodo d'imposta 2012

Il versamento dell'acconto, pari al 95 per cento dell'imposta dovuta per l'anno precedente, deve essere effettuato, in unica soluzione, entro il 30 novembre di ciascun anno, se inferiore a euro 257,52 e in due rate, se l'importo dovuto è pari o superiore ad euro 257,52, di cui:

- la prima, nella misura del 40 per cento, entro il 16 giugno di ciascun anno ovvero entro il 16 luglio con la maggiorazione dello 0,40 per cento a titolo di interesse corrispettivo;

- la seconda, nella restante misura del 60 per cento, entro il 30 novembre.

Il versamento dell'acconto non si considera carente se di importo almeno pari al 95 per cento della cedolare secca calcolata per l'anno in cui si è prodotto il reddito. Non è dovuto acconto e l'imposta è versata a saldo se l'importo su cui calcolare l'acconto non supera euro 51,65. La prima rata dell'acconto della cedolare secca può essere versata ratealmente e sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le disposizioni previste per la rateazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

7.3. Versamento a saldo

Per il versamento a saldo della cedolare secca si applicano le disposizioni in materia di versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche.

7.4. Modalità di versamento

Il versamento della cedolare secca, in acconto e a saldo, è eseguito con le modalità stabilite dall'articolo 19 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Detta modalità è utilizzata per i versamenti d'acconto eseguiti nel corso del 2011 anche dai soggetti che si avvalgono dell'assistenza fiscale e presentano la dichiarazione dei redditi al sostituto d'imposta o a un CAF o a un professionista abilitato.

8. Approvazione dei modelli per l'esercizio dell'opzione

8.1. Modello di denuncia per la registrazione telematica del contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca

8.1.1. Approvazione del modello

E' approvato, unitamente alle relative istruzioni, il modello di denuncia per la registrazione del contratto di locazione di beni immobili ad uso abitativo e relative pertinenze e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, riportato all'allegato 1.

8.1.2. Descrizione e contenuto del modello

Il modello è composto da due pagine:

- nella prima sono indicati i dati dei locatori comprensivi dell'opzione per il regime della cedolare secca e i dati dei conduttori;
- nella seconda pagina sono indicati i dati catastali dell'unità abitativa e delle relative pertinenze e i dati utili alla registrazione del contratto concernenti l'importo, la natura e la periodicità del canone, la data di stipula e la durata della locazione.

Gli elementi riportati nel modello devono coincidere con quelli contenuti nel contratto.

8.1.3. Ambito di applicazione

Il modello di denuncia può essere utilizzato per la registrazione del contratto e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca solo se il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- un numero di locatori non superiore a tre;
- tutti i locatori esercitano 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;
- contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni.

8.1.4. Reperibilità del modello

Il modello di cui al punto 8.1.1. è reso disponibile gratuitamente dall'Agenzia delle entrate in formato elettronico sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

Il modello può essere, altresì, prelevato da altri siti internet, a condizione che lo stesso sia conforme, per struttura e sequenza, a quello approvato con il presente provvedimento e rechi l'indirizzo del sito dal quale è stato prelevato, nonché gli estremi del presente provvedimento.

Il modello può essere riprodotto con stampa monocromatica, realizzata in colore nero, mediante l'utilizzo di stampanti laser o di altri tipi di stampanti che comunque garantiscano la chiarezza e l'intelligibilità del modello nel tempo.

È consentita la stampa del modello nel rispetto della conformità grafica al modello approvato e della sequenza dei dati.

8.1.5. Modalità di presentazione

Il modello è presentato esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate direttamente dai contribuenti abilitati ai servizi telematici ovvero tramite i soggetti incaricati di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 332 e successive modificazioni.

