

LOCAZIONI WEB

Guida operativa

INDICE

| | |
|---|---|
| 1. PREMESSA..... | 3 |
| 2. MODALITÀ DI UTILIZZO DEL PROGRAMMA..... | 4 |
| 3. FUNZIONALITÀ OPERATIVE..... | 6 |
| a) Compilazione di un nuovo contratto..... | 7 |
| 1. Locatore..... | 7 |
| 2. Conduttore..... | 8 |
| 3. Immobile..... | 8 |
| 4. Termini contrattuali..... | 8 |
| 5. Visualizzazione..... | 8 |
| 6. Imposte..... | 8 |
| b) Aggiornamento, Stampa e Cancellazione di un contratto..... | 9 |
| c) Registrazione di un contratto..... | 9 |

1. PREMESSA

L'applicazione Locazioni Web consente la compilazione, la stampa e la registrazione dei contratti di locazione via internet.

Al momento questo strumento è riservato ai contribuenti che registrano contratti per proprio conto, prossimamente il suo utilizzo sarà esteso anche agli intermediari abilitati ai servizi telematici dell'Agenzia (professionisti tributari, agenzie immobiliari, geometri, ecc.).

L'applicazione prevede sempre l'allegazione del testo del contratto. Non è applicabile, quindi, la registrazione in deroga (senza allegazione del testo) prevista in via eccezionale dai Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate in relazione ai contratti di cui all'art. 35, comma 10 – quinquies, del decreto-legge n. 223 del 2006 e ai contratti di cui all'art. 82, commi 14 e 15 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133. Tale registrazione in deroga, ove ancora ricorrano i presupposti normativamente previsti, può essere eseguita mediante software proprietario o con il pacchetto Contratti di locazione disponibile sul sito web dell'Agenzia delle entrate.

2. MODALITÀ DI UTILIZZO DEL PROGRAMMA

Vengono illustrate di seguito le modalità operative di utilizzo del prodotto.

E' possibile utilizzare sia il mouse che la tastiera per selezionare le funzionalità previste e per lo spostamento tra i campi presenti nei pannelli.

Messaggi

L'applicazione, durante l'utilizzo delle funzioni che verranno successivamente descritte, prevede la visualizzazione di tre distinte tipologie di messaggi:

- **Messaggi di Errore**

Tali messaggi sono caratterizzati dal simbolo 'X' seguito dal nome del campo su cui è stato riscontrato l'errore e dalla descrizione dell'errore. Il nome del campo, se selezionato, consente lo spostamento del cursore sul campo errato.

The screenshot displays a web form with a light blue background. At the top, there is an error message: "Errore : X Indirizzo - Campo assente". Below this, the form is organized into sections. The "Immobile" section contains "Dati immobile :" with fields for "Indirizzo *" (empty, highlighted with a red border), "Civico" (6), "luogo immobile >>" (a link), "Provincia *" (AG), and "Comune *" (AGRIGENTO). The "Dati catastali :" section includes "Categoria catastale *" (a1), "Superficie (in ha)" (empty), and "Identificativo catastale" (empty).

- **Messaggi di Conferma**

Tali messaggi sono caratterizzati dal simbolo (i) e confermano l'esito positivo dell'operazione (ad es. salvataggio dei dati relativi ad un pannello).

CONTRATTI DI LOCAZIONE - [Home Contratti](#) - gestione contratto : LUCA - C28 in lavorazione



Locatore | **Conduttore** | **Immobile** | Termini Contrattuali | Visualizzazione | Imposte

>> Le sezioni **Locatore**, **Conduttore**, aggiungere un altro conduttore o selezionare la scheda **Immobile** per passare all'inserimento di quest'ultimo

Locatori associati al contratto :

[Locator] [Modifica] [Elimina]

i dati del locatore sono stati salvati correttamente

Locatore

Codice Fiscale *

Persona Fisica : inserire la data di nascita nel formato gg/mm/aaaa

Cognome Nome Data Nascita Maschio Femmina

[luogo nascita >>](#) Provincia(di nascita) Comune(o stato estero di nascita)

Persona Non Fisica :
Denominazione

- **Segnalazioni sulla compilazione del contratto**

Tali segnalazioni sono posizionate nella testata di ciascun pannello e costituiscono una guida per l'utente riguardo lo stato di avanzamento della compilazione del contratto e le azioni che devono essere eseguite per procedere alla successiva fase di registrazione.

