



Direzione Provinciale di Arezzo

La registrazione telematica dei contratti di locazione

Incontro con gli agenti immobiliari

Arezzo

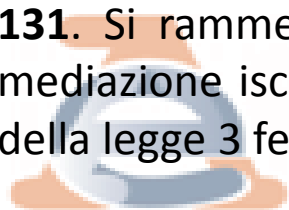
23 Novembre 2012



NORMATIVA E AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE

L'articolo 8 del decreto Legge N. 16 del 02/03/2012 come convertito dalla legge n. 44 del 26/04/2012 ha apportato delle modifiche all'articolo 5 del regolamento approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001 n. 404; è stato modificato il comma 3 dell'articolo 5, prevedendo che l'obbligo di procedere alla registrazione dei contratti di locazione per via telematica sia posto in capo ai **soggetti in possesso di almeno dieci unità immobiliari** (art. 8, comma 10-bis, lettera a). Prima di tali modifiche tale obbligo era riferito ai soggetti in possesso di almeno cento unità immobiliari.

Il medesimo articolo 8, comma 10-bis, lettera b), inoltre, ha aggiunto, dopo il comma 3 dell'articolo 5, il comma 3-bis, con il quale viene esteso l'obbligo di adozione delle procedure telematiche di registrazione ai **soggetti di cui alla lettera d-bis) dell'articolo 10 del TU di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26/0/1986 n. 131**. Si rammenta, al riguardo, che la lettera d-bis individua gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989 n. 39.



MODALITA' DI REGISTRAZIONE

cartacea

Chi non può registrare il contratto via Internet può rivolgersi agli uffici dell'Agenzia portando con sé la necessaria documentazione (2 copie originali; bollo; Mod 69; ricevuta pagamento F23).

on line

Si può scaricare sul proprio PC il software Contratti di locazione; ovvero utilizzare i servizi resi tramite il sito internet dell'Agenzia: Locazioni web, Iris, Siria. Alla predisposizione del contratto seguirà l'invio mediante Entratel o Fisconline (registrazione diretta).

Tramite Intermediario o delegato

Utilizzerà la modalità on line di registrazione dei contratti di locazione. **Intermediario** (incarico; rilascio dichiarazione di impegno a provvedere a registrazione ed a pagamenti telematici per annualità successive, per proroghe, per cessioni e per risoluzioni; consegna copia ricevute al cliente.

Delegato (trasmissione richiesta delega (quadro T) all'Agenzia Entrate con appositi codici presenti in modulo abilitazione Entratel).

APPLICAZIONI

Contratti di locazione (download)

Crea direttamente on line il contratto di locazione (file XML) integrando con i dati necessari vari modelli prestabiliti relativi a più tipologie di locazione. Preventivo controllo (Entratel : funzione “controlla” e autenticare il file; Fisconline: funzione “prepara file” da File Internet).

Locazioni WEB

Direttamente on line senza download. Tutte le tipologie di contratto e versamento imposte registro e di bollo.

IRIS

Predisposizione comunicazione e liquidazione imposte. Caratteristiche: max tre locatori/conduuttori; un solo immobile con rendita e max tre pertinenze; contratto solo fra persone fisiche e disciplina della sola locazione; **il contratto non dà diritto alla riduzione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro**. Gli utenti abilitati a Fisconline invieranno il modello utilizzando le funzioni “prepara file” e invio file” dall'applicazione “file internet”. Gli utenti abilitati a Entratel utilizzeranno la funzione “autentica”. (v. Guida IRIS)

SIRIA

Predisposizione comunicazione. Caratteristiche: max tre locatori (tutti cedolare secca)/conduuttori; un solo immobile con rendita e max tre pertinenze; contratto solo fra persone fisiche e disciplina della sola locazione. Gli utenti abilitati a Fisconline invieranno il modello utilizzando le funzioni “prepara file” e invio file” dall'applicazione “file internet”. Gli utenti abilitati a Entratel utilizzeranno la funzione “autentica”. (v. Guida SIRIA)



