

# NOTIZIARIO

n.

**17**

**2026**

**COMUNICAZIONE CREDITO IMPOSTA AGGIUNTIVO PER IL BONUS ZES UNICA 2025**  
Riepilogo delle novità

\*\*\*

**MICRO ETS – RENDICONTAZIONE PER CASSA IN FORMA AGGREGATA**  
Riepilogo della disciplina

\*\*\*

**REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON RLI WEB**  
Guida operativa

**NOTIZIE FLASH****ISA 2026: PUBBLICATI I CRITERI DI PREMIALITÀ**

Con il [Provvedimento n.123160 del 22 aprile 2026](#), l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato le regole per l'individuazione dei livelli di affidabilità fiscale cui sono riconosciuti i benefici premiali, le regole del regime premiale, i livelli di affidabilità necessari per accedere ai singoli benefici e le regole operative che li rendono fruibili a partire dal periodo d'imposta 2025.

Tra i punti rilevanti vi è il chiarimento sul meccanismo di graduazione dei benefici. I vantaggi massimi, come le soglie più alte per compensazioni e rimborsi IVA, spettano, infatti, solo a chi raggiunge un punteggio almeno pari a 9, mentre chi si colloca tra 8 e 9 accede a benefici analoghi ma con limiti quantitativi inferiori.

Il provvedimento evidenzia anche quanto sia importante la continuità dell'affidabilità nel tempo. È previsto che molti benefici possano essere riconosciuti anche sulla base della media semplice dei punteggi ISA di due periodi d'imposta consecutivi.

---

### COMUNICAZIONE CREDITO IMPOSTA AGGIUNTIVO PER IL BONUS ZES UNICA 2025

Con il provvedimento n.56564 del 16.02.2026 è stato approvato il modello di comunicazione necessario per ottenere il **contributo aggiuntivo** – sotto forma di credito d'imposta – rivolto alle imprese che hanno già partecipato alla procedura relativa al **credito ZES unica per l'anno 2025**.

#### COMUNICAZIONE CREDITO IMPOSTA AGGIUNTIVO PER IL BONUS ZES UNICA 2025

##### PREMESSA

L'art. 16-bis del D.L. 124/2023<sup>1</sup> ha previsto il **riconoscimento di un credito d'imposta** a favore delle imprese che nel 2024 hanno effettuato **investimenti** in strutture produttive situate nell'ambito della Zona Economica Speciale per il Mezzogiorno (c.d. "**ZES unica**"). La "Legge di Bilancio 2025"<sup>2</sup> ha **prorogato** tale agevolazione anche al **2025**.

Con riferimento al credito d'imposta "ZES Unica Mezzogiorno" 2025, i soggetti interessati, ai fini della fruizione del credito d'imposta in esame, dovevano effettuare le seguenti comunicazioni all'Agenzia delle Entrate:

- ◆ **preventiva:** 31.03.2025 – 30.05.2025
  - ✓ spese ammissibili programmate fino al 15.11.2025
- ◆ **Integrativa:** 18.11.2025 – 02.12.2025
  - ✓ attestazione degli investimenti effettivamente realizzati entro il 15.11.2025

Con [provvedimento n.570046 del 12.12.2025](#), l'Agenzia ha **determinato nel 60,3811%** del credito d'imposta richiesto la percentuale effettivamente fruibile, applicando il meccanismo di riparto proporzionale previsto dalla normativa.

Alla luce della misura ridotta applicata per la fruizione del credito d'imposta ordinario, la "[Legge di Bilancio 2026](#)"<sup>3</sup> ha introdotto un **contributo "aggiuntivo"**, finalizzato a consentire alle imprese di "recuperare" **un ulteriore 14,6189%** del credito originariamente richiesto, in modo tale da

<sup>1</sup> introdotto dall'art. 1, comma 7 del D.L. 63/2024.

<sup>2</sup> art. 1 commi 485-491 della Legge 207/2024

<sup>3</sup> art. 1, comma 448 della Legge 199/2025.

giungere ad un **importo complessivo pari al 75%** del credito originariamente richiesto.

Per poter ottenere l'ulteriore credito d'imposta le imprese:

<b>a</b>	non devono aver già beneficiato, con riferimento a uno/più investimenti oggetto della Comunicazione "integrativa", del credito d'imposta "Transizione 5.0" previsto dall'art. 38 del D.L. 19/2024
<b>b</b>	devono <b>inviare, dal 15.04.2026 al 15.05.2026</b> , una <b>specifica Comunicazione</b> all'Agenzia delle Entrate con la quale attestare di non aver ottenuto il credito d'imposta "Transizione 5.0"

### AMBITO APPLICATIVO

L'agevolazione può essere così brevemente riepilogata.