8.2. Modello per la richiesta di registrazione degli atti e per gli adempimenti successivi (modello 69)

8.2.1. Approvazione del modello

E' approvato, unitamente alle relative istruzioni, il modello per la richiesta di registrazione degli atti (modello 69), esclusi quelli degli organi giurisdizionali, e per la comunicazione degli adempimenti successivi dei contratti di locazione, riportato all'allegato 2. Il presente modello può sostituire il modello Comunicazione Dati Catastali (CDC) per gli adempimenti ad esso connessi previsti nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 25 giugno 2010.

8.2.2. Descrizione e contenuto del modello

Il modello è composto da 2 fogli e da un terzo eventuale.

- nel primo, oltre ad una parte riservata all'ufficio, sono presenti il quadro A "Dati generali" comprensivo, tra l'altro, dei dati relativi al richiedente la registrazione e del tipo di adempimento richiesto e il quadro B "Soggetti destinatari degli effetti giuridici dell'atto";

- nel secondo sono presenti il quadro C "Dati descrittivi dell'atto" e il quadro D "Dati degli immobili";

- nel terzo, da utilizzare solo in caso di presenza di un negozio di locazione non finanziaria di fabbricato (codice negozio 7202) relativo ad almeno un'unità

immobiliare a uso abitativo i cui canoni di locazione sono assoggettabili al regime fiscale della cedolare secca, sono presenti il quadro relativo al conferimento di eventuale delega per la presentazione e per l'esercizio dell'opzione, il quadro E "Tabella di associazione immobili/ pertinenze" e il quadro F "Ulteriori dati degli immobili".

8.2.3. Reperibilità del modello

Il modello di cui al punto 8.2.1. è reso disponibile gratuitamente dall'Agenzia delle entrate in formato elettronico sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

Il modello può essere, altresì, prelevato da altri siti internet, a condizione che lo stesso sia conforme, per struttura e sequenza, a quello approvato con il presente provvedimento e rechi l'indirizzo del sito dal quale è stato prelevato, nonché gli estremi del presente provvedimento.

Il modello può essere riprodotto con stampa monocromatica, realizzata in colore nero, mediante l'utilizzo di stampanti laser o di altri tipi di stampanti che comunque garantiscano la chiarezza e l'intelligibilità del modello nel tempo.

È consentita la stampa del modello nel rispetto della conformità grafica al modello approvato e della sequenza dei dati.

8.2.4. Modalità di presentazione

Il modello è presentato in modalità cartacea, in duplice copia, agli uffici dell'Agenzia delle entrate.

Motivazioni

Il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, concernente “Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale”, all’articolo 3 reca le disposizioni in materia di “Cedolare secca sugli affitti”.

In particolare, il citato articolo 3 prevede un regime di tassazione facoltativo degli immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e per le relative pertinenze locate congiuntamente all’abitazione.

La possibilità di optare per il regime facoltativo di imposizione degli anzidetti immobili, in luogo della tassazione del reddito fondiario secondo il regime ordinario vigente, è riservato alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Il sistema di tassazione alternativo consiste nell’applicazione sul canone di locazione di un’imposta operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione.

Il comma 4 dello stesso articolo 3, dopo aver stabilito, fra l’altro, che la cedolare secca è versata entro il termine fissato per il versamento dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e che per la liquidazione, l’accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi, rinvia al provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore dello stesso decreto legislativo, le modalità di esercizio dell’opzione nonché di versamento in acconto nella misura dell’85 per cento per l’anno 2011 e del 95 per cento dal 2012, e del versamento a saldo, nonché ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa, ai fini dell’attuazione dello stesso articolo 3.

Il presente provvedimento, in forza dell’articolo 3, comma 4, del decreto legislativo n. 23 del 2011 disciplina le modalità di esercizio dell’opzione, i termini e le modalità di versamento in acconto e a saldo della cedolare secca, sia per il periodo d’imposta 2011 sia per i periodi successivi.

Il provvedimento mira a fornire norme di immediata applicazione che consentano ai contribuenti di disporre fin dall'entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 degli strumenti necessari per l'applicazione del nuovo regime della cedolare secca.