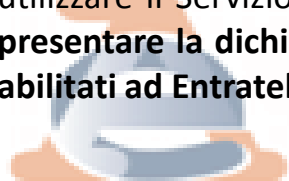
CANALI PER INVIO



Il Servizio Telematico Entratel consente la trasmissione telematica di documenti, dichiarazioni ed atti. I profili fiscali che sono obbligati all'utilizzo di Entratel sono i contribuenti, società ed enti che presentano le dichiarazioni dei sostituti d'imposta per più di 20 soggetti, gli intermediari per la presentazione telematica delle dichiarazioni e degli altri documenti prevista dalle norme vigenti, le società che trasmettono per conto delle società del gruppo di cui fanno parte, le Amministrazioni dello Stato e **gli intermediari e soggetti delegati per la registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto immobili**



Il Servizio Telematico Fisconline consente di effettuare i propri adempimenti tributari quali la presentazione di dichiarazioni, i pagamenti d'imposta, **le registrazioni di contratti di locazioni**. I profili fiscali che possono utilizzare il Servizio Fisconline sono **tutti i contribuenti italiani, anche residenti all'estero, che non debbano presentare la dichiarazione dei sostituti di imposta (modello 770) per più di 20 soggetti e che non siano già abilitati ad Entratel.**



FASI DEL PROCEDIMENTO DI REGISTRAZIONE

Predisposizione documento

Occorre compilare il file in formato elettronico e controllare eventuali difformità rispetto alle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate. Si tratterà del vero e proprio testo del contratto ovvero della sola comunicazione.

Controllo/prepara file

Completa la compilazione del file aggiungendo informazioni sulla provenienza del file e rendendolo leggibile solo dall'Agenzia delle Entrate (autenticazione). Si utilizzerà l'apposita applicazione File Internet in ambiente Fisconline, oppure si utilizzerà Entratel con la funzione di controllo/autenticazione.

Invio

Il file preparato (autenticato) andrà allegato, una volta effettuato accesso al servizio per l'invio. Il sistema fornisce una pagina di conferma della trasmissione che riporta anche il protocollo attribuito all'invio. Il protocollo non è però sufficiente occorre visualizzare la ricevuta con l'esito della trasmissione.

Pagamento

Includere nel file le coordinate del c/c. Addebito da parte del contribuente sul proprio c/c; addebito da parte dell'intermediario sul c/c del contribuente; addebito da parte dell'intermediario sul proprio c/c

Ricevuta

Nella sezione ricevute sono visualizzabili le comunicazioni di avvenuta presentazione, oppure le comunicazioni di scarto nel caso di errori. Gli utenti Fisconline possono visualizzare e stampare direttamente dal sito web; gli utenti Entratel devono scaricare il file contenente le ricevute sulla propria postazione di lavoro ed elaborare il file con l'applicazione Entratel.

ABILITAZIONE



- Richiesta abilitazione: on line/presso ufficio/per telefono
- Prime 4 cifre PIN subito, altre 6 entro 15 gg presso domicilio
- Scadenza PIN (due anni da rilascio o da ultimo utilizzo)

- Richiesta on line codice pre-iscrizione
- Domanda di abilitazione entro 30 gg
- PNF lista gestori incaricati (da 1 a 4)
- Rilascio attestazione di abilitazione controfirmata dall'utente
- Busta con password per l'accesso ai servizi e il PIN per generare le chiavi di autenticazione (ambiente di sicurezza)



Circ. 30 E/2009 (processo abilitazione).
Eventuale revoca abilitazione

RICHIESTA ABILITAZIONE ENTRATEL

le fasi fondamentali: ON LINE



Servizi
online



Agenzia delle Entrate - Servizi online - Windows Internet Explorer

http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/servizi_online

File Modifica Visualizza Preferiti Strumenti ?

Preferiti Raccolta Web Slice Siti suggeriti

Agenzia delle Entrate - S... Download Gadwin PrintScreen

Pagina Sicurezza Strumenti

agenzia entrate

Home Mappa del sito RSS English

Area Riservata Registrati Accedi

Cerca: Vai

Contatta l'Agenzia

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Servizi online

Servizi senza registrazione

Servizi con registrazione

Servizi per Enti - Convenzioni di Cooperazione Informatica

V@t on services

Ti trovi in: [Home](#) - Servizi online

Servizi online

► **Servizi senza registrazione**

Applicazioni messe a disposizione dei contribuenti (senza necessità di [registrazione](#)) per agevolare lo svolgimento di alcuni adempimenti fiscali.

