

# NOTIZIARIO

n.

**29**

**2025**

**PUNTEGGI AGGIUNTIVI PER LA PATENTE A CREDITI PER I CANTIERI EDILI**  
Scheda operativa

\*\*\*

**DETRAZIONE SPESE INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE**  
Riepilogo delle linee guida

\*\*\*

**REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE**  
Analisi della procedura

## NOTIZIE FLASH

### REGIME OPZIONALE TCF: REGOLE DAL MEF

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 164 del 17 luglio 2025, il [Decreto 9 luglio](#) MEF per il TCF (**Tax Control Framework**) opzionale.

Ricordiamo che il decreto legislativo 30 dicembre 2023, n. 221 ha apportato consistenti modifiche al regime dell'adempimento collaborativo, istituito dal decreto legislativo 5 agosto 2015, n. 128, «*al fine di promuovere l'adozione di forme di comunicazione e di cooperazione rafforzate basate sul reciproco affidamento tra amministrazione finanziaria e contribuenti, nonché di favorire nel comune interesse la prevenzione e la risoluzione delle controversie in materia fiscale*».

Il regime è destinato a soggetti in possesso di determinati requisiti, afferenti a particolari soglie di ricavi o ad altre condizioni, che si dotano di un sistema di rilevazione, misurazione, gestione e controllo del rischio fiscale, inteso come il rischio di operare in violazione di norme di natura tributaria ovvero di agire in contrasto con i principi o con le finalità dell'ordinamento tributario.

Con il Decreto 9 luglio i soggetti che possono entrare nel regime in base ai requisiti dimensionali sono attualmente i soggetti con **volume d'affari o ricavi pari a 750 milioni di euro**, limite **che si abbassa a 500 milioni a decorrere dal 2026** e poi addirittura **a 100 milioni a decorrere dal 2028**.

### CER: DAL 21 LUGLIO VIA ALLE DOMANDE DEI CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE

Il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) ha pubblicato le nuove regole operative e l'avviso pubblico per l'accesso ai contributi in conto capitale previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) e le configurazioni di autoconsumo collettivo. Il MASE ha specificato che le nuove disposizioni recepiscono anche l'estensione della platea dei beneficiari: potranno ora accedere agli incentivi anche gli impianti realizzati nei Comuni con **popolazione fino a 50.000 abitanti** rispetto al precedente limite di 5.000 abitanti. La procedura a sportello sarà attiva dalle ore 15:00 del 21 luglio 2025 alle ore 18:00 del 30 novembre 2025.

[Tutta la documentazione è disponibile nella sezione dedicata del sito del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica](#) e sul portale del Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A.

### PUNTEGGI AGGIUNTIVI PER LA PATENTE A CREDITI PER I CANTIERI EDILI

Proponiamo una **scheda operativa** sulla "Patente a crediti per i cantieri edili" alla luce della **Nota INL n. 288/2025** e delle ultime funzionalità del Portale dei Servizi online dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro per l'ottenimento di crediti aggiuntivi.