Lo stesso provvedimento approva i modelli per l'esercizio dell'opzione.

In particolare viene approvato un modello semplificato di denuncia, da trasmettere esclusivamente in via telematica, per la registrazione del contratto di locazione e per l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, la quale assume qualità di fatto ai sensi dell'articolo 2704, primo comma, del codice civile, come previsto dall'articolo 38, comma 5, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, 122.

Detto modello può essere utilizzato per fattispecie più semplici con un numero limitato di locatori e di conduttori (per entrambi i casi in numero massimo di tre), con omogeneità di opzioni e con un contenuto contrattuale limitato alla disciplina del rapporto di locazione.

Nelle ipotesi diverse da quelle sopra descritte l'opzione viene espressa mediante il modello per la richiesta di registrazione degli atti (modello 69), per il quale vengono approvate le integrazioni necessarie al fine dell'opzione.

Riferimenti normativi

a) Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lettera a); art. 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);

b) Organizzazioni interna delle strutture di vertice dell'Agenzia delle Entrate

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 9 del 12 febbraio 2001.

c) Disciplina normativa di riferimento

Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante “Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale” e, in particolare, articolo 3 concernente “Cedolare secca sugli affitti” (G.U. n. 67 del 23 marzo 2011);

Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, 122;

Legge 27 luglio 2000, n. 212, recante “Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente”;

Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;

Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131;

Decreto del Presidente della repubblica 26 ottobre 1972, n. 642 (Disciplina dell'imposta di bollo);

Decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;

Legge del 23 marzo 1977, n. 97;

Decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2001, n. 435;

Decreto Ministeriale del 10 maggio 1980, concernente l'approvazione dei nuovi modelli degli allegati delle dichiarazioni di successione ed altre dichiarazioni INVIM decennali e dei nuovi modelli per le richieste di registrazione degli atti pubblici e privati;

Decreto Ministeriale 24 giugno 1986 concernente l'approvazione del nuovo modello per la richiesta di registrazione degli atti e nuove modalità per l'esecuzione della registrazione negli uffici del registro dotati di sistemi elettrocontabili;

Decreto dirigenziale 31 luglio 1998;

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 31 gennaio 2002;

Provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle entrate 25 giugno 2010;

Provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle entrate 14 gennaio 2011;

Provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle entrate 4 marzo 2011.

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito internet dell' Agenzia delle entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell' articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 7 aprile 2011

IL DIRETTORE DELL' AGENZIA
Attilio Befera

ALLEGATO 1

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)

Informativa sul trattamento dei dati personali (art. 13, D.Lgs. n. 196, 2003)

Il D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", prevede un sistema di garanzie a tutela dei trattamenti che vengono effettuati sui dati personali.

Di seguito si illustra sinteticamente come verranno utilizzati i dati contenuti nel presente modello e quali sono i diritti riconosciuti al cittadino.

Finalità del trattamento

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, desiderano informarla, anche per conto degli altri soggetti a ciò tenuti, che nella denuncia sono presenti alcuni dati personali che verranno trattati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'Agenzia delle Entrate nonché dai soggetti intermediari individuati dalla legge (Centri di assistenza fiscale, associazioni di categoria e professionisti) per le finalità di accertamento dei dati dichiarati.

I dati in possesso del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici in presenza di una norma di legge o di regolamento, ovvero, quando tale comunicazione sia comunque necessaria per lo svolgimento di funzioni istituzionali, previa comunicazione al Garante della Privacy.

Gli stessi dati possono, altresì, essere comunicati a privati o enti pubblici economici qualora ciò sia previsto da una norma di legge o di regolamento.

Dati personali

I dati richiesti nella denuncia devono essere indicati obbligatoriamente per non incorrere in sanzioni di carattere amministrativo.

