

NOTIZIARIO

n.

30

2025

DETRAZIONE PREMI ASSICURAZIONI PER RISCHIO EVENTI CALAMITOSI
Riepilogo della disciplina

CREDITO INESISTENTE E CREDITO NON SPETTANTE
Riepilogo delle casistiche

NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO – TITOLARE EFFETTIVO NELLE SOCIETÀ COOPERATIVE
Riepilogo della disciplina

REGISTRAZIONE LOCAZIONE IMMOBILI – MODELLO RLI
Analisi del modello

NOTIZIE FLASH

OPZIONE IVA DAL COMMITTENTE LOGISTICA: LE COMUNICAZIONI DAL 30 LUGLIO

Con il [Provvedimento n 309107 del 28 luglio](#), l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato il modello con le relative istruzioni, per l'opzione, nel settore del **trasporto merci** e della **logistica**, per l'assolvimento dell'IVA da parte del committente del servizio.

Brevemente, il modello di comunicazione dell'opzione per le prestazioni di servizi rese nei confronti di imprese che svolgono attività di trasporto, movimentazione merci e servizi di logistica deve essere utilizzato per comunicare all'Agenzia delle Entrate l'opzione esercitata dal committente e dal prestatore per il regime transitorio introdotto dall'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2024, n. 207.

Detto regime stabilisce che il pagamento dell'IVA dovuta sulle prestazioni di servizi effettuate tramite contratti di appalto, subappalto, affidamento a soggetti consorziati o rapporti negoziali comunque denominati venga effettuato dal committente in nome e per conto del prestatore, che è solidalmente responsabile dell'imposta dovuta.

La facoltà di esercizio dell'opzione è consentita anche nei rapporti tra i subappaltatori.

PRECLUSIONE PROBATORIA NON SEMPRE APPLICABILE SECONDO LA CONSULTA

Il 28 luglio 2025 la Corte Costituzionale ha pubblicato la sentenza n. 137, con cui ha confermato che le norme contenute nell'articolo 32, commi 4 e 5, del DPR 600/1973 sono costituzionalmente legittime.

Si tratta delle disposizioni note come **preclusione probatoria**, che prevedono che, **se il contribuente non risponde alle richieste del Fisco oppure non esibisce documenti quando richiesto, non potrà poi usare quegli stessi documenti a suo favore durante un eventuale contenzioso.**

Secondo la Corte, la preclusione probatoria si applica solo se l'ufficio ha fatto una richiesta precisa e se ha avvisato il contribuente delle conseguenze della mancata risposta. Non basta una richiesta generica per far scattare la sanzione. Si sottolinea, inoltre, che i contribuenti non sono tenuti a fornire documenti già in possesso dell'amministrazione finanziaria come le fatture elettroniche.

IMPRESE CULTURALI E RICREATIVE: COME ISCRIVERSI ALLA SEZIONE SPECIALE DEL REGISTRO

È stato pubblicato il [Decreto MIMIT del 10 luglio](#) con le regole per le imprese culturali e ricreative che vogliono iscriversi nella sezione speciale del registro imprese. Il decreto contiene sette articoli con tutte le regole per la sezione speciale del Registro imprese relativamente a chi opera nel settore culturale e ricreativo. Il conservatore del registro delle imprese presso la camera di commercio competente, sulla base dei dati presenti nel registro delle imprese e nel REA:

- ◆ verifica la validità delle informazioni contenute nella domanda di iscrizione;
- ◆ pone in essere, su segnalazione di terzi o d'ufficio idonei controlli volti ad accertare la validità delle informazioni relative ai soggetti iscritti nella sezione speciale e la permanenza in capo ad essi dei requisiti prescritti per l'iscrizione.

L'accertamento del possesso del requisito avviene mediante verifica che il codice ATECO attribuito all'attività prevalente esercitata dal soggetto sia ricompreso nell'elenco di cui all'allegato al presente decreto e che il soggetto risponda agli ulteriori requisiti ivi previsti.

POLIZZA CATASTROFALE IMPRESE: QUALI INCENTIVI SI PERDONO SE NON SI STIPULA

Il decreto del 18 giugno 2025, pubblicato dal MIMIT il 25 luglio, prevede l'elenco completo degli incentivi, gestiti dalla Direzione Generale per gli incentivi alle imprese, non spettanti per le imprese che non stipulano la polizza catastofale. Ricordiamo che i termini per tale adempimento sono:

- ◆ per le PMI il **1° gennaio 2026**,
- ◆ per le medie imprese il **1° ottobre 2025**,
- ◆ il **31 marzo 2025** la stipula per le grandi imprese ma senza sanzioni per 90 giorni.

Le disposizioni si applicano a numerosi incentivi come:

- ◆ i "Contratti di sviluppo";
- ◆ gli "Interventi di riqualificazione destinati alle aree di crisi industriale ai sensi della Legge 181/89";
- ◆ il "Regime di aiuto finalizzato a promuovere la nascita e lo sviluppo di società cooperative di piccola e media dimensione (Nuova Marcora)";
- ◆ il "Sostegno alla nascita e allo sviluppo di start up innovative in tutto il territorio nazionale (Smart & Start)";

- ◆ le “Agevolazioni a sostegno di progetti di ricerca e sviluppo per la riconversione dei processi produttivi nell'ambito dell'economia circolare”;
- ◆ il “Fondo per la salvaguardia dei livelli occupazionali e la prosecuzione dell'attività d'impresa”;
- ◆ i “Mini contratti di sviluppo”;
- ◆ le “Agevolazioni alle imprese per la diffusione e il rafforzamento dell'economia sociale”;
- ◆ il “Sostegno per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili nelle PMI”;
- ◆ il “Finanziamento di start-up”;
- ◆ il “Supporto a start-up e venture capital attivi nella transizione ecologica.

PRIMA CASA: NUOVO TERMINE DI 2 ANNI ANCHE AL CREDITO D'IMPOSTA

Con la [Risposta a interpello n 197 del 30 luglio](#), l'Agenzia delle Entrate chiarisce l'agevolazione prima casa nel nuovo termine di due anni entro cui alienare l'immobile pre-posseduto.

In particolare, il nuovo termine non è limitato agli atti stipulati dopo il 1° gennaio 2025, ma **vale anche per gli atti stipulati nel 2024**, se al 31 dicembre 2024 non è ancora decorso il termine di un anno per la vendita della prima casa. L'Agenzia chiarisce anche che l'agevolazione fiscale riguarda:

- ◆ l'**aliquota** di registro ridotta al 2% per chi acquista una prima casa;
- ◆ il **credito d'imposta** che spetta a chi vende la prima casa e ne riacquista una nuova entro un anno.