PUNTEGGI AGGIUNTIVI PER LA PATENTE A CREDITI PER I CANTIERI EDILI									
<b>PREMESSA</b>	<p>La patente a crediti è, brevemente<sup>1</sup>, uno strumento introdotto per imprese e lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili.</p> <p>Al momento del rilascio, ogni soggetto riceve 30 crediti relativi ai requisiti minimi, ma può ottenere fino a 100 crediti totali attraverso attività aggiuntive, investimenti e formazione in materia di sicurezza sul lavoro.</p> <p>Ricordiamo che i requisiti minimi sono i seguenti:</p> <table border="1"> <tr> <td>iscrizione alla camera di commercio industria e artigianato</td> </tr> <tr> <td>adempimento, da parte del datore di lavoro, dei dirigenti, dei preposti e dei lavoratori dell'impresa, o dal lavoratore autonomo, degli obblighi formativi</td> </tr> <tr> <td>nomina del medico competente (se prevista)</td> </tr> <tr> <td>possesso del documento unico di regolarità contributiva in corso di validità (DURC)</td> </tr> <tr> <td>possesso del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR)</td> </tr> <tr> <td>possesso del Documento Unico di Regolarità Fiscale (DURF)</td> </tr> <tr> <td>Nomina del RSPP (Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione)</td> </tr> <tr> <td>Certificazioni relative alla sicurezza (se previste da norme settoriali).</td> </tr> </table>	iscrizione alla camera di commercio industria e artigianato	adempimento, da parte del datore di lavoro, dei dirigenti, dei preposti e dei lavoratori dell'impresa, o dal lavoratore autonomo, degli obblighi formativi	nomina del medico competente (se prevista)	possesso del documento unico di regolarità contributiva in corso di validità (DURC)	possesso del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR)	possesso del Documento Unico di Regolarità Fiscale (DURF)	Nomina del RSPP (Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione)	Certificazioni relative alla sicurezza (se previste da norme settoriali).
iscrizione alla camera di commercio industria e artigianato									
adempimento, da parte del datore di lavoro, dei dirigenti, dei preposti e dei lavoratori dell'impresa, o dal lavoratore autonomo, degli obblighi formativi									
nomina del medico competente (se prevista)									
possesso del documento unico di regolarità contributiva in corso di validità (DURC)									
possesso del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR)									
possesso del Documento Unico di Regolarità Fiscale (DURF)									
Nomina del RSPP (Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione)									
Certificazioni relative alla sicurezza (se previste da norme settoriali).									

<sup>1</sup> I principali riferimenti normativi principali sono il D.Lgs. 81/2008, art. 30 e art. 51; l'allegato al D.M. 132 del 1° marzo 2024 (criteri e punteggi) e le note INL n. 9326/2024 e n. 28 /2025

	 <p>Dal 10 luglio 2025 è stato <b>avviato il meccanismo di assegnazione automatica dei crediti aggiuntivi per anzianità aziendale e/o, su richiesta, di quelli premiali legati a buone pratiche in ambito formativo, gestionale e organizzativo.</b></p>
<p><b>PROCEDURA DI RILASCIO DELLA PATENTE</b></p>	<p>Sintetizzando i passaggi per il rilascio della patente, questi sono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Registrazione sul <b>Portale dei Servizi INL</b> all'indirizzo <a href="https://servizi.ispettorato.gov.it">https://servizi.ispettorato.gov.it</a> utilizzando SPID, CIE o CNS</li> <li>2. Utilizzo dell'applicazione <b>“Attestazione Legale Rappresentante/Titolare”</b> per l'autenticazione.</li> <li>3. Facoltativo: nomina di un delegato tramite l'applicazione <b>“Gestione deleghe”</b> (è possibile delegare anche associazioni datoriali tramite codice fiscale).</li> <li>4. Presentazione dell'istanza tramite l'applicativo <b>“Patente a crediti”</b>.</li> </ol> <p> Chi è già titolare di una patente rilasciata prima del 10 luglio, non è soggetto alla fase di verifica e mappatura iniziale. I nuovi richiedenti, invece, dovranno prima ottenere un'attestazione di identità e idoneità, rilasciata entro 24 ore tramite controllo incrociato dei dati CCIAA.</p>
<p><b>NOVITA' OPERATIVE DAL 10.07.2025</b></p>	<p>Dopo le novità introdotte, dal 10 luglio 2025 è possibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>visualizzare direttamente il numero di crediti disponibili,</b></li> <li>◆ <b>inserire e documentare i requisiti aggiuntivi per ottenere l'incremento dei crediti,</b></li> <li>◆ <b>consultare i crediti</b> anche da parte di PA, RLS/RLST, organismi paritetici, responsabili dei lavori, coordinatori per la sicurezza e committenti</li> </ul>
<p><b>MODALITÀ DI INCREMENTO DEI CREDITI (FINO A 100)</b></p>	<p>Come anticipato, la patente a crediti, obbligatoria per imprese e lavoratori autonomi che operano nei cantieri temporanei o mobili, prevede l'assegnazione iniziale di <b>30 crediti</b>. Tuttavia, è possibile ottenere <b>punteggi aggiuntivi fino a un massimo di 100 crediti complessivi</b>, attraverso il rispetto di determinati requisiti e la realizzazione di attività certificate.</p> <p>I crediti aggiuntivi si suddividono principalmente in due categorie:</p>

- ◆ fino a **30 crediti** per attività in materia di salute e sicurezza,
- ◆ fino a **10 crediti** per ulteriori condizioni e comportamenti virtuosi.