Modalità del trattamento

La denuncia può essere consegnata ad un intermediario previsto dalla legge (Caf, associazioni di categoria, professionisti), il quale invia i dati all'Agenzia delle Entrate. Tali dati verranno trattati con modalità prevalentemente informatizzate e con logiche pienamente rispondenti alle finalità da perseguire anche mediante verifiche dei dati contenuti nelle dichiarazioni:

- con altri dati in possesso del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate, anche forniti, per obbligo di legge, da altri soggetti;
- con dati in possesso di altri organismi.

Titolari del trattamento

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia delle Entrate e gli intermediari, secondo quanto previsto dal D. Lgs. n. 196 del 2003, assumono la qualifica di "titolare del trattamento dei dati personali" quando tali dati entrano nella loro disponibilità e sotto il loro diretto controllo.

In particolare sono titolari:

- il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, presso i quali è conservato ed esibito a richiesta l'elenco dei responsabili;
- gli intermediari, i quali, ove si avvalgono della facoltà di nominare dei responsabili, devono renderne noti i dati identificativi agli interessati.

Responsabili del trattamento

I "titolari del trattamento" possono avvalersi di soggetti nominati "responsabili".

In particolare, l'Agenzia delle Entrate si avvale della So.ge.i. S.p.a., quale responsabile esterno del trattamento dei dati, in quanto partner tecnologico cui è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria.

Diritti dell'interessato

Presso il titolare o i responsabili del trattamento l'interessato in base all'art. 7 del D. Lgs. n. 196 del 2003, può accedere ai propri dati personali per verificarne l'utilizzo o, eventualmente, per correggerli, aggiornarli nei limiti previsti dalla legge, ovvero per cancellarli od opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione di legge.

Tali diritti possono essere esercitati mediante richiesta rivolta a:

- Ministero dell'Economia e delle Finanze, via XX Settembre 97 – 00187 Roma;
- Agenzia delle Entrate, via Cristoforo Colombo 426 c/d – 00145 Roma.

Consenso

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetti pubblici, non devono acquisire il consenso degli interessati per poter trattare i loro dati personali.

Gli intermediari non devono acquisire il consenso per il trattamento dei dati personali, in quanto il loro conferimento è obbligatorio per legge.

La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.

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)

RISERVATO AI SERVIZI TELEMATICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

DATA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO _____ ESTREMI ATTO _____
 PROT. TELEMATICO _____ ID. TELEMATICO DEL CONTRATTO _____

DIREZIONE PROVINCIALE DI _____ UFFICIO TERRITORIALE DI _____

LOCATORE

DATI DEL LOCATORE

FIRMATARIO DELLA DENUNCIA

L1

Codice fiscale _____
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 giorno mese anno

Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23

FIRMA _____

DATI DEL LOCATORE

FIRMATARIO DELLA DENUNCIA

L2

Codice fiscale _____
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 giorno mese anno

Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23

FIRMA _____

DATI DEL LOCATORE

FIRMATARIO DELLA DENUNCIA

L3

Codice fiscale _____
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 giorno mese anno

Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23

FIRMA _____

CONDUTTORE

DATI DEL CONDUTTORE

C1

Codice fiscale _____
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 giorno mese anno

DATI DEL CONDUTTORE

C2

Codice fiscale _____
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 giorno mese anno

DATI DEL CONDUTTORE

C3

Codice fiscale _____
 Cognome _____ Nome _____
 Data di nascita _____ Sesso (M/F) _____ Comune (o Stato estero) di nascita _____ Provincia (sigla) _____
 giorno mese anno

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.

Per la registrazione tardiva del contratto di locazione 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.

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. Se situato all'estero, scrivere la località e l'indirizzo completo.

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 proprietà il canone va indicato per intero indipendentemente dalla quota di possesso.

Canone concordato

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

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.

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.