La normativa sul credito d'imposta (art. 7, L. 448/1998) non è stata modificata, tuttavia, l'Agenzia conferma che, in coerenza con la ratio della riforma del 2016, il credito spetta anche se il nuovo acquisto precede la vendita, a condizione che l'immobile pre-posseduto venga venduto entro due anni. Il credito d'imposta spetta anche se si vende entro due anni (non più solo entro uno), ma solo se l'acquisto agevolato avviene prima della vendita e si rispetta la nuova finestra temporale.

DETRAZIONE PREMI ASSICURAZIONI PER RISCHIO DI EVENTI CALAMITOSI

Nella dichiarazione dei redditi 2025 (riferita all'anno di imposta 2024) è possibile beneficiare della **detrazione pari al 19% delle spese** per i premi relativi alle assicurazioni aventi per oggetto il **rischio di eventi calamitosi stipulate per unità immobiliari residenziali** e relative pertinenze.

In questa scheda riepiloghiamo come funziona e i documenti da conservare.

DETRAZIONE PREMI ASSICURAZIONI PER RISCHIO DI EVENTI CALAMITOSI					
PREMESSA	<p>L'articolo 15, comma 1, lett. f-bis), del TUIR prevede la possibilità di detrarre, nella dichiarazione dei redditi, un importo pari al 19 per cento delle spese sostenute per i premi relativi alle assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi, stipulate per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ unità immobiliari residenziali, ◆ relative pertinenze. <p>Pertanto, nella dichiarazione dei redditi 2025 è possibile detrarre tali spese sostenute nel 2024, senza limiti di importo.</p> <p> La detrazione non spetta se la polizza è stipulata per assicurare solo la pertinenza.</p>				
BENEFICIARI	<p>Come chiarito dall' Agenzia delle Entrate, la detrazione spetta al contraente della polizza, indipendentemente dall'intestazione dell'immobile oggetto della stessa, poiché l'agevolazione è riferibile al bene, anziché alla persona.</p> <p>La detrazione spetta per le polizze stipulate a decorrere dal 1° gennaio 2018.</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">BENEFICIARI</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Contraente della polizza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 30px;"></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	BENEFICIARI	Contraente della polizza		
BENEFICIARI	Contraente della polizza				
QUALI POLIZZE RIENTRANO E QUALI NO	<p>Rientrano fra le polizze che danno diritto alla detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ le nuove polizze, ◆ anche quelle di rinnovo del contratto preesistente alle stesse condizioni (che deve avvenire a decorrere dal 1° gennaio 2018), in quanto assimilabili alla stipula di un nuovo contratto. 				

	 <p>Restano escluse dalla detrazione le polizze pluriennali stipulate prima del 1° gennaio 2018, almeno fino alla relativa scadenza naturale.</p> <p>Nel caso di polizze “multirischio”, la detrazione spetta limitatamente alla componente di premio relativa alle garanzie a copertura degli eventi calamitosi.</p> <p>Come indicato dall' Agenzia delle Entrate, spetta la detrazione del 90 per cento per i premi relativi alle assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi, stipulate contestualmente alla cessione ad un'impresa di assicurazione del credito d'imposta relativo agli interventi Sisma bonus per cui si può fruire della percentuale di detrazione del 110 per cento.</p>
<p>ASSICURAZIONI STIPULATE DA CONDOMINI</p>	<p>Rientrano fra le polizze che danno diritto alla detrazione anche le fattispecie contrattuali a garanzia del fabbricato stipulate dal condominio, relativamente alla quota di premio riferita alla singola unità immobiliare residenziale e alle relative pertinenze.</p> <p> Nel caso in cui il condominio comprenda anche unità immobiliari diverse da quelle residenziali, la detrazione spetta solo sui premi riferiti alle unità immobiliari residenziali e alle relative pertinenze.</p> <p>La quota di premio relativa ai condomini deve essere certificata dall'amministratore del condominio; in alternativa il condomino dovrà essere in possesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ della copia della polizza, ◆ della documentazione da cui si evinca la quota di premio riferita alla propria unità immobiliare, effettivamente pagata dal condomino stesso.
<p>LIMITE DI DETRAIBILITÀ</p>	<p>Dall'anno d'imposta 2020 la detrazione dell'imposta lorda per i premi relativi alle assicurazioni aventi per oggetto il rischio di eventi calamitosi spetta secondo i seguenti limiti:</p>

	PER I REDDITI FINO A 120.000 EURO	Per intero	
	PER I REDDITI TRA 120.001 E 240.000 EURO	decrese fino ad azzerarsi	
	PER I REDDITI SOPRA I 240.001 EURO	Non spetta	
MODALITÀ DI PAGAMENTO	La detrazione spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento "tracciabili" .		
DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ricevuta di pagamento dei premi o dichiarazione dell'assicurazione attestante il pagamento dei suddetti premi da cui risulti la modalità di pagamento tracciabile. ◆ L'utilizzo di sistemi di pagamento "tracciabili" può essere attestato mediante: <ul style="list-style-type: none"> ✓ annotazione in fattura, ✓ ricevuta fiscale o documento commerciale, ✓ da parte del percettore delle somme che effettua la prestazione di servizio. ◆ In mancanza di tale documentazione: <ul style="list-style-type: none"> ✓ ricevuta del versamento bancario o postale, ✓ ricevuta della carta di debito o credito, ✓ estratto conto, ✓ copia del bollettino postale o del MAV, insieme alla copia dei pagamenti con PagoPA o con applicazioni via smartphone tramite Istituti di moneta elettronica autorizzati. ◆ Copia contratto di assicurazione o attestazione rilasciata dalla compagnia di assicurazione da cui risultino i requisiti richiesti. ◆ In caso di polizze condominiali: <ul style="list-style-type: none"> ✓ dichiarazione dell'amministratore di condominio che attesti la quota del premio riferito a ciascun condomino e che lo stesso sia stato effettivamente pagato; 		

- | | |
|--|---|
| | <p>✓ in alternativa a tale certificazione è necessario esibire tutta la documentazione inerente la spesa sostenuta</p> |
|--|---|

CREDITO INESISTENTE E CREDITO NON SPETTANTE

Con l'**atto di indirizzo** del **01.07.2025**, il **MEF** ha contribuito a fare **chiarezza** sulle **violazioni di utilizzo** dei **crediti d'imposta**, esaminando le due diverse di casistiche – crediti **inesistenti e non spettanti**.

