

RISOLUZIONE N. 5/E



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Fiscali

Roma, 14 febbraio 2023

OGGETTO: registrazione di atti privati - soggetti non residenti nel territorio dello Stato e privi di codice fiscale

Sono pervenuti all'Agenzia delle Entrate alcuni quesiti in merito alle modalità per richiedere la registrazione di un contratto di locazione in cui il locatario sia un soggetto non residente nel territorio dello Stato e risulti privo di codice fiscale.

Al riguardo, si evidenzia che l'articolo 6, primo comma, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605, prevede che il codice fiscale debba essere indicato, tra l'altro, nelle richieste di registrazione degli atti da registrare in termine fisso o in caso d'uso, relativamente ai soggetti destinatari degli effetti giuridici immediati dell'atto, con esclusione degli atti elencati nella tabella allegata al medesimo d.P.R. n. 605/73.

Inoltre, il secondo comma del citato articolo 6, al secondo periodo, precisa che l'obbligo di indicazione del codice fiscale dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato, cui tale codice non risulti già attribuito, si intende adempiuto con l'indicazione dei seguenti dati:

- a) per le persone fisiche, il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, nonché il domicilio estero;
- b) per i soggetti diversi dalle persone fisiche, la denominazione, la ragione sociale o la ditta, nonché la sede legale. Inoltre, per le società, associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica, devono essere indicati gli elementi di cui alla lettera a) per almeno una delle persone che ne hanno la rappresentanza.

Pertanto, nella richiesta di registrazione del contratto di locazione, per il caso segnalato non è obbligatorio indicare il codice fiscale del locatario. La registrazione potrà

essere richiesta presso un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello 69, scaricabile dal sito internet della stessa Agenzia¹, anziché tramite il modello RLI; il modello 69 consente al locatore, tra l'altro, di esercitare l'opzione per il regime fiscale della c.d. cedolare secca.

Anche gli eventuali successivi adempimenti relativi al contratto di locazione (risoluzione, cessione, proroga) dovranno essere effettuati tramite il modello 69, da presentare all'ufficio presso il quale è avvenuta la registrazione.

Il pagamento delle imposte eventualmente dovute per la registrazione del contratto di locazione dovrà essere effettuato tramite modello F24, utilizzando i codici tributo istituiti con la risoluzione n. 14/E del 24 gennaio 2014 e seguendo le istruzioni ivi impartite, oppure mediante addebito sul proprio conto bancario o postale, da richiedere all'ufficio presso cui viene eseguita la registrazione². Le eventuali imposte dovute per le annualità successive alla prima e per gli adempimenti successivi alla registrazione dovranno essere versate tramite modello F24, secondo le istruzioni di cui alla citata risoluzione n. 14/E del 2014.

Le modalità sopra indicate sono applicabili anche alla registrazione degli atti privati diversi dai contratti di locazione, in quanto compatibili. Anche in tali casi il versamento delle imposte dovute per la registrazione deve essere effettuato tramite modello F24, utilizzando i codici tributo istituiti con le risoluzioni n. 9/E del 20 febbraio 2020 e n. 73/E del 19 novembre 2020 e seguendo le istruzioni ivi impartite, oppure mediante addebito sul proprio conto bancario o postale, da richiedere all'ufficio presso cui viene eseguita la registrazione.

IL CAPO DIVISIONE

Firmato digitalmente

¹ Il modello 69 e le relative istruzioni di compilazione possono essere scaricati seguendo il percorso "Home / Schede informative e servizi / Pagamenti / Registrazione atti / Modelli e istruzioni", oppure all'indirizzo <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/pagamenti/registrazione-atti/modelli-e-istruzioni-registrazione-atti>, dove sono disponibili anche ulteriori informazioni sulla procedura di registrazione degli atti presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate.

² Per richiedere l'addebito è necessario compilare il modello scaricabile dal sito internet dell'Agenzia all'indirizzo https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/267587/Modello+richiesta+addebito_richiesta+addebito.pdf/7d714f82-2d5e-88a4-c06e-7372473d74bb.