Riepiloghiamo di seguito in due tabelle i requisiti e i relativi crediti.

#### **Fino a +30 crediti: Investimenti e formazione avanzata**

REQUISITO	CREDITI
Certificazione SGSL UNI EN ISO 45001	+5
MOG SSL asseverato da organismo paritetico	+4
Formazione su sicurezza a 1/3 dei lavoratori (4 corsi in 3 anni)	+6
...di cui almeno 50% lavoratori stranieri	+2 (tot. +8)
Formazione pratica del Mastro Artigiano in cantiere	+3
Investimenti in sicurezza €5.000-25.000	+1
Investimenti €25.001-50.000	+3
Investimenti > €50.000	+6
Adozione DVR anche semplificato	+3
Visite in cantiere con medico + RLS/RLST (almeno 2)	+2

#### **Fino a +10 crediti: Ulteriori attività o condizioni**

REQUISITO	CREDITI
Impresa fino a 15 dipendenti	+1
Da 16 a 50 dipendenti	+2
Oltre 50 dipendenti	+4
Mastro Formatore Artigiano	+2

	Certificazione SOA I e II	+1 / +2	
	Standard contrattuali e organizzativi certificati (D.Lgs. 276/2003)	+2	
	Consulenza/monitoraggio positivo da organismo paritetico	+2	
	Formazione linguistica per lavoratori stranieri	+2	
	Denuncia operai 1° livello in Edilcassa >18 mesi (max 1/3 organico)	+2	
	Reputazione d'impresa secondo art. 109 D.Lgs. 36/2023	+2	
	Regolamento interno cooperative (art. 6 L. 142/2001)	+2	
<b>MODALITÀ DI ALLEGAZIONE REQUISITI</b>	<p>Tutti i requisiti devono essere <b>autodichiarati</b> e corredati da <b>documentazione</b> sul portale INL. Per certificazioni con validità (es. SGSL, MOG, SOA): vanno indicate <b>data di inizio e fine validità</b>.</p> <p>I dati sono <b>verificabili dagli ispettori</b> attraverso incroci informatici.</p> <p>In caso di errore è necessario rettificare prima dell'aggiornamento automatico (tra le ore 00:00 e le 03:00). In caso contrario, contattare via PEC l'ITL indicando il CF e le motivazioni.</p> <p> In fase ispettiva, l'INL potrà revocare i crediti in caso di <b>dichiarazioni mendaci</b>.</p>		
<b>CREDITI PER ANZIANITÀ D'IMPRESA</b>	<p>Fino a +10 crediti questi sono attribuiti <b>automaticamente</b> in base all'anzianità risultante dalle Camere di Commercio.</p> <p>Per professionisti e soggetti esteri non iscritti in CCIAA è necessaria la dichiarazione alternativa basata su Partita IVA o iscrizione alla Gestione Separata.</p>		
<b>SOGGETTI ESTERI E PROFESSIONISTI SENZA EID</b>	<p>Per i soggetti esteri e i professionisti senza EID è possibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ identificarsi via PEC, Teams o in presenza presso l'Ispettorato;</li> <li>◆ attestare e delegare soggetti con identità digitale.</li> </ul>		

### DETRAZIONE SPESE INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

Nella dichiarazione dei redditi 2025 (riferita all'anno di imposta 2024) è possibile beneficiare della detrazione pari al 19% delle spese per l'intermediazione immobiliare. In questa scheda riepiloghiamo come funziona e i documenti da conservare.