CREDITO INESISTENTE E CREDITO NON SPETTANTE					
PREMESSA	<p>Il MEF ha pubblicato un provvedimento in materia di violazioni nell'utilizzo dei crediti d'imposta, con focus sulla distinzione tra quelli che risultano:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ non spettanti, ◆ inesistenti. 				
DEFINIZIONE DI CREDITO INESISTENTE	<p>Concentrando l'attenzione sui crediti inesistenti il Ministero afferma che l'attuale definizione di inesistenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ risulta circoscritta in maniera oggettiva ai crediti carenti, in tutto o in parte, dei requisiti oggettivi o soggettivi indicati dalla normativa di riferimento, ◆ ricomprende eventuali crediti inesistenti rilevati anche in occasione dei controlli automatici o formali della dichiarazione. <p>Da notare, infine, che alla prima tipologia di crediti inesistenti si aggiunge quella che ha ad oggetto i c.d. crediti fraudolenti, ossia quelli per cui i menzionati requisiti oggettivi e soggettivi:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 5%;">a)</td> <td>non sono semplicemente mancanti,</td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td>sono altresì "<i>oggetto di rappresentazioni fraudolente, attuate con documenti materialmente o ideologicamente falsi, simulazioni o artifici</i>"</td> </tr> </tbody> </table>	a)	non sono semplicemente mancanti,	b)	sono altresì " <i>oggetto di rappresentazioni fraudolente, attuate con documenti materialmente o ideologicamente falsi, simulazioni o artifici</i> "
a)	non sono semplicemente mancanti,				
b)	sono altresì " <i>oggetto di rappresentazioni fraudolente, attuate con documenti materialmente o ideologicamente falsi, simulazioni o artifici</i> "				
DEFINIZIONE DI CREDITO NON SPETTANTE	<p>Concentrando l'attenzione sui crediti non spettanti, occorre fare riferimento alla distinzione che a seguito dell'intervento del "Decreto Sanzioni" ne individua tre tipologie¹ accomunate dalla circostanza che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ l'attività oggetto dell'agevolazione sia stata comunque effettivamente svolta, 				

¹ La suddetta definizione assume rilevanza anche a livello di violazione meramente amministrativa

- ◆ il relativo credito non può pertanto considerarsi inesistente.

Alla prima tipologia di crediti non spettanti appartengono i crediti utilizzati **in difetto degli adempimenti amministrativi** espressamente previsti a pena di decadenza. Risultano **non spettanti** anche le **eccedenze utilizzate in difetto** dei prescritti **adempimenti amministrativi non previsti a pena di decadenza**. Vi è, in tale caso, una sorta di “**salvagente**” per il contribuente che procede a **sanare la violazione**:

- ◆ **entro il termine di presentazione** della **dichiarazione** annuale ai fini delle imposte sui redditi relativa all'**anno di commissione** della **violazione**,
- ◆ in assenza di una dichiarazione, **entro un anno** dalla **commissione** della violazione medesima,

Vi sono, poi, i crediti fruiti in **violazione delle modalità di utilizzo** previste dalle leggi vigenti ovvero, per la relativa eccedenza, quelli fruiti **in misura superiore** a quella stabilita dalle norme di riferimento. Fa notare in proposito il Ministero che le “**modalità di utilizzo**” cui la disposizione fa riferimento possono riguardare:

1)	sia le tempistiche dell'utilizzo del credito
2)	sia la possibilità o meno di compensazione in funzione del tipo di debito da estinguere
3)	sia ancora i casi in cui il credito insorto non è stato utilizzato in compensazione ma è stato fatto oggetto di cessione
4)	sia, infine, i casi in cui il credito sia fruito oltre i limiti di compensazione ² per gli importi annui superiori alle soglie di 250.000 euro per i crediti da indicare nel quadro RU e 2 milioni di euro in generale

Vi è, poi, una terza tipologia di crediti non spettanti, ossia quelli che, pur in presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi specificamente indicati nella disciplina normativa di riferimento, sono fondati su fatti non rientranti nella disciplina attributiva del credito per **difetto di ulteriori elementi o particolari**

² rispettivamente di cui agli artt. 1, comma 53 della Legge 244/2007 e 34 della Legge 388/2000.

	<p>qualità richiesti ai fini del riconoscimento del credito. Si tratta solitamente dei c.d. crediti d'imposta sovvenzionali – ad esempio, i crediti per le attività di ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica, design e innovazione estetica – che hanno sollevato le maggiori criticità interpretative e applicative.</p> <p> Tale ultima tipologia di non spettanza si verifica quando, ferma restando la sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi specificamente individuati nella normativa di riferimento, il credito d'imposta difetta di ulteriori elementi o qualità individuate da fonti tecniche di dettaglio non specificamente richiamate dalla normativa, primaria e secondaria, dell'agevolazione.</p>		
<p>CREDITO NON SPETTANTE E CERTIFICAZIONE</p>	<p>In merito alle violazioni legate all'utilizzo dei crediti d'imposta non spettanti il Ministero ha indicato come, in linea generale, la non spettanza dei crediti sia correlata alle (non corrette) modalità di utilizzo dei medesimi, pur in presenza dei sottostanti requisiti oggettivi e soggettivi.</p> <p>L'atto di indirizzo ricorda che, per favorire la fruizione dei crediti d'imposta in condizioni di certezza operativa ed evitare, altresì, controversie sulla qualificazione delle spese effettuate dall'impresa, l'art. 23, comma 2 del c.d. "Decreto Semplificazioni"³ ha previsto la possibilità per le imprese interessate di richiedere, a determinati soggetti, una certificazione attestante la qualificazione degli investimenti. Investimenti che possono essere già stati effettuati oppure ancora da effettuare, e che vanno certificati allo scopo di farne riscontrare la compatibilità con l'ammissibilità al beneficio fiscale previsto per tali impieghi di risorse.</p> <p>Detta certificazione può essere domandata, sempre che eventuali violazioni relative all'utilizzo dei crediti d'imposta non siano state già constatate con processo verbale di constatazione, a riscontro della qualificazione:</p> <table border="1" data-bbox="411 1675 1422 1818"> <tr> <td data-bbox="411 1675 475 1818">A)</td> <td data-bbox="475 1675 1422 1818">degli investimenti, effettuati o da effettuare, ai fini della loro classificazione nell'ambito delle attività di ricerca e sviluppo, di innovazione tecnologica e di design e innovazione estetica</td> </tr> </table>	A)	degli investimenti, effettuati o da effettuare, ai fini della loro classificazione nell'ambito delle attività di ricerca e sviluppo, di innovazione tecnologica e di design e innovazione estetica
A)	degli investimenti, effettuati o da effettuare, ai fini della loro classificazione nell'ambito delle attività di ricerca e sviluppo, di innovazione tecnologica e di design e innovazione estetica		

³ D.L. 73/2022, convertito con modificazioni dalla Legge 122/2022.