ALLEGATO 2

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO									
SERIE	NUMERO	DATA	TRIBUTI	IMPORTI	RETTIFICHE AI CODICI DI TRIBUTATO e/o RELATIVI IMPORTI				
			REGISTRO ALTRO ERARIO		SERIE	NUMERO	DATA		
			ALTRE AZIENDE		DA	A	IMPORTO		
			TOTALE						
IMPORTO VERSATO									
CODICE UFFICIO	Si convalidano, sulla base del contenuto dell'atto, i dati risultanti dai Quadri A, B, C e D (E e F)			L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA TASSAZIONE	L'IMPIEGATO ADDETTO ALLA REGISTRAZIONE				
QUADRO A DATI GENERALI									
ALL'UFFICIO DI:					Foglio N. / di tot.			N. DI REPERTORIO	
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE			DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO			DATA FINE PROROGA		
TIPOLOGIA DELL'ATTO					ADEMPIMENTO			USO ABITATIVO	
					<input type="checkbox"/> Reg	<input type="checkbox"/> Pro	<input type="checkbox"/> Ces	<input type="checkbox"/> Ris	<input type="checkbox"/> Si
QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO									
N. ORD.	CODICE FISCALE			COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE					
NOME			COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROVINCIA	DATA DI NASCITA		SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE				PROVINCIA	VIA O PIAZZA			N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE			COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE					
NOME			COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA			PROVINCIA	DATA DI NASCITA		SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE				PROVINCIA	VIA O PIAZZA			N. CIVICO	

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO	N. DI REPERTORIO					
TIPOLOGIA DELL'ATTO			Foglio N. / di tot.					
QUADRO C DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO								
N.ORD.	CODICE NEGOZIO	(1)	(2)	(3)	VALORE	DANTI CAUSA (es. proprietari)	/	AVENTI CAUSA (es. inquilini)
							/	
							/	
							/	
							/	
							/	
							/	
TOTALE VALORE						<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/> <small>(1) Barrare se soggetto a IVA (2) Barrare a fronte di agevolazioni (3) Barrare se con effetti sospesi o non definitivo</small>		
QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI								
N.ORD.	CODICE COMUNE	T/U	I/P	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	<input type="checkbox"/> IN VIA DI ACCATASTAMENTO
<div style="text-align: right; padding-right: 20px;"> Sigillo notarile o timbro dell'ufficio cui è addetto l'Ufficiale rogante </div> <div style="text-align: right; padding-right: 20px; margin-top: 20px;"> Firma del richiedente la registrazione </div>								

ISTRUZIONI PER LA RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI (Modello 69)

Premessa

Questo modello serve per:

- richiedere la registrazione degli atti, ad eccezione di quelli emessi dagli organi giurisdizionali;
- comunicare gli adempimenti successivi dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili (cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite).

Il modello, è composto da 3 pagine e suddiviso nelle seguenti parti:

- **“Parte Riservata all’Ufficio”** che non deve essere compilata dal richiedente la registrazione;
- **“QUADRO A”, “QUADRO B”, “QUADRO D”, “QUADRO E” e “QUADRO F”** che vanno compilati dal richiedente la registrazione;
- **“QUADRO C”** che va compilato a cura dei notai e degli altri ufficiali roganti (ad esempio Segretario comunale) per gli atti pubblici, scritture private autenticate o dell’ufficio per le scritture private non autenticate.

ATTENZIONE Il Foglio contenente la sezione “DELEGA”, il “QUADRO E” e il “QUADRO F” deve essere compilato solo se nel modello è presente almeno un negozio con codice “7202” (locazione non finanziaria di fabbricato) relativo ad almeno una unità immobiliare ad uso abitativo i cui canoni di locazione possono essere potenzialmente assoggettati al regime fiscale della cedolare secca. Nei casi in cui la richiesta di registrazione del contratto è effettuata dal conduttore la compilazione del Foglio è facoltativa.