DETRAZIONE SPESE INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE	
<b>PREMESSA</b>	<p>Nella dichiarazione dei redditi, <b>dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei compensi</b>, comunque denominati, <b>pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale</b>, per un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità.</p> <p>La <b>detrazione spetta al contribuente che sostiene la spesa, purché il relativo importo sia indicato nell'atto di cessione dell'immobile.</b></p>
<b>INDICAZIONE DEL SOSTENIMENTO DELLA SPESA</b>	<p>In particolare, all'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, <b>le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà</b> recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo.</p> <p>Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>se si è avvalsa di un mediatore</b> e, nel caso, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;</li> <li>◆ <b>il codice fiscale o la partita IVA;</b></li> <li>◆ <b>il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione</b> e della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;</li> <li>◆ <b>l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.</b></li> </ul> <p>La detrazione spetta non solo per l'acquisto della proprietà, ma anche per</p>

	<p>l'acquisto di altri diritti reali (quali, ad esempio, l'usufrutto) a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale. Ricordiamo che l'abitazione principale è quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente<sup>2</sup>.</p>						
<p><b>BENEFICIARI DELLA DETRAZIONE</b></p>	<p>La detrazione spetta <b>esclusivamente all'acquirente dell'immobile</b>; il venditore, pertanto, non può beneficiare della detrazione in esame anche se ha corrisposto la relativa provvigione all'intermediario immobiliare.</p> <p> La detrazione non spetta se <b>le spese sono sostenute nell'interesse dei familiari fiscalmente a carico.</b></p> <table border="1" data-bbox="427 898 1437 1064"> <tr> <td><b>BENEFICIARI</b></td> <td>Acquirente dell'immobile</td> </tr> <tr> <td><b>ESCLUSI (ANCHE SE HANNO SOSTENUTO LA SPESA)</b></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Il venditore</li> <li>◆ Familiari</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>BENEFICIARI</b>	Acquirente dell'immobile	<b>ESCLUSI (ANCHE SE HANNO SOSTENUTO LA SPESA)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Il venditore</li> <li>◆ Familiari</li> </ul>		
<b>BENEFICIARI</b>	Acquirente dell'immobile						
<b>ESCLUSI (ANCHE SE HANNO SOSTENUTO LA SPESA)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Il venditore</li> <li>◆ Familiari</li> </ul>						
<p><b>LIMITI DELLA DETRAZIONE</b></p>	<p>La detrazione per spese di intermediazione immobiliare spetta secondo i seguenti limiti:</p> <table border="1" data-bbox="427 1169 1251 1485"> <tr> <td><b>PER I REDDITI FINO A 120.000 EURO</b></td> <td>Per intero</td> </tr> <tr> <td><b>PER I REDDITI TRA 120.001 E 240.000 EURO</b></td> <td>decrese fino ad azzerarsi</td> </tr> <tr> <td><b>PER I REDDITI SOPRA I 240.001 EURO</b></td> <td>Non spetta</td> </tr> </table> <p><b>La detrazione si applica su un importo non superiore a euro 1.000 e si esaurisce in un unico anno di imposta.</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Importo massimo detraibile: 19% di 1000 euro: 190 euro</p> </div>	<b>PER I REDDITI FINO A 120.000 EURO</b>	Per intero	<b>PER I REDDITI TRA 120.001 E 240.000 EURO</b>	decrese fino ad azzerarsi	<b>PER I REDDITI SOPRA I 240.001 EURO</b>	Non spetta
<b>PER I REDDITI FINO A 120.000 EURO</b>	Per intero						
<b>PER I REDDITI TRA 120.001 E 240.000 EURO</b>	decrese fino ad azzerarsi						
<b>PER I REDDITI SOPRA I 240.001 EURO</b>	Non spetta						

<sup>2</sup> A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione rilasciata ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici

