

FISCO E IMMOBILI

BOLLO

Contratti di locazione

Il nuovo comma 1-bis dell'art. 3, d.p.r. 26.10.1972, n. 642 ("Disciplina dell'imposta di bollo") dispone che "per gli atti da registrare in termine fisso, ai sensi del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, l'imposta di bollo è assolta nel termine previsto per la registrazione dell'atto, con le modalità di cui all'art. 17 del d.lgs. 9 luglio 1997, n. 241. Per i documenti analogici presentati per la registrazione in originale all'ufficio dell'Agenzia delle entrate, l'imposta di bollo può essere assolta anche mediante contrassegno telematico, ai sensi del comma 1, lettera a).".

Il nuovo comma è stato inserito dall'art. 4, comma 1, lett. b), del d.lgs. 18.9.2024, n. 139, recante la riforma dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'Iva, in attuazione della delega fiscale.

A norma del successivo art. 9, comma 3, le disposizioni del medesimo decreto hanno effetto a partire dall'1.1.2025 e si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate o presentate per la registrazione a partire da tale data, nonché alle successioni aperte e agli atti a titolo gratuito fatti a partire da tale data.

In altri termini, per gli atti da registrare in termine fisso, l'imposta di bollo non è più dovuta fin dall'origine, ma deve essere assolta entro il termine previsto per la registrazione dell'atto.

Inoltre è disposto che l'imposta di bollo sia assolta con le modalità di cui all'art. 17 del d.lgs. 9.7.1997, n. 241, vale a dire con uno dei modelli F24, quindi - come specifica la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/E del 14.3.2025 - unitamente agli altri tributi dovuti per la registrazione.

Numerose sono le fattispecie di atti soggetti a registrazione cui si applica l'imposta di bollo; per quanto concerne la locazione e l'affitto di beni immobili, la risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 14/E del 24.1.2014, ha previsto l'utilizzazione esclusivamente del modello "F24 Versamenti con elementi identificativi" (c.d. F24 - ELIDE) ed istituito appositi codici tributo; il codice tributo per l'imposta di bollo è il numero 1505.

FISCO E IMMOBILI

BONUS

Tardiva comunicazione all'Enea

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza del 26.3.2025, n. 8019, è tornata ad occuparsi delle conseguenze del mancato invio della comunicazione all'Enea nel termine di 90 giorni dalla conclusione di lavori di riqualificazione energetica.

Nella fattispecie in esame il contribuente, pur non avendo presentato la comunicazione in questione, aveva dedotto dal proprio reddito le spese per interventi di riqualificazione energetica. L'Ufficio, in sede di controllo automatico, aveva invece disconosciuto "la deduzione per mancato invio della comunicazione all'Enea. In entrambi i gradi di merito il contribuente era risultato soccombente e aveva fatto ricorso in Cassazione.

I Supremi giudici hanno accolto il ricorso in quanto "in tema di benefici fiscali per spese di riqualificazione energetica degli edifici, l'inosservanza del termine di novanta giorni dalla conclusione dei lavori per l'inoltro della comunicazione ENEA, ai sensi dell'art. 4 del d.m. del 19 febbraio 2007, non costituisce causa di decadenza che, in assenza di una espressa previsione normativa, non è evincibile nemmeno da un'interpretazione sistematica della disciplina primaria e secondaria in considerazione delle finalità statistiche per le quali l'adempimento è prescritto (Cass. n. 7657/2024)". Né hanno ritenuto di dover rivedere tale orientamento "tenuto conto del fatto che all'onere di trasmissione all'ENEA dei dati relativi ai lavori eseguiti, non è espressamente ricollegata alcuna decadenza, che invece deve tassativamente evincersi quanto meno in via d'interpretazione sistematica della normativa primaria e secondaria, e d'altronde il rinvio del comma 348 dell'art. 1 della l. n. 269/2006 all'art. 1 della l. n. 449/1997 ed al successivo d.m. 18/02/1998, n. 41 e successive modificazioni, si è già ritenuto che debba intendersi come rinvio fisso, come del resto già concluso da questa Corte (Cass. n. 19309/2024)".

La Cassazione ha quindi concluso precisando che "l'irrilevanza dell'adempimento cui invece la CTR ha condizionato il beneficio, rende a maggior ragione privo di decisività il fatto che la comunicazione sia stata inoltrata a controllo avviato".

LOCAZIONE

Registrazione contratto con conduttore residente all'estero

In merito a come registrare un contratto di locazione in cui il locatario è residente all'estero ed è sprovvisto di codice fiscale, su *FiscoOggi*, la rivista *online* dell'Agenzia delle entrate, è stato precisato che "come previsto dalla risoluzione n. 5/2023, è possibile richiedere la registrazione presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle entrate utilizzando il modello 69, scaricabile dal sito internet della stessa Agenzia, anziché il modello RLI. Anche i successivi adempimenti (risoluzione, cessione, proroga) dovranno essere effettuati tramite il modello 69, da presentare all'ufficio presso il quale è avvenuta la registrazione. Per ciò che concerne la mancata attribuzione del codice fiscale, l'obbligo di indicarlo nel contratto può dirsi adempiuto con l'indicazione del nome, del cognome, del luogo e della data di nascita, nonché del domicilio estero (articolo 6 del Dpr n. 605/1973)".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Modello 730 del 2025 e Cin

Nel modello 730 (cioè il modello per la dichiarazione dei redditi dedicato ai lavoratori dipendenti e pensionati) per il 2025 sono presenti alcune novità, tra cui quella relativa al Cin e cioè al codice identificativo nazionale, assegnato dal Ministero del turismo, che deve essere in possesso dei locatori che hanno stipulato contratti di locazione per finalità turistiche e contratti di locazione breve. Tale codice deve infatti essere ora indicato nella sezione III del quadro B. Al proposito, in uno degli allegati del provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 12.3.2025 ("Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati contenuti nelle dichiarazioni modelli 730/2025, nelle comunicazioni di cui ai modelli 730-4 e 730-4 integrativo, nonché nella scheda riguardante le scelte della destinazione dell'otto, del cinque e del due per mille dell'IRPEF. Approvazione delle istruzioni per lo svolgimento degli adempimenti previsti per l'assistenza fiscale da parte dei sostituti d'imposta, dei CAF e dei professionisti abilitati"), l'Agenzia, tra le indicazioni degli errori "bloccanti" del modello 730, ha precisato:

"Il Rigo B12 - Codice CIN campo di col. 3 (Codice CIN), se presente, deve essere lungo 18 caratteri. Se presente la col. 3 (codice CIN) sono obbligatorie le col. 1 e 2 del rigo. Può essere presente solo se per il fabbricato a cui si riferisce risulta compilata la casella 'Codice Canone' di colonna 5. Pertanto, nel rigo del quadro B corrispondente a quanto indicato nei campi di col. 1 e 2 del rigo B12 ('N. rigo di riferimento' e 'Modello n.') deve risultare compilata la colonna 5 'Codice Canone'. I precedenti controlli determinano lo scarto della dichiarazione senza possibilità di conferma".



CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.