

lo Scadenziario Tributario

del proprietario di casa e del condominio

a cura di CONFEDILIZIA

GENNAIO

Gennaio 2025

L	M	M	G	V	S	D
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Promemoria

1 gennaio: Capodanno

6 gennaio: Epifania

Novità e aggiornamenti

Richiesta Cin per titolari di strutture turistico-ricettive e per i locatori di immobili destinati a locazioni brevi o per finalità turistiche

Con avviso del 22 ottobre 2024, pubblicato sul proprio sito, il Ministero del turismo ha spostato il termine per richiedere il Cin al 1° gennaio 2025, in modo da garantire piena uniformità di applicazione della disciplina su tutto il territorio nazionale; conseguentemente le sanzioni per mancato ottenimento e/o esposizione e/o pubblicazione del Cin decorreranno dal 2 gennaio 2025.

16 Gennaio - Giovedì

Ritenute alla fonte e contributi

Soggetto	Condominii*
Adempimento F24	<p>Versamento delle ritenute fiscali relative al mese precedente su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - redditi di lavoro dipendente - redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente - redditi di lavoro autonomo - corrispettivi per contratti di appalto di opere e servizi (1) <p>Versamento dei contributi previdenziali sui redditi di lavoro dipendente e assimilati a quelli di lavoro dipendente</p>
Termine	<p>Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta</p> <p>(1) Vedi la scadenza in data 16 gennaio.</p>
Strumenti	<p>Versamento con Modello F24</p> <p>Codici-tributo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1001 (ritenute su retribuzioni) - 1002 (ritenute su emolumenti arretrati) - 1012 (ritenute su indennità di fine rapporto di lavoro) - 1019 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRPEF sui corrispettivi di contratto di appalto) - 1020 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRES sui corrispettivi di contratto di appalto) - 1040 (ritenute su redditi di lavoro autonomo)

16 Gennaio - Giovedì

Addizionali regionale e comunale all'IRPEF

Soggetto	Condominii*
Adempimento F24	Versamento delle addizionali IRPEF sui redditi di lavoro dipendente trattenute nel mese precedente a seguito di cessazione del rapporto di lavoro (in unica soluzione)
Termine	Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta
Strumenti	<p>Versamento con Modello F24</p> <p>Codici-tributo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3802 (addizionale regionale a saldo trattenuta dal sostituto d'imposta) - 3848 (addizionale comunale a saldo trattenuta dal sostituto d'imposta)

16 Gennaio - Giovedì

Ritenute su appalti dei condominii*

Soggetto	Condominii*
Adempimento F24	Versamento delle ritenute fiscali operate nel mese precedente su corrispettivi per contratti di appalto di opere e servizi.
Termine	<p>Per le ritenute su corrispettivi per contratti di appalto di opere e servizi, l'art. 25-ter, comma 2-bis, D.P.R. n. 600 del 1973, dispone che il versamento sia effettuato quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunge l'importo di euro 500 e in ogni caso, anche qualora non sia stato raggiunto l'importo di 500 euro, entro il 16 giugno e il 16 dicembre.</p> <p>Il versamento delle ritenute operate nel mese di dicembre è comunque effettuato entro il 16 gennaio dell'anno successivo.</p> <p>In alternativa è ammesso il versamento entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta, secondo le disposizioni valide per la generalità delle ritenute.</p>
Strumenti	<p>Versamento con Modello F24</p> <p>Codici-tributo: - 1019 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRPEF sui corrispettivi di contratto di appalto) - 1020 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRES sui corrispettivi di contratto di appalto)</p>

16 Gennaio - Giovedì

Ritenute su canoni di contratti di locazione breve e assimilati

Soggetto	Soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare nonché quelli che gestiscono portali telematici.
Adempimento F24	Versamento della ritenuta del 21% sui canoni o sui corrispettivi dei contratti di locazione breve (e assimilati), incassati per conto del beneficiario (ovvero per i quali sono intervenuti nel pagamento) ed effettuata all'atto del pagamento al beneficiario stesso
Termine	Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta
Strumenti	<p>Versamento con Modello F24</p> <p>Codice-tributo: - 1919 (ritenuta su canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve)</p>