ATTENZIONE Se un quadro non possiede il numero sufficiente di righe per inserire tutti i dati necessari, vanno utilizzati più Fogli. In questo caso occorre compilare i campi “Foglio N.../ di tot...” riportando sia il numero progressivo che il totale.

Ad esempio: nel caso in cui la molteplicità dei dati nel “QUADRO B” comporti la compilazione di due “Fogli”, il campo “Foglio N.../ di tot...” del “QUADRO A” va rispettivamente compilato indicando “Foglio N. 1/di tot. 2” e “Foglio N. 2/di tot. 2”.

QUADRO A

Dati generali

All’Ufficio di

Indicare l’ufficio presso il quale si presenta la richiesta di registrazione.

La registrazione di scritture private non autenticate può essere richiesta in qualunque ufficio dell’Agenzia delle entrate.

Una volta effettuata la registrazione presso un ufficio tutti gli adempimenti successivi dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili vanno comunicati esclusivamente allo stesso ufficio.

Numero di repertorio

Se l’atto è stato annotato a repertorio, indicare il numero con cui viene classificato l’atto nel repertorio del notaio o dell’ufficiale rogante (ad es. Segretario comunale).

Data di stipula/adempimento

in base all’adempimento da effettuare indicare giorno, mese ed anno della data:

- di stipula dell’atto in caso di **registrazione**;
- di inizio **proroga**;
- della **cessione**;
- della **risoluzione**.

Data fine proroga

Nei casi di contratti di locazione e affitto di beni immobili indicare giorno, mese ed anno del termine del periodo di proroga.

Tipologia dell'atto

In caso di:

- richiesta di registrazione indicare la tipologia dell'atto da registrare (ad es. vendita, permuta, costituzione o cessione di usufrutto, divisione, denuncia di contratto verbale, locazione, comodato, ecc.);
- adempimenti successivi di contratti di locazione e affitto di beni immobili riportare l'identificativo telematico del contratto e/o gli estremi identificativi dell'atto (Codice ufficio, anno, serie, numero e sottonumero).

Adempimento

Barrare le caselle:

- Reg: se si tratta di registrazione
- Pro: se si tratta di proroga di contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- Ces: se si tratta di cessione di contratti di locazione e affitto di beni immobili;
- Ris: se si tratta di risoluzione di contratti di locazione e affitto di beni immobili.

Uso abitativo

Barrare la casella se è presente almeno un negozio con codice "7202" (locazione non finanziaria di fabbricato) relativo ad almeno una unità immobiliare ad uso abitativo i cui canoni di locazione possono essere potenzialmente assoggettati al regime fiscale della cedolare secca.

QUADRO B

Soggetti destinatari degli effetti giuridici dell'atto

In questo quadro vanno indicati i soli soggetti destinatari degli effetti giuridici immediati dell'atto (esempio per il contratto di locazione il proprietario e l'conduttore).

Numero d'ordine e codice fiscale

Per ogni soggetto deve essere indicato un numero d'ordine progressivo e il codice fiscale. Nel caso in cui il numero dei soggetti sia maggiore dei righe presenti nel Foglio dovranno essere utilizzati più Fogli avendo cura di continuare la numerazione dei soggetti in maniera progressiva (ad esempio 7, 8, ecc.).

ATTENZIONE Il codice fiscale va sempre indicato, ad eccezione dei casi di esclusione dall'obbligo previsti dal D.P.R. n. 605 del 1973 e successive modificazioni, nonché nell'ipotesi di mancata attribuzione del codice fiscale stesso. In tali casi vanno indicati i soli dati anagrafici.

Cognome / Denominazione / Ragione sociale / Nome

Per la persona fisica indicare il cognome e il nome completo senza abbreviazioni.

Per le donne coniugate indicare il cognome da nubile.

Per i soggetti diversi dalle persone fisiche indicare la denominazione o la ragione sociale della società, ente, associazione, ecc.