	 <p>Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione deve essere ripartita tra i comproprietari in ragione delle percentuali di proprietà anche se la fattura è intestata ad un solo comproprietario.</p>
<b>TIPOLOGIA DI PAGAMENTO</b>	<p>La detrazione per spese di intermediazione immobiliare spetta a condizione che l'onere sia sostenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>con versamento bancario o postale,</b></li> <li>◆ mediante <b>altri sistemi di pagamento "tracciabili"</b> con la relativa annotazione in fattura, ricevuta fiscale o documento commerciale,</li> <li>◆ mediante prova cartacea della transazione (ovvero tramite ricevuta della carta di debito o della carta di credito, copia bollettino postale, MAV, dei pagamenti con PagoPA, estratto conto, ecc.).</li> </ul> <p>Nel merito, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>la detrazione non spetta se la fattura</b> è intestata ad un soggetto non proprietario;</li> <li>◆ nel caso in cui la fattura sia intestata ad un solo proprietario ma l'immobile è in comproprietà, è necessario integrare il documento con i dati anagrafici del comproprietario mancante;</li> <li>◆ se la fattura è intestata al proprietario dell'immobile e ad un altro soggetto non proprietario, è necessario che in fattura venga specificato (o integrato) che l'onere è stato sostenuto solo da quest'ultimo.</li> </ul>
<b>DOCUMENTI DA CONSERVARE</b>	<p>I documenti da conservare per beneficiare di questa detrazione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Fattura rilasciata dall'intermediario immobiliare,</li> <li>◆ L'utilizzo di sistemi di pagamento "tracciabili",</li> <li>◆ Preliminare registrato,</li> <li>◆ Atto di compravendita da cui risultino i requisiti previsti dalla l. n. 296 del 2006,</li> <li>◆ Autocertificazione attestante che l'immobile è destinato ad abitazione principale.</li> </ul>

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

**Tutti i contratti di locazione e affitto** di beni **immobili**, compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati dai soggetti passivi IVA, devono essere **obbligatoriamente registrati** dall'affittuario (**conduttore**) o dal proprietario (**locatore**), **qualunque** sia l'ammontare del **canone pattuito**. **Non c'è**, invece, **obbligo di registrazione** per i contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno (c.d. **locazioni brevi**).

Di seguito, analizziamo la procedura.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE	
<b>PREMESSA</b>	<p><b>Tutti i contratti di locazione e affitto</b> di beni <b>immobili</b>, devono essere <b>obbligatoriamente registrati</b> dall'affittuario (<b>conduttore</b>) o dal proprietario (<b>locatore</b>), <b>qualunque</b> sia l'ammontare del <b>canone pattuito</b>.</p> <p>La <b>registrazione</b> dei <b>contratti di locazione</b> deve avvenire <b>entro 30 giorni</b> dalla <b>data di stipula</b> o dalla sua decorrenza, se anteriore.</p> <p>In particolare, le modalità di registrazione del contratto di affitto o locazione di un immobile si distinguono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>telematica</b> (modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili) presentata: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ direttamente,</li> <li>✓ tramite un intermediario abilitato;</li> </ul> </li> <li>◆ <b>presso gli uffici</b> dell'Agenzia delle Entrate.</li> </ul> <p> L'<b>unica eccezione</b> a tale regola è rappresentata dai <b>contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni</b> nel corso dell'anno (tipicamente contratti turistici) – le c.d. <b>locazioni brevi</b> – per i quali <b>non c'è obbligo di registrazione</b>.</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <b>REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE</b>  <b>(obbligo non previsto per i contratti di durata inferiore a 30 giorni)</b> </div>

	Presso gli uffici dell'Agenzia ("cartacea")	Telematica (diretta o tramite intermediario abilitato)							
<p>Il locatore è obbligato a richiedere la <b>registrazione</b> (tramite modello RLI) <b>entro 30 giorni</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ dalla data di <b>stipula</b><sup>3</sup>;</li> <li>◆ dalla data di <b>decorrenza anteriore</b> dell'accordo.</li> </ul>									
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #e0e0e0;">TERMINI DI PRESENTAZIONE DEL MODELLO RLI</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">entro 30 giorni</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">dalla data di stipula</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">dalla data di decorrenza, se anteriore</td> </tr> </table>				TERMINI DI PRESENTAZIONE DEL MODELLO RLI		entro 30 giorni		dalla data di stipula	dalla data di decorrenza, se anteriore
TERMINI DI PRESENTAZIONE DEL MODELLO RLI									
entro 30 giorni									
dalla data di stipula	dalla data di decorrenza, se anteriore								
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th style="background-color: #e0e0e0;">ESEMPIO</th> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">                     Contratto di locazione stipulato in data 20.05.2025 con decorrenza 01.07.2025. Il contratto deve essere registrato entro il 19.06.2025.                 </td> </tr> </table>				ESEMPIO	Contratto di locazione stipulato in data 20.05.2025 con decorrenza 01.07.2025. Il contratto deve essere registrato entro il 19.06.2025.				
ESEMPIO									
Contratto di locazione stipulato in data 20.05.2025 con decorrenza 01.07.2025. Il contratto deve essere registrato entro il 19.06.2025.									
<p>Qualora il <b>termine</b> di <b>registrazione</b> scada di <b>sabato</b>, di <b>domenica</b> o di <b>giorno festivo</b> la <b>scadenza</b> del relativo adempimento è <b>prorogata</b> al <b>primo giorno lavorativo successivo</b>.</p>									
<p>L'art. 1130, comma 1, n. 6) del c.c. prevede che <b>l'amministratore di condominio</b> curi la tenuta del registro condominiale, contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento (conduttori compresi), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio e dei dati catastali di ciascuna unità immobiliare. <b>Entro i successivi 60</b></p>									