Entro 30 giorni

Registrazione contratti scritti di comodato

(per agevolazioni IMU)

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento Mod RAP Addebito su c/c	<p>Registrazione dei contratti scritti di comodato al fine di fruire della agevolazione IMU su unità immobiliari (escluse quelle in cat. A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (alla presenza dei vari requisiti previsti dalla legge).</p> <p>Versamento dell'imposta di registro di 200 euro</p> <p>Imposta di bollo (16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe)</p>
Termine	<p>Entro 30 giorni dalla data dell'atto</p> <p>In caso di registrazione tardiva, si applicano le sanzioni amministrative; deve ritenersi ammissibile il ravvedimento operoso.</p>
Strumenti	<p>Registrazione del comodato con Modello RAP (Registrazione Atti Privati), esclusivamente in via telematica, allegando copia del contratto ed eventuali altri documenti (cfr. Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 16 dicembre 2022)</p> <p>Il programma calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione del codice IBAN del conto corrente presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa, sul quale saranno addebitate le somme dovute.</p>
Note (1)	La presentazione telematica del Modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione presentando il Modello RAP in formato cartaceo unitamente all'atto da registrare, sottoscritto dalle parti ed agli eventuali allegati
Note (2)	Ai fini dell'agevolazione IMU è richiesta la presentazione della dichiarazione IMU.



Registrazione contratti verbali di comodato

(per agevolazioni IMU)

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento Mod RAP Addebito su c/c	<p>Registrazione dei contratti verbali di comodato al fine di fruire della agevolazione IMU su unità immobiliari (escluse quelle in cat. A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (alla presenza dei vari requisiti previsti dalla legge).</p> <p>Versamento dell'imposta di registro di 200 euro</p>
Termine	Non è previsto un termine fisso di registrazione.
Strumenti	<p>Registrazione del comodato con Modello RAP (Registrazione Atti Privati), esclusivamente in via telematica, allegando copia del contratto ed eventuali altri documenti (cfr. Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 16 dicembre 2022)</p> <p>Il programma calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione del codice IBAN del conto corrente presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa, sul quale saranno addebitate le somme dovute.</p>
Note	Si vedano le "Note" (1) e (2) in calce alla scadenza "Registrazione contratti scritti di comodato"

Entro 30 giorni Contratti di locazione - Registro

Soggetto	Proprietari di immobili - Condominii*
Adempimento	I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati (entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza) presentando il contratto, oltre all'attestato di versamento dell'imposta, all'Agenzia delle entrate ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati.
RLI	
F24 ELIDE	Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto.
BOLLO	Versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, e presentazione dell'apposita comunicazione entro i 30 giorni. Versamento dell'imposta di registro del 2% del canone annuo (salvo che non si opti per il pagamento relativo all'intera durata contrattuale); per i contratti agevolati e per studenti universitari, relativi ad immobili siti nei comuni ad alta tensione abitativa (elenco su www.confedilizia.it), l'imposta si applica sul 70% del canone annuo. Versamento, per risoluzioni e cessioni senza corrispettivo, dell'imposta di registro nella misura fissa di 67 euro Imposta di bollo sui nuovi contratti (16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe)
Termine	Entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla data di decorrenza degli effetti del contratto Per le annualità successive, il termine decorre dal giorno in cui le stesse hanno inizio. Per cessioni, risoluzioni e proroghe, il termine decorre dal giorno in cui le stesse hanno effetto.
Strumenti	Registrazione ed adempimenti successivi (es. risoluzione e proroga) con Modello RLI (presentazione all'ufficio o registrazione telematica) In caso di registrazione telematica per il versamento viene utilizzato il canale telematico. Versamento con Modello F24 ELIDE (elementi identificativi) Codici-tributo: <ul style="list-style-type: none"> - 1500 (prima registrazione) - 1501 (annualità successive) - 1502 (cessioni del contratto) - 1503 (risoluzioni del contratto) - 1504 (proroghe del contratto) - 1505 (imposta di bollo) - 1506 (tributi speciali e compensi) In alternativa l'imposta di bollo può essere pagata mediante contrassegni telematici (ex marche da bollo) con data di emissione non successiva alla data di stipula.
Note	In caso di locazioni ad uso abitativo regolate dalla legge n. 431/1998, il locatore - entro 60 giorni dall'avvenuta registrazione - deve darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore del condominio.