CONTRATTI DI LOCAZIONE - [Home Contratti](#) - gestione contratto : LUCA - C01 in lavorazione



Locatore | **Conduttore** | **Immobile** | Termini Contrattuali | Visualizzazione | Imposte

>> Le sezioni **Locatore**, **Conduttore**, sono state compilate, procedere alla compilazione della sezione relativa all'**Immobile**

Locatori associati al contratto :

[Locator] [Modifica]

Persona Fisica :

Codice Fiscale *

Cognome Nome Data Nascita Maschio Femmina

[luogo nascita >>](#) Provincia(di nascita) Comune(o stato estero di nascita)

Persona Non Fisica :
Denominazione

3. FUNZIONALITÀ OPERATIVE

Le funzioni disponibili sono:

- a) *Compilazione di un nuovo contratto*
- b) *Aggiornamento, Stampa e Cancellazione di un contratto*
- c) *Registrazione del contratto ed inoltro della richiesta di pagamento delle relative imposte*

STRUMENTI | RICEVUTE | SOFTWARE | COMUNICAZIONI | CONSULTAZIONI | PROPOSTE | SERVIZI CATASTALI | PROFILO UTENTE |

Utente Autenticato: |

Selezionare qui se si vuole creare un nuovo contratto

Titolo

Identificativo



Selezionare qui se si vuole visualizzare, stampare o eliminare un contratto



Selezionare qui se si vuole registrare uno o più contratti



a) Compilazione di un nuovo contratto

Per compilare un nuovo contratto è necessario selezionare la tipologia di contratto tra quelle proposte ed assegnare al contratto un Identificativo a scelta dell'utente.

Selezionando il tasto "Nuovo contratto" l'applicazione propone in sequenza i seguenti pannelli:

1. *Locatore*
2. *Conduttore*
3. *Immobile*
4. *Dati contrattuali*
5. *Visualizzazione*
6. *Imposte*

CONTRATTI DI LOCAZIONE - [Home Contratti](#) - gestione contratto : in lavorazione

Locatore | **Conduttore** | **Immobile** | **Termini Contrattuali** | **Visualizzazione** | **Imposte**

>> Compilare la sezione con i dati completi del **Locatore**, poi selezionare il pulsante "Conferma"

Locatore

Codice Fiscale *

Persona Fisica : *inserire la data di nascita nel formato gg/mm/aaaa*
Cognome Nome Data Nascita Maschio Femmina
[luogo nascita >>](#) Provincia *(di nascita)* Comune *(o stato estero di nascita)*

Persona Non Fisica :
Denominazione

Residenza Fiscale :
[residenza fiscale >>](#) Provincia **(residenza fiscale)* Comune **(o stato estero residenza fiscale)*
Indirizzo *(residenza fiscale)* Civico *(residenza fiscale)* Località Estera

Altri Dati :
Rappresentante *(max 400 caratteri)*

Si fa presente che, in ciascun pannello, i campi da compilare obbligatoriamente sono contrassegnati da un asterisco (*).

1. Locatore

Il pannello consente l'inserimento dei dati anagrafici e di residenza del locatore. La selezione del tasto "Conferma" determina il salvataggio dei dati inseriti, dopo la verifica della loro congruità da

parte dell'applicazione. A questo punto è possibile inserire un altro locatore oppure passare al successivo pannello per l'inserimento dei dati relativi al conduttore.

2. Conduttore

Il pannello consente l'inserimento dei dati anagrafici e di residenza del conduttore. La selezione del tasto "Conferma" determina il salvataggio dei dati inseriti, dopo la verifica della loro congruità da parte dell'applicazione. A questo punto è possibile inserire un altro conduttore oppure passare al successivo pannello per l'inserimento dei dati relativi all'immobile.

3. Immobile

Il pannello consente l'inserimento dei dati relativi all'immobile oggetto di locazione (indirizzo, dati catastali, altri dati). La selezione del tasto "Conferma" determina il salvataggio dei dati inseriti, dopo la verifica della loro congruità da parte dell'applicazione. A questo punto è possibile passare al successivo pannello per l'inserimento dei dati relativi ai termini contrattuali.

4. Termini contrattuali

Il pannello consente l'inserimento dei dati relativi al contratto di locazione, ossia l'oggetto della locazione, la data di inizio e fine locazione, l'importo del canone, il tipo di pagamento, ecc. La selezione del tasto "Conferma" determina il salvataggio dei dati inseriti, dopo la verifica della loro congruità da parte dell'applicazione. A questo punto è possibile passare al successivo pannello per la visualizzazione del contratto.

5. Visualizzazione

Il pannello consente la visualizzazione del contratto sulla base del modulo standard previsto per la specifica tipologia di contratto selezionata. Alcuni paragrafi del contratto, distinguibili, sono modificabili da parte dell'utente per consentire l'inserimento di ulteriori informazioni. La selezione del tasto "Conferma" determina il salvataggio dei dati. A questo punto è possibile passare al successivo pannello per la determinazione delle imposte.

