



Ordine dei Consulenti del Lavoro di Napoli Rubrica "Dentro la Notizia"

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

22/2014

Febbraio/07/2014 (*)

Napoli 13 Febbraio 2014

A partire dal 1° febbraio 2014, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'Entrate n. 554 del 03/01/2014, è stato esteso l'ambito di utilizzo del modello di pagamento "F24 versamenti con elementi identificativi" (c.d. F24 Elide), ora utilizzabile anche per il pagamento dell'imposta di registro, tributi speciali, imposta di bollo, sanzioni e interessi, dovuti in riferimento alla registrazione dei contratti di locazione e di affitto dei beni immobili, attraverso l'utilizzo di appositi codici tributo istituiti con risoluzione Agenzia delle Entrate n. 14 del 24 gennaio u.s..
Di seguito una breve disamina delle modalità di utilizzo.

Dopo l'approvazione del modello RLI, per la registrazione telematica dei contratti di locazione degli immobili (*per dettagli in materia vedere n. 15/2014 della presente rubrica*), ecco un altro provvedimento che mira a semplificare gli adempimenti connessi alla registrazione dei contratti di locazione.

Infatti, l'estensione delle modalità di utilizzo del modello di pagamento "F24 versamenti con elementi identificativi" (c.d. F24 Elide), per il pagamento delle imposte connesse alla registrazione dei contratti di locazione, rappresenta senza dubbio un importante intervento amministrativo per semplificare gli adempimenti fiscali a carico dei contribuenti che, già utilizzano il modello F24 per il pagamento di numerosi tributi inoltre, in un'ottica di razionalizzazione delle modalità di pagamento, l'estensione del modello F24 Elide garantisce

anche una maggiore efficienza nella gestione degli incassi dei tributi da parte dello Stato.

Il modello F24 ELIDE è reperibile nella sezione *Strumenti – Modelli del sito www.agenziaentrate.gov.it e dal 1° aprile 2014* anche presso gli sportelli di banche, poste e agenti della riscossione.

PERIODO TRANSITORIO

Per evitare di disorientare i contribuenti e per consentire agli intermediari di disporre del tempo necessario per l'adeguamento delle procedure attualmente in uso alle nuove modalità di pagamento, ***sino al 31 dicembre 2014 è possibile utilizzare ancora il modello F23***, in alternativa al modello F24, per il versamento dei tributi connessi alla registrazione dei contratti di locazione.

Pertanto, ***a partire dal 1° gennaio 2015 i suddetti versamenti potranno essere effettuati esclusivamente con il modello F24 ELIDE.***

MODALITA' DI PRESENTAZIONE F24 ELIDE

Il modello di pagamento F24 ELIDE, ai sensi dell'articolo 37, comma 49 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, ***deve essere presentato dai soggetti titolari di partita IVA esclusivamente con modalità telematiche***, direttamente o attraverso gli intermediari abilitati, utilizzando i servizi on-line dell'Agenzia delle Entrate e del sistema bancario e postale.

I soggetti non titolari di partita IVA, oltre alle modalità di conferimento della delega di pagamento di cui al punto precedente, ***possono presentare il modello F24 ELIDE anche presso gli sportelli delle banche aderenti alla convenzione regolante lo svolgimento del servizio di riscossione dei modelli F24, delle Poste Italiane S.p.A. e degli agenti della riscossione.***

MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEL MODELLO F24 ELIDE

La risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 14 del 24 gennaio 2014 ha illustrato e descritto le modalità di compilazione del modello F24 ELIDE sia per quanto riguarda i **codici tributo** da utilizzare, che per le modalità da seguire per compilare i **vari campi e sezioni del modello F24**.

CODICI TRIBUTO

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

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

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

CODICE TRIBUTO	DENOMINAZIONE
A135	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Registro - Avviso di liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni.
A136	Locazione e affitto di beni immobili - Imposta di Bollo - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni
A137	Locazione e affitto di beni immobili - Sanzioni - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni
A138	Locazione e affitto di beni immobili - Interessi - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni

CODICE IDENTIFICATIVO

Inoltre, per consentire la corretta identificazione nel modello "F24 Versamenti con elementi identificativi" del soggetto quale "controparte" del contratto, si istituisce il codice identificativo: "63" denominato "Controparte".

MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEL MODELLO F24 ELIDE

Si riportano di seguito le modalità di compilazione dei campi del modello di pagamento "F24 Versamenti con elementi identificativi".

Nella sezione "contribuente", è necessario indicare:

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

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

- **nei campi "codice ufficio" e "codice atto"**, nessun valore (a meno che si stia pagando l'imposta richiesta con avviso di liquidazione, nel qual caso è necessario riportare i dati indicati nel modello di pagamento allegato all'avviso di liquidazione inviato dall'Ufficio o nell'avviso stesso);
- **nel campo "tipo"**, la lettera "F" (identificativo registro);
- **nel campo "elementi identificativi":**
 - in caso di pagamenti **per la prima registrazione**, nessun valore;
 - in caso di **pagamenti per annualità successive alla prima**, ovvero di **cessione, risoluzione o proroga del contratto**, il codice identificativo del contratto medesimo, che è composto da 17 caratteri ed è reperibile nella copia

del modello di richiesta di registrazione del contratto restituita dall'ufficio o, per i contratti registrati telematicamente, nella ricevuta di registrazione. Ove tale codice non fosse disponibile, è possibile valorizzare il campo in questione seguendo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella ris. 14/2014;

- **nel campo "codice"**, il codice tributo;
- **nel campo "anno di riferimento"**:
 - in caso di prima registrazione è indicato l'anno di stipula del contratto o di decorrenza, se anteriore, nel formato "AAAA";
 - nel caso di annualità successive alla prima, ovvero di cessione, risoluzione o proroga del contratto, è indicato l'anno di scadenza dell'adempimento, nel formato "AAAA";
- **nel campo "importi a debito versati"**, gli importi da versare.

DIVIETO DI COMPENSAZIONE

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

MODALITA' PAGAMENTO CANONI LOCAZIONE

Si coglie l'occasione per ricordare che, per effetto dell'art. 1, comma 50, della Legge n. 147 del 27.12.2013 (c.d. legge di stabilità 2014), a partire dal 1° gennaio 2014, i pagamenti dei canoni di locazione di unità abitative devono essere effettuati obbligatoriamente con strumenti tracciabili (bonifici bancari, assegni) anche se l'importo dovesse essere inferiore alla soglia di € 999,99 sancita nell'ambito della disciplina antiriciclaggio.

Si evidenzia che, **il divieto vale solo per le abitazioni** e non riguarda le locazioni di immobili per uso commerciale, né per l'affitto di box, cantine e posti auto.

Ad maiora

**IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio**

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/GC