<sup>3</sup> art. 17, comma 1 del TUR.

	<p><b>giorni</b> (termine perentorio) il <b>locatore</b> deve dare <b>comunicazione</b> dell'avvenuta <b>registrazione</b> al <b>conduttore</b> o all'<b>amministratore di condominio</b> (per consentire di adempiere agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale).</p> <table border="1" data-bbox="488 539 1426 748"> <thead> <tr> <th colspan="2">LOCATORE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">entro 30 giorni registra il contratto e trasmette copia della registrazione</td> </tr> <tr> <td>al conduttore</td> <td>all'amministratore di condominio</td> </tr> </tbody> </table>	LOCATORE		entro 30 giorni registra il contratto e trasmette copia della registrazione		al conduttore	all'amministratore di condominio	
LOCATORE								
entro 30 giorni registra il contratto e trasmette copia della registrazione								
al conduttore	all'amministratore di condominio							
<p><b>REGISTRAZIONE TELEMATICA</b></p>	<p>L'utilizzo delle procedure <b>telematiche</b> per la registrazione dei contratti e per gli adempimenti ad essa connessi è:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>facoltativo</b>, per tutti i contribuenti;</li> <li>◆ <b>obbligatorio</b> per talune tipologie di soggetti.</li> </ul> <table border="1" data-bbox="488 1061 1442 1424"> <thead> <tr> <th colspan="2">OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE TELEMATICA</th> </tr> <tr> <th>OBBLIGATORIA</th> <th>FACOLTATIVA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Possessori di almeno 10 unità immobiliari</td> <td rowspan="2">Tutti gli altri contribuenti</td> </tr> <tr> <td>Agenti di affari in mediazione <b>iscritti</b> nella sezione degli agenti immobiliari<sup>4</sup>.</td> </tr> </tbody> </table> <p>In particolare, la presentazione telematica dei contratti di locazione può essere effettuata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>direttamente</b> dal contribuente (procedura diretta);</li> <li>◆ tramite un <b>intermediario</b> abilitato, quali ad esempio: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ dottori commercialisti, centri di assistenza fiscale, consulenti del lavoro eccetera,</li> </ul> </li> </ul>	OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE TELEMATICA		OBBLIGATORIA	FACOLTATIVA	Possessori di almeno 10 unità immobiliari	Tutti gli altri contribuenti	Agenti di affari in mediazione <b>iscritti</b> nella sezione degli agenti immobiliari <sup>4</sup> .
OBBLIGATI ALLA REGISTRAZIONE TELEMATICA								
OBBLIGATORIA	FACOLTATIVA							
Possessori di almeno 10 unità immobiliari	Tutti gli altri contribuenti							
Agenti di affari in mediazione <b>iscritti</b> nella sezione degli agenti immobiliari <sup>4</sup> .								

<sup>4</sup> ex art. 10, comma 1, lettera d)-bis del TUR.

- ✓ agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori tenuti dalle Camere di Commercio,
- ✓ iscritti all'albo professionale dei geometri, anche riuniti in forma associativa;
- ◆ **tramite un delegato**, ovvero tramite un soggetto che abbia un'adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria ed organizzativa.