Comune (o Stato estero) / Provincia / Data di nascita / Sesso

Indicare, solo per la persona fisica:

- il comune di nascita o, se nato all'estero, lo stato estero di nascita;
- la sigla della provincia nella quale si trova il comune di nascita o, se nato all'estero, la sigla 'EE';
- la data di nascita (GG MM AAAA);
- 'M' se il soggetto è di sesso maschile;
- 'F' se è di sesso femminile.

QUADRO C

Dati descrittivi dell'atto

Questo quadro va compilato a cura dei notai e degli altri ufficiali roganti per gli atti pubblici e scritture private autenticate, o dell'ufficio dell'Agenzia delle entrate per le scritture private non autenticate.

Numero d'ordine

Attribuire, per ciascun codice negozio, il numero d'ordine progressivo.

Nel caso in cui non sono sufficienti i righe previsti per l'indicazione del codice negozio, verranno utilizzati più Fogli avendo cura di continuare la numerazione dei codici negozio in maniera progressiva (ad esempio 7, 8, ecc.).

Codice negozio

Indicare il codice del negozio giuridico (vedere istruzioni di codifica dei negozi giuridici all. 5 al D.M. 15/12/77 pubblicato nella Gazz. Uff. 23/12/77, n. 349, S.O.).

Colonne

Barrare le caselle:

- 1 se il negozio è soggetto all'Iva;
- 2 se il negozio usufruisce in sede di registrazione di agevolazioni fiscali (es. locazione a canone concordato di cui all'art. 2, comma 3 della Legge n. 431 del 1998);
- 3 se il negozio è con effetti sospesi o non definitivi.

Valore

Indicare per ogni negozio giuridico riportato nella richiesta, l'imponibile o corrispettivo dichiarato nell'atto. Nel caso di corrispettivo indeterminato indicare quello presunto.

Nell'ipotesi di locazione o di affitto indicare il corrispettivo annuale oppure il corrispettivo complessivo se il contratto ha una durata inferiore ad un anno.

Danti/Aventi causa

Riportare in ciascuna casella, in corrispondenza del relativo codice negozio, i numeri d'ordine "QUADRO B" relativi ai soggetti che figurano come danti causa (es. proprietari) o aventi causa (es. inquilini) nel negozio stesso.

In caso vi siano più di quattro danti e/o aventi causa per lo stesso negozio, devono essere utilizzate le caselle dei righe successivi.

QUADRO D

Dati degli immobili

Questo quadro va compilato solo per i negozi relativi a locazioni, affitti e comodati di beni immobili e vanno indicati i dati catastali dei terreni e dei fabbricati iscritti nel catasto terreni, nel libro fondiario e nel catasto edilizio urbano.

I dati degli immobili da riportare sono quelli ricavabili dalla documentazione catastale. Nel caso che questi estremi siano individuati da un identificativo graffato (costituito da più stringhe informative e ciascuna composta da comune, sezione, foglio, particella e subalterno) occorre riportare tutti i dati di seguito, negli appositi campi.

ATTENZIONE *L'immobile graffato è una particolare tipologia di identificativo dell'unità immobiliare urbana, che è possibile ricavare dal documento catastale.*

Numero d'ordine

Riportare, per ciascun rigo, il numero d'ordine progressivo. Nel caso di identificativo graffato ripetere lo stesso numero d'ordine a fianco di ogni stringa informativa, associata alla medesima unità immobiliare.

Se il numero degli immobili è maggiore dei righe presenti nel Foglio dovranno essere utilizzati più Fogli avendo cura di continuare la numerazione degli immobili in maniera progressiva (ad esempio 7, 8, ecc.).

Codice comune

Indicare il codice del comune riportato nel documento catastale che può essere, a seconda dei casi, di 4 o 5 caratteri.

T/U (Terreni / Urbano)

Indicare:

- 'T' se l'immobile è censito nel catasto terreni;
- 'U' se l'immobile è censito nel catasto edilizio urbano.

