



CONTRATTI DI LOCAZIONE A NON RESIDENTI registrabili senza codice fiscale

(a cura del dott. Michele Pizzullo, Consulente legale nazionale FIMAA Italia)

Con la risoluzione n. 5/E del 14 febbraio 2023, l'Agenzia delle Entrate fornisce istruzioni sulla procedura da seguire per richiedere la registrazione dei contratti di locazione in cui il locatario sia un non residente nel territorio dello Stato e risulti privo di codice fiscale, nonché per effettuare gli eventuali successivi adempimenti e il pagamento delle imposte dovute. Nel documento di prassi perviene alla conclusione che non è obbligatorio indicare il codice fiscale del conduttore.

La precisazione, nata dall'esigenza di fornire risposta ad alcuni quesiti sull'argomento, ha preso forma dalla considerazione che la norma di riferimento, vale a dire l'art. 6 del d.P.R. n. 605/1973, al secondo periodo del secondo comma, 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:

- per le persone fisiche, il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, nonché il domicilio estero;
- per i soggetti diversi dalle persone fisiche, la denominazione, la ragione sociale o la ditta, nonché la sede legale.

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. Questo, in deroga al primo comma, lettera b), dello steso art. 6, dove è previsto 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.

La registrazione potrà essere richiesta presso un qualunque ufficio territoriale delle Entrate utilizzando il **modello 69** (e non il modello RLI), scaricabile dal proprio sito, il quale consente al locatore, tra l'altro, di esercitare l'opzione per il regime fiscale della cedolare secca.

Lo stesso modello dovrà essere utilizzato e presentato all'ufficio destinatario della registrazione, nel caso di eventuali successivi adempimenti relativi al contratto di locazione (risoluzione, cessione, proroga).

Per quanto riguarda il pagamento delle imposte eventualmente dovute, per la prima e per le successive annualità, l'amministrazione ricorda che dovrà essere effettuato tramite **modello F24**, utilizzando i codici tributo istituiti con la risoluzione n. 14/2014, seguendo le istruzioni ivi contenute, oppure mediante addebito sul proprio conto bancario o postale, da richiedere sempre allo stesso ufficio.

Infine, l'Agenzia sottolinea che le descritte modalità valgono non solo per i contratti di locazione, ma anche per tutti gli altri atti privati.

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. 9/2020 e n. 73/2020, oppure mediante addebito sul proprio conto bancario o postale, da richiedere all'ufficio presso cui viene eseguita la registrazione.