6. Imposte

Il pannello presenta l'ammontare dell'imposta di registro, determinata sulla base dei dati inseriti nei pannelli precedenti. L'imposta di bollo è pre-impostata per un esemplare di contratto da registrare, di conseguenza l'utente deve eventualmente modificare il campo relativo alle copie del contratto. L'utilizzo del tasto "Conferma" comporta il l'eventuale ricalcolo degli importi e il salvataggio dei dati. A questo punto è possibile procedere alla registrazione del contratto oppure alla compilazione di un nuovo contratto.

b) Aggiornamento, Stampa e Cancellazione di un contratto

Le operazioni che possono essere effettuate su un contratto già compilato e correttamente salvato sono:

1. *Apri*
2. *Stampa*
3. *Elimina*

1. Apri

Selezionando l'identificativo di un contratto salvato in precedenza ed il tasto "Apri" è possibile visualizzare ed eventualmente modificare i dati precedentemente inseriti.

2. Stampa

Selezionando l'identificativo di un contratto salvato in precedenza ed il tasto "Stampa" è possibile stampare il contratto. La funzione si attiva solo se è stata completata la compilazione del contratto mediante la conferma del pannello relativo alle imposte.

3. Cancella

Selezionando l'identificativo di un contratto salvato in precedenza ed il tasto "Cancella" è possibile cancellare tutti i dati relativi ad un contratto.

c) Registrazione di un contratto

CONTRATTI DI LOCAZIONE - [Home Contratti](#) - registrazione contratti e pagamento dell'imposta

Selezionare i contratti da registrare

PRIMA TRONCA Locazione 299,13 €
UNDA Locazione 299,13 €
LUTA Locazione 298,48 €

Dati relativi alla richiesta di registrazione

codice fiscale conto corrente
codice ufficio
abi
cab
cc
cin
pin code

ATTENZIONE: inserire il codice fiscale dell'utente intestatario o cointestatario (abilitato ad operare con firma disgiunta) del conto corrente. Nel caso di registrazione effettuata tramite intermediario o soggetto delegato, è possibile indicare il conto corrente di questi ultimi. Il pagamento si intende effettuato al momento del rilascio della relativa ricevuta, che contiene il riscontro positivo della Banca convenzionata o di Poste Italiane s.p.a

Registra Contratti

La funzione consente la registrazione di uno o più contratti ed il contestuale inoltro della richiesta di pagamento delle relative imposte.

L'applicazione propone la lista dei soli contratti che possono essere registrati (ossia quelli per i quali l'applicazione ha già determinato le imposte dovute), e la visualizzazione dell'imposta totale da versare.

Dopo aver selezionato i contratti per i quali si intende procedere con la registrazione l'applicazione richiede l'indicazione dei seguenti dati:

- codice fiscale dell'intestatario del conto corrente bancario o postale, sul quale l'utente richiede l'addebito delle imposte dovute (la banca deve aver aderito all'apposita convenzione con l'Agenzia delle entrate per i pagamenti F24). Tale intestatario deve essere una delle parti contraenti oppure l'intermediario che richiede la registrazione del contratto;
- codice dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale si registra il contratto;
- coordinate bancarie del conto corrente sul quale effettuare il prelievo;
- codice PIN dell'utente.

La conferma delle informazioni determina la registrazione del contratto e l'inoltro della richiesta di pagamento.

Il pagamento delle imposte di registro, bollo, eventuali interessi e sanzioni dovute per la registrazione telematica e per tutti gli adempimenti ad essa connessi avviene tramite prelievo disposto dall'Amministrazione Finanziaria a debito del conto corrente con data valuta coincidente con la data di registrazione.

La registrazione si considera effettuata nel giorno in cui i dati trasmessi pervengono correttamente all'Agenzia delle Entrate: quest'ultima attesta l'avvenuta registrazione di ogni singolo contratto mediante una ricevuta nella quale sono indicati, oltre ai dati trasmessi dall'utente o dall'intermediario, la data e gli estremi di registrazione.

Tale attestazione avviene viene resa sempre per via telematica mediante una ricevuta consultabile nella sezione "Ricevute" del sito <http://telematici.agenziaentrate.gov.it>.

Con ulteriore ricevuta, disponibile nella predetta sezione, viene comunicato al contribuente l'esito dell'addebito eseguito dalla banca in relazione alle imposte di registro, di bollo e degli eventuali interessi e sanzioni versati telematicamente,