	B)	delle "vecchie" attività di ricerca e sviluppo
	C)	delle attività di innovazione tecnologica finalizzate al raggiungimento di obiettivi di innovazione digitale 4.0 e di transizione ecologica ai fini dell'applicazione della maggiorazione dell'aliquota del credito d'imposta prevista dal quarto periodo del comma 203, così come dai commi 203-quinquies e 203-sexies dell'art. 1 della Legge 160/2019

NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO - IL TITOLARE EFFETTIVO NELLE SOCIETÀ COOPERATIVE

Con la presente scheda vediamo come **individuare** il **titolare effettivo** delle **società cooperative**, ai fini della corretta applicazione della normativa antiriciclaggio.

NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO: IL TITOLARE EFFETTIVO NELLE SOCIETÀ COOPERATIVE			
PREMESSA	<p>Il decreto legislativo n. 231 del 21 novembre 2007 ha recepito nel nostro ordinamento la Direttiva 2005/60/CE, concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché la direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.</p> <p>Un aspetto fondamentale della nuova disciplina consiste nell'obbligo, per le imprese dotate di personalità giuridica tenute all'iscrizione nel registro delle imprese, di identificare il titolare effettivo e di comunicarne i dati ad un registro centrale, individuato in una sezione del registro delle imprese.</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 20%;">TITOLARE EFFETTIVO</td> <td>coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo</td> </tr> </table>	TITOLARE EFFETTIVO	coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo
TITOLARE EFFETTIVO	coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo		
IL DECRETO MINISTERIALE DEL 2022	<p>Il Decreto n.55 dell'11 marzo 2022⁴ del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero dello Sviluppo Economico, ha precisato quali dati devono essere comunicati e iscritti nelle due nuove sezioni del registro delle imprese:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la prima, "sezione autonoma", è dedicata all'iscrizione della titolarità effettiva delle imprese e delle persone giuridiche private, ◆ la seconda, "sezione speciale", è destinata sia all'iscrizione dei trust e degli istituti giuridici affini sia alla pubblicità della loro titolarità effettiva. 		
	<p>Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale in data 9 ottobre 2023 del <u>decreto del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 29 settembre 2023</u> è divenuta operativa la procedura con cui comunicare il "titolare effettivo" alla Camera</p>		

⁴ rubricato "Regolamento recante disposizioni in materia di comunicazione, accesso e consultazione dei dati e delle informazioni relativi alla titolarità effettiva di imprese dotate di personalità giuridica, di persone giuridiche private, di trust produttivi di effetti giuridici rilevanti ai fini fiscali e di istituti giuridici affini al trust".

<p>IL DECRETO MINISTERIALE DEL 2023</p>	<p>di commercio territorialmente competente.</p>
<p>L'INDIVIDUAZIONE DEL TITOLARE EFFETTIVO DELLE SOCIETÀ COOPERATIVE SECONDO IL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO</p>	<p>Alle società cooperative non possono essere applicati i principi di individuazione del titolare effettivo previsti dal secondo comma dell'articolo 20 (criterio della proprietà), poiché le cooperative non sono società di capitali, e devono pertanto essere applicati quelli di cui al terzo comma (criterio del controllo), che recita:</p> <p><i>“Nelle ipotesi in cui l'esame dell'assetto proprietario non consenta di individuare in maniera univoca la persona fisica o le persone fisiche cui è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile il controllo del medesimo in forza:</i></p> <p><i>a) del controllo della maggioranza dei voti esercitabili in assemblea ordinaria;</i></p> <p><i>b) del controllo di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante in assemblea ordinaria;</i></p> <p><i>c) dell'esistenza di particolari vincoli contrattuali che consentano di esercitare un'influenza dominante”.</i></p> <p>Qualora tali criteri non risultino applicabili, sarà applicabile il criterio residuale:</p> <p><i>“Qualora l'applicazione dei criteri di cui ai precedenti commi non consenta di individuare univocamente uno o più titolari effettivi, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche titolari, conformemente ai rispettivi assetti organizzativi o statutari, di poteri di rappresentanza legale, amministrazione o direzione della società o del cliente comunque diverso dalla persona fisica”.</i></p> <p>In generale, assume rilievo il controllo dei voti maggioritario o tale da influenzare le decisioni, ovvero la presenza di vincoli contrattuali tali da</p>

	<p>esercitare una influenza dominante e, ove tali elementi non siano accertabili, si applica il criterio residuale individuando il soggetto dotato dei poteri di rappresentanza, amministrazione o direzione.</p>
<p>LA NOTA DEL 16 OTTOBRE 2023 DELL'ALLEANZA COOPERATIVE ITALIANE</p>	<p>L'Alleanza delle cooperative Italiane è intervenuta con due note congiunte per fornire chiarimenti in merito all'individuazione del titolare effettivo. Con la prima nota del 16 ottobre 2023 è stato chiarito, con riferimento all'articolo 20 del Decreto Antiriciclaggio, che:</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin: 10px 0;"> <div style="border: 1px solid #add8e6; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center; width: 250px;"> <p>non resta che dare applicazione al criterio residuale</p> </div> <div style="margin: 0 10px;">➔</div> <div style="border: 1px solid #add8e6; border-radius: 15px; padding: 10px; width: 250px;"> <p>da risalto alle persone fisiche che all'interno dell'ente societario sono titolari della legale rappresentanza, del potere di amministrazione e di direzione</p> </div> </div> <p>Conseguentemente:</p> <div style="border: 1px solid #add8e6; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>“- si ritiene che nelle società cooperative il titolare effettivo sia in ogni caso colui che statutariamente risulta legale rappresentante, cioè il <u>presidente dell'organo di amministrazione della cooperativa</u>. <u>Qualora risulti titolare del potere di rappresentanza anche il vicepresidente</u> è doveroso indicare entrambe le figure;</p> <ul style="list-style-type: none"> - qualora si fosse in presenza di <u>amministratori destinatari di deleghe gestorie rilevanti con il corrispondente potere di rappresentanza</u>, è opportuno indicare anche costoro quali titolari effettivi; - dovrà essere altresì indicato quale titolare effettivo anche la sola persona fisica che detenga, quale socio cooperatore o finanziatore, una partecipazione al capitale superiore al 25 per cento. <p>Non devono essere indicati quali titolari effettivi i soggetti diversi dalle persone fisiche (ad es. una società o un ente o un investitore istituzionale del movimento cooperativo, quali i Fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione di cui all'articolo 11 della Legge 31 gennaio 1992, n. 59 o le società finanziarie di cui alla Legge del 27 febbraio 1985, n. 49 i quali, peraltro, possono assumere partecipazioni al capitale sociale delle cooperative unicamente nei limiti e con le finalità di cui alle citati</p> </div>