► **Servizi con registrazione**

I servizi telematici, "[Fisconline](#)" ed "[Entratel](#)", consentono di effettuare online i principali adempimenti fiscali (presentazione delle dichiarazioni, pagamenti d'imposta, registrazione dei contratti di locazione, ecc.). Per accedere è necessario [registrarsi](#).

► **Servizi per enti "Cooperazione informatica"**

L'Agenzia delle Entrate mette a disposizione degli Enti richiedenti e titolari a disporre servizi standard di accesso e fruizione dei dati presenti in Anagrafe Tributaria.

► **V@t on services**

V@t on e-services è il sito per la gestione del "regime speciale" Iva rivolto agli operatori commerciali non Ue che offrono servizi tramite mezzi elettronici a clienti residenti nell'Unione Europea

[Statistiche del sito](#) | [Link utili](#) | [Redazione](#) | [Accessibilità](#) | [Privacy](#)

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

start Posta in arrivo - Mic... Microsoft PowerPo... Agenzia delle Entra... Lavori per Consoli nuove funzionalità ... nuove funzionalità ... IT 3:42:33 PM



Agenzia delle Entrate - Home page Servizi telematici - Windows Internet Explorer

http://telematici.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp

File Modifica Visualizza Preferiti Strumenti ?

Preferiti Raccolta Web Slice Siti suggeriti

Agenzia delle Entrate - H... Download Gadwin PrintScreen

Home | Mappa del sito | RSS | English

Nome utente: Password: OK

Non sei ancora registrato

Hai dimenticato la password?

Accesso con Smart Card

Cerca: Vai

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Entratel - Fisconline

- Assistenza ai Servizi Telematici
- Statistiche
- Avvisi dei Servizi Telematici
- Servizi disponibili
- Verifica File

Servizi Telematici: il mezzo più sicuro, rapido ed efficiente per mettersi in contatto con l'Agenzia delle Entrate ed effettuare online i propri adempimenti tributari (presentazione di dichiarazioni, pagamenti d'imposta, [registrazione](#) di contratti di locazione, ecc.), consultare il proprio "cassetto fiscale" e molto altro ancora.

Consulta le ultime novità relative alla "Gestione Incaricati" e alle "Password policy".

La comunicazione dei gestori incaricati può essere fatta online da questo sito da parte dei rappresentanti legali [registrati](#) in Anagrafe Tributaria e in possesso di abilitazione a Entratel o Fisconline, inserendo le proprie credenziali d'accesso e utilizzando l'apposita funzione presente nella sezione "Profilo utente".

Diversamente si può presentare un elenco cartaceo da compilare secondo le specifiche istruzioni contenute nelle seguenti pagine:

- [Istruzioni e modello per utenti Entratel](#)
- [Istruzioni e modello per utenti Fisconline](#)

Per accedere ai servizi occorre indicare le proprie **credenziali di accesso (utente e password)**

IN PRIMO PIANO

- 16-05-2012 - [Presentazione modelli Unico Persone Fisiche e IRAP 2012 - Nuova versione 1.2.0 del modulo di controllo delle dichiarazioni](#)
- 16-05-2012 - [Nuova versione dei moduli di controllo dei pagamenti effettuati con i modelli F24 ed F24 Enti Pubblici](#)
- 16-05-2012 - [Nuova versione dell'applicazione Avvisi telematici - Dichiarazioni 2010](#)
- 14-05-2012 - [Nuova versione del modulo di controllo Modelli F24 Telematici](#)
- 10-05-2012 - [Presentazione delle dichiarazioni 770 Ordinario e 770 Semplificato 2012](#)
- 07-05-2012 - [Nuova versione dell'applicazione Avvisi telematici - Dichiarazioni 2011](#)
- 26-04-2012 - [Nuova versione del modulo di controllo delle comunicazioni ex art. 21 DL 78/2010 \(Spesometro\)](#)

start Posta in arrivo - Mic... Microsoft PowerPoi... Agenzia delle Entra... Lavori per Consoli nuove funzionalità ... nuove funzionalità ... IT 17 MAY 3:45:22 PM

Servizi Telematici - Domanda di abilitazione - Windows Internet Explorer

http://telematici.agenziaentrate.gov.it/Main/ModAbilitazEn.jsp

File Modifica Visualizza Preferiti Strumenti ?