La **presentazione telematica** avviene mediante **invio** del **file** del modello **RLI** comprensivo del **testo del contratto** e di eventuali **altri documenti** (quali scritture private, ricevute, mappe, planimetrie, disegni eccetera), fatta salva la possibilità dell'invio telematico in forma semplificata.

Si ricorda che, alla luce dei **chiarimenti** diffusi dall'Agenzia delle Entrate<sup>5</sup> in caso di **registrazione** di contratti a **canone convenzionato** c.d. "**non assistiti**" è opportuno **allegare** anche l'**attestazione** di **conformità** del contratto all'accordo locale.

L'**invio telematico** si considera **perfezionato** nel **giorno** in cui i **dati** trasmessi **pervengono** correttamente all'**Agenzia delle Entrate**, la quale provvederà a inviare – sempre in via telematica – una ricevuta contenente, oltre ai dati trasmessi dal contribuente o intermediario, la data, gli estremi di registrazione, il protocollo telematico e l'identificativo più la ricevuta del pagamento dell'imposte.

I contribuenti sono tenuti a **conservare** per **10 anni** tutta la **documentazione** – ovvero i **contratti** e le **ricevute** dell'**invio** – anche al fine di **consentire** eventuali **controlli** da parte della stessa **Agenzia delle Entrate**.

I **versamenti** relativi alla **registrazione**, alle **annualità successive** alla **prima**, alle proroghe, alle cessioni e alle risoluzioni mediante servizi telematici

<sup>5</sup> Risoluzione 31/2018

	<p>dell'Agenzia sono effettuati con <b>addebito</b> sul <b>conto corrente bancario o postale</b>.</p>												
<p><b>INVIO TELEMATICO IN FORMA SEMPLIFICATA</b></p>	<p>Come disposto dal <a href="#">provvedimento n. 64442 del 19.03.2019</a>, il modello RLI può essere presentato in via telematica, in forma <b>semplificata</b>, senza allegare la copia del testo contrattuale in presenza delle seguenti caratteristiche:</p> <table border="1" data-bbox="427 645 1445 1099"> <tr> <td><b>a)</b></td> <td>un numero di locatori non superiore a tre</td> </tr> <tr> <td><b>b)</b></td> <td>un numero di conduttori non superiore a tre</td> </tr> <tr> <td><b>c)</b></td> <td>una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre</td> </tr> <tr> <td><b>d)</b></td> <td>tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita</td> </tr> <tr> <td><b>e)</b></td> <td>il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni</td> </tr> <tr> <td><b>f)</b></td> <td>il contratto è stipulato tra persone fisiche che non operano nell'esercizio di impresa, arte o professione</td> </tr> </table> <p>Le istruzioni al modello RLI specificano che l'<b>allegazione del file</b> è <b>facoltativa</b> in presenza di un contratto di locazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ di immobile ad uso abitativo (codici L1 o L2);</li> <li>◆ privo di particolari clausole contrattuali e di allegati soggetti all'imposta di bollo;</li> <li>◆ posto in essere al di fuori dell'attività di impresa o di lavoro autonomo (contratto non soggetto ad IVA);</li> <li>◆ con un numero di locatori e conduttori, rispettivamente, non superiori a tre, aventi ad oggetto un immobile urbano principale (codice 1) e un numero di pertinenze locatate congiuntamente (codice 2) non superiore a 3.</li> </ul> <p> Tuttavia, tale <b>facoltà non è consentita</b> qualora l'<b>immobile</b> sia <b>in via di accatastamento</b>, ovvero sia stata <b>compilata</b> la <b>casella "casi particolari"</b>.</p>	<b>a)</b>	un numero di locatori non superiore a tre	<b>b)</b>	un numero di conduttori non superiore a tre	<b>c)</b>	una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre	<b>d)</b>	tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita	<b>e)</b>	il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni	<b>f)</b>	il contratto è stipulato tra persone fisiche che non operano nell'esercizio di impresa, arte o professione
<b>a)</b>	un numero di locatori non superiore a tre												
<b>b)</b>	un numero di conduttori non superiore a tre												
<b>c)</b>	una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre												
<b>d)</b>	tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita												
<b>e)</b>	il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni												
<b>f)</b>	il contratto è stipulato tra persone fisiche che non operano nell'esercizio di impresa, arte o professione												

**MANCATA  
REGISTRAZIONE**

Per quanto attiene la mancata registrazione del contratto, si può verificare:

- ◆ la nullità assoluta (rilevabile d'ufficio)<sup>6</sup>;
- ◆ la nullità relativa descritta sopra<sup>7</sup>.