	<p>provvedimenti legislativi e, conseguentemente, non potrebbero mai essere configurati quali “titolare effettivo” delle cooperative partecipate) ancorché detenga una partecipazione superiore al 25% del capitale”.</p>	
<p>LA NOTA DEL 23.11.2023 DELL'ALLEANZA COOPERATIVE ITALIANE</p>	<p>A seguito della pubblicazione, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, delle FAQ sulla Titolarità Effettiva e Registro titolari effettivi⁵, l'Alleanza Cooperative Italiane è intervenuta nuovamente con ulteriori chiarimenti, che in parte “correggono” i contenuti della nota precedente.</p>	
	<p>PRINCIPIO / IPOTESI</p>	<p>CHIARIMENTI</p>
	<p>PRIORITÀ DEL CRITERIO DELLA PROPRIETÀ SUL CRITERIO RESIDUALE DELLA RAPPRESENTANZA LEGALE</p>	<p>L'articolo 20 del Decreto Antiriciclaggio prefigura un rigido <i>ordine di successione</i> nell'applicazione dei diversi criteri, pertanto il c.d. <i>criterio della proprietà</i> di cui al comma 2 trova applicazione <i>in via prioritaria</i>.</p> <p>Nell'ipotesi in cui vi sia una situazione di <i>proprietà rilevante</i> (diretta o indiretta, di una partecipazione al capitale superiore al 25%) di una società cooperativa da parte di una o più persone fisiche, la stessa o le stesse sono da qualificarsi come titolare effettivo.</p> <p>Al c.d. <i>criterio residuale</i> di cui al c. 5 si farà ricorso soltanto <i>in via subordinata</i>.</p> <p>Contrariamente a quanto (prudenzialmente) affermato nella nota precedente, se sussiste una situazione di <i>proprietà rilevante</i> di cui al c. 2 dovrà essere indicato quale titolare effettivo della cooperativa <i>esclusivamente</i> la persona fisica (o le persone fisiche) proprietaria (-e) di una partecipazione</p>

5

https://www.dt.mef.gov.it/attivita_istituzionali/prevenzione_reati_finanziari/faq_prevenzione_reati/faq_titolari_effettivi/#faq_0006.html

		<p>superiore al 25%, non anche i soggetti e gli organi indicati al c. 5.</p>
	<p>SOCIETÀ DI CAPITALI CONTROLLATA DA UNA SOCIETÀ COOPERATIVA</p>	<p>Non si realizza mai il criterio della proprietà indiretta e del controllo perché nessuno dei soci persone fisiche della cooperativa può esercitare un controllo societario ai sensi dell'art. 2359, c.c.</p> <p>Occorre individuare come titolare effettivo, ai sensi del comma 5, la persona fisica o le persone fisiche alle quali spettano poteri di rappresentanza legale, amministrazione o direzione della società <i>controllata</i></p>
	<p>VERIFICA IN CONCRETO PER L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO RESIDUALE</p>	<p>Qualora nei confronti della cooperativa trovi applicazione il criterio residuale, il titolare effettivo dovrà essere individuato secondo una verifica da condurre "nel concreto" in relazione allo specifico assetto organizzativo della società.</p> <p>Le persone che ricoprono i ruoli di rappresentanti legali, amministratori esecutivi o direttori generali non necessariamente dovranno essere indicati in forma cumulativa. Sicché in base all'assetto organizzativo concretamente assunto potrà essere indicato <i>anche solo</i> un amministratore esecutivo o un direttore generale, a condizione che in capo ad esso spetti in concreto il potere generale di gestione della società e il potere di vincolare la stessa verso l'esterno.</p>
	<p>Da ultimo, la Nota ricorda che il comma 6 dell'art. 20 del D.lgs. 231/2007 prevede che:</p> <p><i>"i soggetti obbligati conservano traccia delle verifiche effettuate ai fini dell'individuazione del titolare effettivo nonché, con specifico riferimento al titolare effettivo individuato ai sensi del comma 5 [rappresentanza</i></p>	

legale, amministrazione o direzione, ndr]), *delle ragioni che non hanno consentito di individuare il titolare effettivo*"

Pertanto, nel verbale dell'organo di amministrazione con cui si dà evidenza dell'attività di verifica dell'identità del titolare effettivo, qualora questi debba essere individuato attraverso l'applicazione del **critero residuale**, **occorrerà esplicitare in maniera adeguata le ragioni per le quali si è proceduto con l'applicazione di tale criterio, nonché le motivazioni per le quali è stata concretamente individuata quella determinata persona fisica** (rappresentante legale, amministratore delegato, direttore).

REGISTRAZIONE LOCAZIONE IMMOBILI – MODELLO RLI

Il **modello RLI** deve essere **utilizzato** per:

- ◆ effettuare la **registrazione** dei **contratti di locazione** e **affitto** di **beni immobili**;
- ◆ comunicare **proroghe, cessioni** e **risoluzioni** dei predetti **contratti**;
- ◆ esercitare o revocare l'**opzione** per la **cedolare secca**;
- ◆ comunicare i **dati catastali** dell'**immobile locato o affittato**.

Di seguito, si esaminerà **come avviene** la sua **compilazione**.