I/P (Intero / Porzione)

Indicare:

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

Sezione urbana / Comune catastale

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

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

Subalterno

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

In via di accatastamento

Barrare la casella se l'immobile è in via di accatastamento.

Sigillo o timbro

Apporre su ogni modulo il sigillo notarile o timbro dell'ufficio cui è addetto l'Ufficiale rogante (ad es. Segretario comunale).

Firma

Il richiedente la registrazione su ogni foglio compilato appone la firma nello spazio sottostante al sigillo.

DELEGA

È necessario allegare la fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità per ogni delegante.

I SOTTOSCRITTI

Riportare i codici fiscali e le relative firme dei locatori che delegano alla presentazione del modello, con l'eventuale esercizio dell'opzione per la cedolare secca sugli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze.

DATI DEL DELEGATO

Riportare il cognome, il nome e il codice fiscale del delegato.

QUADRO E

Tabella di associazione immobili alle pertinenze del negozio 7202

Questo quadro va compilato solo se nel modello è presente almeno un negozio con codice "7202" (locazione non finanziaria di fabbricato) relativo ad almeno una unità immobiliare ad uso abitativo i cui canoni di locazione possono essere potenzialmente assoggettati al regime fiscale della cedolare secca. Nei casi in cui la richiesta di registrazione del contratto è effettuata dal conduttore la compilazione del quadro è facoltativa. Le informazioni servono a collegare le eventuali pertinenze all'immobile principale.

N.ord. negozio 7202

Indicare il numero d'ordine dei codici negozio 7202 presenti nel "QUADRO C" relativo ad almeno una unità immobiliare ad uso abitativo i cui canoni di locazione possono essere potenzialmente assoggettati al regime fiscale della cedolare secca.

IMMOBILI PRINCIPALI - Numero Ordine Immobile

Riportare i numeri d'ordine relativi agli immobili ad uso abitativo presenti nel "QUADRO D" i cui canoni di locazione possono essere potenzialmente assoggettati al regime fiscale della cedolare secca.

PERTINENZA - Numero Ordine Immobile

Riportare i numeri d'ordine presenti nel "QUADRO D" relativi alle pertinenze dell'immobile già indicato nella colonna "IMMOBILI PRINCIPALI - Numero Ordine Immobile".

QUADRO F

Ulteriori dati degli immobili

Questo quadro va compilato solo se nel modello è presente almeno un negozio con codice "7202" (locazione non finanziaria di fabbricato) relativo ad almeno una unità immobiliare ad uso abitativo i cui canoni di locazione possono essere potenzialmente assoggettati al regime fiscale della cedolare secca.

N.ord. negozio 7202

Indicare il numero d'ordine dei codici negozio 7202 presenti nel "QUADRO C" relativo ad almeno una unità immobiliare ad uso abitativo i cui canoni di locazione possono essere potenzialmente assoggettati al regime fiscale della cedolare secca.

IMMOBILE - N. ord. imm.

Riportare il numero d'ordine di tutti gli immobili relativi ai codici negozio 7202.

IMMOBILE - Categoria

Inserire la categoria riportata nel documento catastale.

IMMOBILE - Uso abitativo

Indicare:

- SI se l'immobile è locato per tale finalità;
- NO in caso contrario.

IMMOBILE - Rendita catastale

Inserire la rendita riportata nel documento catastale.

IMMOBILE - Canone concordato

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, relativi 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.

LOCATORE - N. ORD. SOG.

Riportare il numero d'ordine del soggetto locatore attribuito nel "QUADRO B". Per tutti gli immobili relativi ai codici negozio 7202, compilare un numero di righe pari al numero dei proprietari dell'immobile che figurano come locatori.

LOCATORE - % Possesso

Per ciascun locatore indicare la quota di possesso dell'immobile espressa in percentuale con due cifre decimali.

LOCATORE - Opzione cedolare

Indicare:

- Si nel caso si opti per la cedolare secca;
- No in caso contrario.