**LA GIURISPRUDENZA (CASS. SS.UU. N. 18214/2015 – CASS. N. 9475/2021)**

<b>NULLITÀ ASSOLUTA: REGOLA GENERALE</b>	La stipula del contratto in forma verbale e la connessa mancata registrazione sono da ritenersi causa di nullità del contratto
<b>NULLITÀ RELATIVA</b>	<p>Il solo conduttore può sanare la nullità con l'azione di riconduzione, volta a ricondurre il contratto non registrato a condizioni "eque" in termini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ di durata</li> <li>◆ di importo del canone</li> </ul> <p>da riferire a quelle previste nei contratti "concordati"<sup>8</sup></p>

La **nullità** del **contratto di locazione** opera sulla **legittimità** dei **canoni corrisposti** dal conduttore al locatore. Tali pagamenti costituiscono un **indebito oggettivo** ex art. 2033 del c.c., con la conseguenza che:

- ◆ il **conduttore** ha il **diritto** di **chiedere** la **restituzione** di tutti i **canoni pagati** (non caduti in prescrizione), in ottemperanza agli accordi contenuti nel corpo di un accordo nullo;
- ◆ il **locatore** può chiedere il **giusto indennizzo** per **arricchimento senza causa** del conduttore – che, in concreto, ha fruito dell'immobile con una "*occupazione sine titulo*".

<sup>6</sup> ex art. 1, comma 346 della Legge 311/2004.

<sup>7</sup> di cui all'art. art. 13, comma 6 della Legge 431/1998.

<sup>8</sup> art. 2 o art. 5, commi 2 e 3 della Legge 431/1998.

**OMESSA/TARDIVA  
REGISTRAZIONE**

Il “[Decreto Sanzioni](#)”<sup>9</sup>, operante per le **violazioni commesse dall'01.09.2024**, ha **modificato** le **sanzioni** in tema di **imposta di registro** rendendole, nel complesso, **meno onerose** per i contribuenti.

	<b>Violazioni commesse sino al 31.08.2024</b>	<b>Violazioni commesse dall'01.09.2024</b>	<b>Note</b>
<b>Omessa registrazione (art. 69 del TUR)</b>	Dal 120% al 240%	120%	
<b>Registrazione con ritardo massimo di 30 giorni (art. 69 del TUR)</b>	Dal 60% al 120%, minimo 200 euro	45%	
<b>Insufficiente dichiarazione di valore (art. 71 del TUR)</b>	Dal 100% al 200%	70%	Se il valore dei beni <sup>10</sup> definitivamente accertato, ridotto di un quarto supera il dichiarato
<b>Occultazione di corrispettivo (art. 72 del TUR)</b>	Dal 120% al 240%	120%	Detratto l'importo della sanzione già eventualmente irrogata <sup>11</sup>
<b>Omesso versamento (art. 73 del TUR)</b>	30%	25%	

<sup>9</sup> D.Lgs 87/2024, entrato in vigore dal 29.06.2024.

<sup>10</sup> ex art. 51, comma 4 del TUR.

<sup>11</sup> ex art. 71.

	<b>13 del D.Lgs 471/1997)</b>			
	<b>Tardivo versamento sino a 90 giorni (art. 13 del D.Lgs 471/1997)</b>	15%	12,5%	Riduzione a 1/15 per giorno di ritardo (ritardi sino a 14 giorni)
 Per le <b>sanzioni</b> illustrate in precedenza è ammesso, a livello generale, il <b>ravvedimento operoso</b> <sup>12</sup> .				

Giuseppe Iannibelli

<sup>12</sup> ex art. 13 del D.Lgs. 472/1997.