Preferiti Raccolta Web Slice Siti suggeriti

Servizi Telematici - Domanda di abilitazione

Home | Mappa del sito | RSS | English

Area Riservata Registrati Accedi

Cerca: Vai

Contatta l'Agenzia

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Entratel - Fisconline

- Assistenza ai Servizi Telematici
- Statistiche
- Avvisi dei Servizi Telematici
- Servizi disponibili
- Verifica File

Ti trovi in: [Entratel Fisconline](#) - [Abilitazione](#) - Abilitazione Entratel

Domanda di abilitazione

Per ottenere l'abilitazione al servizio Entratel occorre procedere secondo i seguenti passi:

1. richiedere la pre-iscrizione al servizio, mediante la funzione specifica presente in questa pagina alla lettera A;
2. stampare l'esito della pre-iscrizione mediante la funzione **Stampa allegato per ufficio**;
3. compilare la domanda di abilitazione in base alla tipologia utente (i modelli sono elencati in questa pagina alla lettera B);
4. presentare la domanda all'ufficio dell'Agenzia competente (uno qualsiasi della regione nella quale è stabilito il domicilio fiscale dell'utente), allegando la stampa di cui al punto 2 e l'eventuale ulteriore documentazione di cui alla seguente lettera C.

Tale procedura vale per tutti i nuovi utenti e anche per gli utenti già [registrati](#) che avessero necessità di effettuare variazioni (es. abilitazione per sedi secondarie).

A. RICHIESTA DI PRE-ISCRIZIONE

- [persone fisiche](#);
- [soggetti diversi dalle persone fisiche](#);

B. Domanda di abilitazione, che va compilata da tutti gli utenti; sono previsti distinti modelli per:

- [persone fisiche - pdf](#);
- [soggetti diversi dalle persone fisiche - pdf](#) (società, enti, banche, CAF, studi associati, associazioni sindacali di categoria tra imprenditori e società a mezzo delle quali le associazioni stesse trasmettono le dichiarazioni etc.);
- [Organi costituzionali, regionali e Amministrazioni dello Stato - pdf](#);
- soggetti abilitati all'assistenza tecnica dinanzi alle Commissioni tributarie, in quanto [iscritti negli elenchi tenuti dalle Direzioni Regionali dell'Agenzia delle Entrate di cui al D.M. 18 novembre 1996, n.631, - pdf](#) e che non hanno requisiti per l'invio telematico delle dichiarazioni, è stato predisposto uno specifico modello di domanda per richiedere, attraverso il servizio Entratel, l'accesso alle banche dati del contenzioso tributario;

Intranet locale

start Posta in arrivo - Mic... Microsoft PowerPoi... Servizi Telematici - ... Lavori per Consoli nuove funzionalità ... nuove funzionalità ... IT 17 MAY 3:50:00 PM

Servizi Telematici - Richiesta di preiscrizione - Windows Internet Explorer

https://telematici.agenziaentrate.gov.it/Abilitazione/IAbilitazionePFEnt.jsp

File Modifica Visualizza Preferiti Strumenti ?

Preferiti Raccolta Web Slice Siti suggeriti

Servizi Telematici - Richiesta di preiscrizione

agenzia entrate

Home Mappa del sito RSS English

Area Riservata Registrati Accedi

Cerca: Vai

Contatta l'Agenzia

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online

Entratel - Fisconline

Richiesta pre-iscrizione

► Persone fisiche

► Soggetti diversi dalle persone fisiche

► Primo Accesso

► Prelievo dati

► Stampa allegato per ufficio

Ti trovi in: Entratel Fisconline - Abilitazione - Richiesta di preiscrizione per persone fisiche

Richiesta di pre-iscrizione per persone fisiche

Compilando il seguente modulo si ottiene il codice di pre-iscrizione da utilizzare, dopo aver ottenuto l'abilitazione al servizio Entratel da parte del competente ufficio dell'Agenzia delle entrate, per prelevare i dati per l'accesso al servizio mediante la funzione "Primo accesso > Preleva dati".