Entro 30 giorni

Contratti di locazione (unità abitative) - Cedolare secca

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento RLI 	<p>I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati (entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza) presentando il contratto all'Agenzia delle entrate ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati.</p> <p>L'opzione per la cedolare secca sugli affitti è esercitata in sede di registrazione.</p> <p>L'opzione perdura fino a quando non è revocata; finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.</p> <p>L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità successiva, presentando il Modello RLI entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità.</p> <p>L'opzione deve essere confermata in caso di proroga del contratto. La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga non comporta la revoca dell'opzione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con il regime della cedolare secca (effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nella dichiarazione dei redditi).</p>
Termine	<p>Registrazione e opzione: per i nuovi contratti, entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza</p> <p>Opzione a partire dalle annualità successive e proroghe: entro 30 giorni dall'inizio della annualità</p> <p>Registrazione di cessioni e risoluzioni: entro 30 giorni dal giorno in cui hanno effetto.</p>
Strumenti	<p>Registrazione ed adempimenti successivi (es. risoluzione e proroga) con Modello RLI (presentazione all'ufficio o registrazione telematica)</p> <p>L'opzione viene esercitata - in relazione alla prima registrazione del contratto, alla proroga dello stesso ovvero all'inizio di una annualità successiva - barrando l'apposita casella del Modello RLI, senza versamento di imposta di registro.</p> <p>N.B.: L'opzione per la cedolare secca, anche in caso di proroga, deve essere preventivamente comunicata al conduttore con raccomandata A.R.</p>
Note	<p>La cedolare è versata con le stesse modalità (acconto e saldo) ed alle stesse scadenze previste per l'IRPEF (termine ordinario stabilito al 30 giugno per saldo e primo acconto e al 30 novembre per secondo acconto).</p> <p>Il versamento dell'acconto non è obbligatorio nel primo anno di applicazione della cedolare.</p> <p>In caso di locazioni ad uso abitativo regolate dalla legge n. 431/1998, il locatore - entro 60 giorni dall'avvenuta registrazione - deve darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore del condominio.</p>

Entro 30 giorni

Contratti di locazione (locali commerciali) - Cedolare secca

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento	Per i contratti di locazione commerciale, aventi i requisiti di seguito riportati, limitatamente a quelli stipulati (o prorogati) nel 2019 e registrati a tassazione ordinaria, può essere esercitata l'opzione per la cedolare secca, alla relativa scadenza annuale (Risposta dell'Agenzia delle entrate n. 388 del 22 settembre 2020 e altre).
RLI 	Per i contratti di locazione, relativi a locali di categoria C/1 di superficie fino a 600 mq ed alle relative pertinenze, solo se stipulati o prorogati nel 2019, il contribuente persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, può optare per l'applicazione della cedolare secca del 21%, in sede di registrazione, di rinnovo annuale o di proroga del contratto, comunicando preventivamente al conduttore la propria intenzione.
Termine	I termini sono i medesimi di quelli previsti per la cedolare secca sulle locazioni di unità abitative.
Strumenti	Gli strumenti sono i medesimi di quelli previsti per la cedolare secca sulle locazioni di unità abitative.
Note	La cedolare è versata con le stesse modalità (acconto e saldo) ed alle stesse scadenze previste per l'IRPEF.



(*) In tutti i casi nei quali viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo, si intende che al relativo adempimento provvede, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dai condòmini.

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 (r.a.)