REGISTRAZIONE LOCAZIONE IMMOBILI – MODELLO RLI							
PREMESSA	<p>Con provvedimento n. 64442 del 19.03.2019, l'Agenzia delle Entrate ha approvato il modello denominato "Registrazione Locazioni Immobili" (modello RLI) utilizzabile per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ effettuare la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili; ◆ comunicare proroghe, cessioni e risoluzioni dei predetti contratti; ◆ esercitare o revocare l'opzione per la cedolare secca; ◆ comunicare i dati catastali dell'immobile locato o affittato. <p>Il modello RLI è composto da 5 quadri, ed è stato oggetto di un aggiornamento, in data 26.11.2024, con l'implementazione della nuova casella "Agevolazioni" e la modifica delle istruzioni per la compilazione della casella "Numero pagine", ridenominata "N. fogli del contratto".</p>						
QUADRO A	<p>Nella prima parte del quadro A sono stati inseriti numerosi campi.</p> <p>Nella "Tipologia di contratto" va riportato uno dei seguenti codici (in relazione alla tipologia è riportata la misura dell'imposta di registro dovuta):</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">CODICE</th> <th style="text-align: center;">IMPOSTA DI REGISTRO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L1 "Locazione di immobile ad uso abitativo"</td> <td>imposta di registro 2%</td> </tr> <tr> <td>L2 "Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo"</td> <td>imposta di registro 2% del 70% del canone</td> </tr> </tbody> </table>	CODICE	IMPOSTA DI REGISTRO	L1 "Locazione di immobile ad uso abitativo"	imposta di registro 2%	L2 "Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo"	imposta di registro 2% del 70% del canone
CODICE	IMPOSTA DI REGISTRO						
L1 "Locazione di immobile ad uso abitativo"	imposta di registro 2%						
L2 "Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo"	imposta di registro 2% del 70% del canone						

L3 "Locazione di immobile a uso abitativo (contratto assoggettato ad IVA)"	imposta di registro euro 67
L4 "Locazione finanziaria di immobile a uso abitativo"	imposta di registro euro 200
S1 "Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo"	imposta di registro 2%
S2 "Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA"	imposta di registro 1%
S3 "Locazione finanziaria di immobile a uso diverso dall'abitativo"	imposta di registro euro 200
T1 "Affitto di fondo rustico"	imposta di registro 0,50%
T2 "Affitto di fondo rustico agevolato"	imposta di registro euro 67
T3 "Affitto di terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere"	imposta di registro 2%
T4 "Affitto di terreni edificabili o non edificabili destinati a parcheggio (contratto assoggettato ad IVA)"	imposta di registro euro 67

L'opzione per la **cedolare secca** è possibile **solo** se la tipologia del contratto è inquadrabile nei **codici L1 o L2** (o **S1**, al ricorrere di determinate **condizioni**).

Gli **altri dati** da indicare nel frontespizio del quadro A sono i seguenti.

DURATA	Va indicata la data di inizio e di fine della locazione; in caso di proroga, va indicato il periodo di durata precedente. Le istruzioni precisano che, nel caso di contratto a tempo indeterminato, va comunque compilato il campo Durata "dal" "al"
---------------	---

	<p>IMPORTO DEL CANONE</p>	<p>Va riportato l'ammontare del canone di locazione annuo o, in caso di contratto di durata inferiore ad 1 anno, l'importo relativo all'intera durata.</p> <p>In caso di comproprietà, va indicato il canone per intero, indipendentemente dalla quota di possesso.</p> <p>In presenza del codice "1" o "3" nella casella "<i>Casi particolari</i>", va indicato l'importo del canone relativo alla prima annualità, mentre i canoni riferiti alle altre annualità vanno indicati nel quadro E.</p> <p>In caso di affitto di terreni, va indicato l'importo del corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto</p>
	<p>PAGAMENTO INTERA DURATA</p>	<p>Chi sceglie di corrispondere l'imposta di registro commisurata all'intera durata del contratto, ha diritto a una riduzione dell'imposta in una misura percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità</p>
	<p>EVENTI ECCEZIONALI</p>	<p>Va compilata indicando:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il codice "1", in caso di agevolazioni fiscali previste da specifiche disposizioni normative emanate a seguito di calamità naturali o di altri eventi eccezionali; ◆ il codice "2", se si vuole modificare il calcolo automatico delle imposte per particolari situazioni
	<p>CASI PARTICOLARI</p>	<p>Va compilata per segnalare particolari fattispecie negoziali all'interno del contratto. In particolare, in detta casella occorre indicare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il codice "1", qualora nel contratto sia previsto un canone diverso per una o più annualità. In tal caso:

		<ul style="list-style-type: none"> ✓ nell'apposito campo va riportato il canone annuo concordato per la prima annualità, ✓ nel quadro E vanno indicati i canoni riferiti alle annualità successive; ◆ il codice "2", in presenza di un contratto di sublocazione; ◆ il codice "3", nel caso in cui il contratto preveda un canone diverso per una o più annualità e si decida di versare l'imposta di registro per tutte le annualità. Se si verifica tale ipotesi si deve: <ul style="list-style-type: none"> ✓ indicare il canone previsto per la prima annualità, nell'apposito campo; ✓ indicare i canoni riferiti alle annualità successive, nel quadro E, ✓ barrare la casella "Pagamento intera durata". <p>Le istruzioni alla compilazione del Modello RLI precisano che, nel caso in cui la presente casella risulti compilata, è obbligatoria l'allegazione del contratto.</p> <p>Esenzioni</p> <p>Questa casella va compilata solo nei seguenti casi e con gli appositi codici di seguito elencati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ codice "1" se il contratto è esente da bollo (ad esempio, contratti e copie, anche se dichiarate conformi, poste in essere o richiesti da ONLUS⁶); ◆ codice "2" se il contratto è esente da imposta di registro e di bollo; ◆ codice "3" se il contratto è esente solo dall'imposta di registro.
--	--	--

⁶ ex art. 17 del D.Lgs 460/1997.

		La casella non va compilata se le imposte di bollo e registro sono sostituite dalla cedolare secca
	CONTRATTO A TEMPO INDETERMINATO	La casella va barrata nel caso in cui venga registrato un contratto di locazione a tempo indeterminato; tali contratti, previsti da specifiche normative, scontano l'imposta di registro in base alla durata dichiarata in sede di registrazione.
	TIPO DI GARANZIA E/O PAC	<p>La casella va compilata nel caso in cui vengano prestate garanzie da terzi, o nel caso di registrazione di contratti di affitto di terreni agricoli e dei diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura. In particolare, vanno indicati i seguenti codici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ "1", in caso di fideiussione prestata da terzi; ◆ "2", in caso di garanzie di terzi diverse dalla fideiussione; ◆ "3", in caso di registrazione di contratto di affitto di terreni agricoli e dei diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura (PAC); ◆ "4", in caso di registrazione di contratto di affitto di terreni agricoli e dei diritti all'aiuto comunitario in favore dell'agricoltura (PAC) con garanzia prestata da terzi
	GARANZIA SOGGETTA A IVA	La casella va barrata nel caso in cui la garanzia prestata rientri nel campo di applicazione dell'IVA; in tal caso, sulla garanzia è dovuta l'imposta di registro in misura fissa, pari ad euro 200
	IMPORTO GARANZIA PRESTATO DA TERZI E/O PAC	<p>Va indicato l'importo dell'eventuale garanzia prestata da terzi, riportando altresì il codice fiscale del garante e del secondo garante.</p> <p>Se nella casella "<i>Tipo garanzia e/o PAC</i>" è indicato il codice:</p>