A tal fine occorre compilare le seguenti caselle:

Codice fiscale del soggetto da abilitare:

Sede telematica da abilitare:

☐ Sede principale

oppure

☐ Numero Sedi secondarie

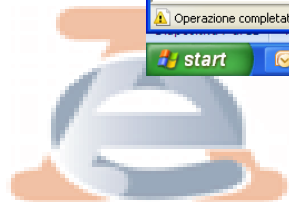
Invia

Statistiche del sito | Link utili | Redazione | Accessibilità | Privacy

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

Operazione completata. Errori nella visualizzazione della pagina.

start Posta in arrivo - Mic... Microsoft PowerPoi... Servizi Telematici - ... Lavori per Consoli nuove funzionalità ... nuove funzionalità ... IT 4:00:13 PM



IN UFFICIO

Presenta la domanda di abilitazione,
l'allegato per l'ufficio, l'eventuale elenco
sedi secondarie e/o lista Gestori incaricati

Ritira attestazione di abilitazione e busta
virtuale



TIPO SOGGETTO

<input type="checkbox"/>	R30	Soggetto delegato alla trasmissione dei dati dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili per la registrazione telematica
<input type="checkbox"/>	R60	Agente di mediazione immobiliare iscritto nei ruoli dei mediatori tenuti dalle Camere di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato



Tipo soggetto per persone non fisiche

<input type="checkbox"/>	R10	Soggetto obbligato alla registrazione dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili, ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n.131, che delega per la registrazione telematica di detti contratti un soggetto avente adeguata capacità tecnica, economica e organizzativa. (Compilare il quadro T)
<input type="checkbox"/>	R30	Soggetto delegato alla trasmissione dei dati dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili per la registrazione telematica
<input type="checkbox"/>	R41	Sedi territoriali delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, firmatarie delle convenzioni nazionali stipulate ai sensi dell'art 4, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431
<input type="checkbox"/>	R50	Agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori tenuti dalle Camere di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato



ON LINE

Una volta che ha ricevuto, al domicilio indicato nella domanda di abilitazione, le credenziali d'accesso

- Completa abilitazione prelevando credenziali d'accesso mediante la funzione “Preleva dati”
- Accede al sito cambiando password iniziale attribuita scaduta.



SPECIFICHE TECNICHE

Complesso di istruzioni operative per il corretto utilizzo delle applicazioni.

Decreto del 31 luglio 1998 Min. Finanze, allegati: Modalità tecniche di trasmissione telematica delle dichiarazioni e dei contratti di locazione e di affitto da sottoporre a registrazione.

Provvedimento Dir. Agenzia 19/05/2011 (approvazione specifiche tecniche SIRIA)

Provvedimento Dir. Agenzia 14/07/2011 (approvazione modello IRIS e specifiche tecniche IRIS)



ASSISTENZA ON LINE



Il sito dell'Agenzia delle Entrate offre un servizio di assistenza on line attraverso il quale cercare e reperire soluzioni ai dubbi più ricorrenti (FAQ).

FONTI

- D.P.R 26/04/1986 n. 131, art. 10 (soggetti tenuti alla richiesta di registrazione)
- Legge 3 febbraio 1989 n. 39 (modifiche alla L. n. 253 del 1958, disciplina professione mediatore)
- Decreto del 31 luglio 1998 Min. Finanze (modalità trasmissione telematica e specifiche tecniche)
- Provvedimento Dir. Agenzia 10/06/2009 (adeguamento servizi telematici prescrizioni privacy)
- Circolare n. 30/E del 25/06/2009 (abilitazione in materia di abilitazione ai servizi telematici)
- Provvedimento Dir. Agenzia 7/4/2011 (approvazione dei modelli per la registrazione dei contratti di locazione e per l'esercizio dell' opzione cedolare secca)
- Provvedimento Dir. Agenzia 19/05/2011 (approvazione specifiche tecniche SIRIA)
- Provvedimento Dir. Agenzia 14/07/2011 (approvazione modello IRIS e specifiche tecniche IRIS)
- Decreto Legge N. 16 del 02/03/2012 e le modifiche al D.P.R 5 ottobre 2001 n. 404 (obbligo registrazione telematica)
- Provvedimento Dir. Agenzia 30/07/2012 (modifiche al Decreto 31/7/1998, periti industriali)
- Provvedimento Dir. Agenzia 29/10/2012 (modifiche ai modelli SIRIA ed IRIS, calamità naturali)





Direzione Provinciale di Arezzo

Presentazione realizzata a cura di:
Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo e Ufficio Territoriale di Arezzo

Elaborazione e redazione : Valentino De Matteo

Arezzo, 23/11/2012.