- ◆ "1" o "2", va qui indicato l'importo della somma garantita; se la garanzia è prestata in denaro o titoli va indicata la somma di denaro o dei titoli, se inferiore alla somma garantita;
- ◆ "3", va qui indicato l'importo attualizzato dei diritti soggetti all'aiuto;
- ◆ "4", va qui indicata la somma tra il valore della garanzia e l'importo attualizzato dei diritti soggetti all'aiuto

Nella parte sopraindicata è stata introdotta la **nuova casella "Agevolazioni"**. La nuova casella è riservata all'indicazione dell'applicazione delle agevolazioni previste per gli Enti del Terzo Settore dall'art. 82, comma 3 del c.d. "Codice Terzo Settore"⁷. In particolare, nella casella va indicato il **codice "1"** nel caso in cui:

- ◆ l'imposta di registro sia dovuta in misura fissa in quanto relativa ad atti, contratti, convenzioni e ogni altro documento relativo alle attività di interesse generale⁸ quando tali attività siano svolte in base ad accreditamento, contratto, convenzione con:
 - ✓ le Amministrazioni pubbliche⁹,
 - ✓ l'UE,
 - ✓ Amministrazioni pubbliche straniere,
 - ✓ con altri organismi pubblici di diritto internazionale;
- ◆ il contratto di locazione posto in essere o richiesto dagli ETS¹⁰ sia esente dall'imposta di bollo.

SEZIONE I – REGISTRAZIONE-RINEGOZIAZIONE CANONE

⁷ D.Lgs. n. 117/2017.

⁸ di cui all'art. 5 del D.Lgs 117/2017.

⁹ di cui all'art. 1, comma 2 del D.Lgs 165/2001.

¹⁰ di cui al comma 1 del citato art. 82.

La **Sezione I “Registrazione – rinegoziazione canone”** deve essere compilata per la richiesta di registrazione del contratto o per la rinegoziazione del canone del medesimo.

In caso di registrazione, devono essere compilate anche la Sezione III del quadro A, il quadro B ed il quadro C.



Inoltre, in caso di **opzione** per la **cedolare secca** deve essere **compilato anche il quadro D**.

Infine, nel caso di **locazione pluriennale con canoni differenti** per una o più annualità successive, inserire il codice 1 o 3 nella casella “*Casi particolari*” e compilare il **quadro E** per indicare il valore dei differenti canoni.

I quadri da compilare sono i seguenti.

UFFICIO TERRITORIALE	Va indicato l'Ufficio presso il quale il locatore presenta la richiesta di registrazione del contratto di locazione o di affitto di fondi rustici
NUMERO PAGINE	Va indicato il numero di pagine del contratto stipulato tra le parti, tenendo presente che il foglio è composto da 4 facciate, la pagina da una facciata. Un foglio non può contenere più di 100 linee
NUMERO COPIE	Va indicato il numero di esemplari cartacei del contratto sottoscritti dalle parti (minimo 1). In caso di registrazione del contratto presso l'Ufficio è necessario presentare 2 originali ovvero 1 originale ed 1 fotocopia
DATA DI STIPULA	Va indicata la data di stipula del contratto di locazione/affitto
ALLEGATI	Per ciascuna casella va indicato il numero di fogli o esemplari di cui si compone il documento da allegare al contratto per i quali è dovuta l'imposta di bollo

CONTRATTO SOGGETTO A IVA	Va barrata la casella se il contratto è soggetto ad IVA
CONDIZIONE SOSPENSIVA	Va barrata la casella in presenza di un atto sospeso; le istruzioni ricordano che entro 20 giorni dall'avverarsi della condizione sospensiva ne va data comunicazione all'ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione dell'atto

Sia con riferimento al contratto di locazione che per gli eventuali allegati (scritture private, inventari, ricevute, quietanze, mappe, planimetrie e disegni) nella citata Sezione I del modello è ora richiesta **l'indicazione del numero di fogli** di cui sono composti i predetti documenti (in precedenza per gli stessi era richiesto il numero di pagine).

SEZIONE II – ADEMPIMENTO SUCCESSIVO

La **Sezione II “Adempimento successivo”** va compilata:

- ◆ in caso di adempimenti successivi relativi ad un contratto già registrato;
- ◆ per esercitare o revocare l'opzione per il regime della cedolare secca;
- ◆ per comunicare i dati catastali dell'immobile nel caso in cui non siano già stati comunicati.

Va indicato **uno dei seguenti codici** in base all'adempimento che si intende effettuare:

1 "ANNUALITÀ SUCCESSIVA"	Tale codice va utilizzato per effettuare il pagamento dell'imposta relativo all'annualità successiva mediante addebito in c/c. In tal caso nel campo "Annualità" va indicato l'anno in relazione al quale si effettua il versamento.
---------------------------------	---

		 <p>Il codice è utilizzabile anche per modificare la scelta in relazione al regime della cedolare secca barrando la relativa casella.</p> <p>Nel caso di adempimento tardivo è necessario compilare la casella "<i>Tardività annualità successiva</i>"</p>
	2 "PROROGA"	<p>Va indicata la data di fine proroga, gli estremi di registrazione o il codice identificativo del contratto.</p> <p>Il codice è utilizzabile anche per comunicare i dati catastali dell'immobile o per modificare la scelta in relazione al regime della cedolare secca, barrando altresì la relativa casella.</p> <p>In caso di indicazione del codice "2", è necessario compilare anche la casella "<i>Tipologia di proroga</i>"</p>
	3 "CESSIONE"	<p>Vanno indicati la data e gli estremi del contratto e compilato il quadro B riportando i dati anagrafici del cedente e del cessionario</p>
	4 "RISOLUZIONE"	<p>Vanno indicati la data e gli estremi del contratto; nel caso di risoluzione tardiva, effettuata oltre l'anno, è necessario rivolgersi all'ufficio presso il quale è stato registrato il contratto (non è possibile effettuare l'adempimento telematicamente)</p>
	5 "CONGUAGLIO D'IMPOSTA"	<p>In caso di conguaglio d'imposta e in presenza di corrispettivo determinato solo in parte, l'Agenzia ha evidenziato che l'imposta di registro deve essere corrisposta entro 20 giorni dalla definitiva determinazione della stessa. In questi casi il versamento integrativo tiene luogo della denuncia prevista dall'art. 19 del D.P.R. 131/1986</p>
	6 "SUBENTRO"	<p>Il codice va indicato nel caso in cui vi siano variazioni nella soggettività delle parti, compilando il quadro B,</p>

		<p>analogamente a quanto previsto per la cessione del contratto (codice 3) ed il campo "Tipologia di subentro".</p> <p>In caso di subentro può essere esercitata anche l'opzione per la cedolare secca, ove ne ricorrano le condizioni; il termine di 30 giorni per l'opzione decorre dalla data del subentro</p>
	7 "RISOLUZIONE CON PAGAMENTO CONTESTUALE DEL CORRISPETTIVO"	In tal caso vanno indicati la data relativa alla risoluzione e gli estremi del contratto
	8 "RINEGOZIAZIONE DEL CANONE"	<p>Va indicata la tipologia di regime già previsto per il contratto oggetto di rinegoziazione, indicando il nuovo "Canone rinegoziato" e i riferimenti del contratto, compilando la sezione dedicata al richiedente. Il quadro E va compilato solo se è stato indicato il codice 3 nella casella casi particolari.</p> <p>In caso di rinegoziazione del canone vanno compilate le caselle:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ "Tipologia di contratto"; ◆ "Durata"; ◆ "Importo del canone"; <p>e, se previsti;</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ "Pagamento intera durata"; ◆ "Casi particolari", "Esenzioni"; <p>presenti nel "Quadro A-Dati generali"</p>
SEZIONE III – DATI DEL SOGGETTO CHE RICHIEDE LA REGISTRAZIONE		

	<p>La Sezione III è dedicata all'indicazione dei dati del soggetto che richiede la registrazione (o l'adempimento successivo). In particolare, il richiedente va specificato nel campo "Tipo Soggetto" riportando uno dei seguenti codici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ "1", parte del contratto; ◆ "2", mediatore del contratto (utilizzabile solo in caso di registrazione del contratto); ◆ "3", parte del contratto non registrata. Si tratta del caso in cui il soggetto richiedente l'adempimento successivo (annualità successiva, proroga, risoluzione) non abbia in precedenza comunicato l'avvenuto subentro ex lege (dovuto, ad esempio, al trasferimento dell'immobile per atto tra vivi o per causa di morte, o, per le società, alla trasformazione, fusione o scissione) rispetto ad una delle parti del contratto. <p>In tal caso, nel quadro B va indicato il codice fiscale, nonché i dati anagrafici del soggetto al quale si è subentrati; si tratta, in sostanza, del soggetto fuoriuscito (locatore o conduttore) dal contratto.</p> <p> In caso di adempimento successivo di cessione o subentro ("Tipo adempimento" con codice 3 o codice 6), nel campo "Tipo soggetto" va indicato il codice "1" (e non il codice "3").</p> <p>Il richiedente la registrazione deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ conservare in originale il contratto sottoscritto dalle parti unitamente alla richiesta di registrazione e alle ricevute di presentazione rilasciate dal servizio telematico; ◆ consegnare alle parti del contratto copia delle ricevute dalle quali risultano la registrazione del contratto o la comunicazione dell'adempimento successivo o l'esito del pagamento delle imposte, se dovute.
<p>QUADRO B</p>	<p>Nel quadro B "soggetti", nella sezione I "Dati del locatore", oltre ad indicare il numero d'ordine progressivo del locatore vanno riportati i relativi dati identificativi:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ locatore – la casella va compilata, indicando il codice "1", se nel contratto di locazione non sono stati indicati tutti i cointestatari dell'immobile; ◆ soggettività IVA – se il locatore agisce in qualità di soggetto IVA va barrata la casella; ◆ cedente - cessionario/subentrante – in caso di cessione o subentro la casella va barrata per specificare se chi presenta il modello opera in qualità di cedente o cessionario/subentrante.
<p style="color: red; text-align: center;">QUADRO C</p>	<p>Nel quadro C vanno riportati i dati indicati nell'elenco seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ numero immobile – per ciascun rigo, dovrà essere riportato il numero d'ordine progressivo; ◆ in caso di immobile principale con pertinenze, va indicato prima l'immobile principale e poi le relative pertinenze; ◆ tipologia immobile – nella casella va riportato uno dei seguenti codici: <ul style="list-style-type: none"> ✓ "1", per identificare l'immobile principale, ✓ "2", per identificare la pertinenza locata insieme all'immobile principale, ✓ "3", per identificare la pertinenza locata separatamente dall'immobile principale in regime ordinario, ✓ "4", per identificare la pertinenza locata separatamente dall'immobile principale per il quale si è già optato per la cedolare secca; ◆ codice Comune – va indicato il codice del Comune riportato nel documento catastale (4 o 5 caratteri); ◆ T/U (Terreni/Urbano) – va indicato T (se l'immobile è censito nel Catasto terreni) o U (se l'immobile è censito nel Catasto edilizio urbano); ◆ I/P (Intero/Porzione) – va indicato I (se si tratta di immobile intero) o P (se si tratta di porzione di immobile); ◆ Sezione urbana/Comune catastale – vanno indicate le lettere o i numeri riportati nel documento catastale, se presenti.
<p style="color: red; text-align: center;">QUADRO D</p>	<p>Il quadro D va compilato <u>esclusivamente</u> in caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ registrazione di contratti di locazione di immobili;

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ a uso abitativo, ✓ di categoria catastale C/1, con superficie fino a 600 mq; ◆ adempimento successivo, nel caso in cui sia stata compilata la casella "Tipologia di regime" nella Sezione II del quadro A. <p>In particolare, per ogni immobile vanno indicati i seguenti dati:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ numero d'ordine dell'immobile; ◆ numero d'ordine del locatore; ◆ quota di possesso espressa in percentuale. <p>Va compilata, inoltre, la casella riservata alla scelta per la cedolare secca:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ "SI", in caso di adesione; ◆ "NO", in caso di non adesione o di revoca.
<p>QUADRO E</p>	<p>Il quadro E deve essere utilizzato nel caso in cui nel contratto sia stato previsto, per una o più annualità, un canone di locazione differente, indicando, per ogni annualità successiva alla prima, l'importo del relativo canone. Il quadro E va compilato solo se nella casella "Casi particolari" presente nel quadro A è stato indicato il codice:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ "1" (canone diverso per una o più annualità); ◆ "3" (canone diverso per una o più annualità e assolvimento dell'imposta di registro per tutte le annualità).