<b>Soggetti beneficiari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ le imprese attive nel settore della produzione primaria di prodotti agricoli compresi nell'allegato I del trattato sul funzionamento dell'Unione europea;</li> <li>◆ le imprese attive nel settore forestale;</li> <li>◆ le microimprese, le piccole e medie imprese attive nel settore della pesca e acquacoltura</li> </ul>
<b>Acquisti agevolati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ effettuati dal 01.01.2025 al 15.11.2025, anche tramite locazione finanziaria;</li> <li>◆ di nuovi macchinari, impianti e attrezzature varie destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nel territorio Zes.</li> </ul> <p>È incluso nell'agevolazione anche l'acquisto di terreni e l'acquisizione, la realizzazione o l'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti.</p> <p>Gli immobili oggetto di investimento devono essere effettivamente utilizzati per l'esercizio dell'attività nella struttura produttiva ubicata nella zona di riferimento</p>
<b>Credito spettante</b>	Il credito d'imposta è commisurato alla quota del costo complessivo dei beni agevolabili.

		Nel caso di investimenti effettuati mediante contratti di locazione finanziaria il credito d'imposta è determinato considerando il costo sostenuto dal locatore per l'acquisto dei beni, al netto delle spese di manutenzione <sup>4</sup>
	<b>Utilizzo del credito</b>	<p>Il credito d'imposta è utilizzabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ esclusivamente in compensazione;</li> <li>◆ presentando il modello F24 unicamente attraverso i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto del versamento;</li> <li>◆ a decorrere dal giorno lavorativo successivo dalla pubblicazione del Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che fissa la percentuale del credito spettante</li> </ul>
<b>LA COMUNICAZIONE AGGIUNTIVA</b>	<p>Con il <a href="#">provvedimento n. 56564 del 16.02.2026</a> l'Agenzia delle Entrate ha approvato il <b>modello “Comunicazione per la fruizione del credito d'imposta aggiuntivo per gli investimenti nella Zes Unica”</b></p> <p>Nel caso in cui, <b>dopo</b> l'invio della <b>Comunicazione “integrativa”</b>, il soggetto interessato abbia ottenuto <b>altre agevolazioni</b> che comportano una <b>riduzione</b> del <b>credito “ZES Unica Mezzogiorno”</b> 2025 spettante, nella <b>Comunicazione “aggiuntiva”</b> va indicato il <b>credito rideterminato in diminuzione</b>.</p> <p>Il <b>modello</b> è così <b>composto</b>:</p>	
	<b>Dati anagrafici richiedente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Denominazione o ragione sociale;</li> <li>◆ Codice fiscale;</li> <li>◆ Partita IVA;</li> <li>◆ Indirizzo della sede legale;</li> <li>◆ Recapiti telefonici e indirizzo PEC</li> </ul>
	<b>Dichiarazione sostitutiva</b>	Dichiarazione sostitutiva di atto notorio ex D.P.R. 445/2000, con la quale l'impresa attesta tra l'altro di non aver ottenuto

<sup>4</sup> art. 3, comma 2, D.M. 18.09.2024

		<p>il riconoscimento, con riferimento a uno o più investimenti oggetto della comunicazione integrativa presentata dal 18.11.2025 al 02.12.2025, del credito d'imposta di cui all'art. 38 D.L. 19/2024 (Transizione 5.0)</p>
	<b>Quadro A</b>	<p>Nel solo caso in cui l'impresa, dopo l'invio della comunicazione integrativa per il credito d'imposta ordinario, abbia richiesto o fruito di ulteriori aiuti di Stato e/o altre agevolazioni riferite ai medesimi investimenti indicati nella citata comunicazione integrativa, occorre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ compilare la relativa casella del quadro A;</li> <li>◆ indicare l'importo del credito d'imposta riportato in colonna 2 del rigo A1 della comunicazione integrativa ZES 2025 rideterminato in diminuzione, tenendo conto del cumulo con la nuova agevolazione</li> </ul>
	<b>Quadro C</b>	<p>Il quadro va compilato se il totale dei crediti d'imposta ZES spettanti (considerando anche le annualità precedenti: 2024, ecc) supera la soglia di euro 150.000</p> <p>In tali casi, l'utilizzo del credito è subordinato alle verifiche antimafia previste dalla normativa vigente<sup>5</sup>.</p> <p>Per ciascun soggetto per il quale va richiesta la documentazione antimafia va compilato un distinto rigo.</p> <p>In particolare, nel campo "Codice qualifica" va indicato uno dei seguenti codici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>1</b> Titolare dell'impresa individuale</li> <li>◆ <b>2</b> Direttore tecnico</li> <li>◆ <b>3</b> Rappresentante legale</li> </ul>

<sup>5</sup> D.Lgs 159/2011 – c.d. Codice Antimafia.

- ◆ **4** Componente l'organo di amministrazione
- ◆ **5** Consorziato
- ◆ **6** Socio
- ◆ **7** Socio accomandatario
- ◆ **8** Membro del collegio sindacale, effettivo o supplente
- ◆ **9** Sindaco, nei casi contemplati dall'art. 2477 del codice civile
- ◆ **10** Soggetto che svolge compiti di vigilanza di cui all'art. 6, comma 1, lettera b), del D.Lgs 08.06.2001, n. 231
- ◆ **11** Direttore generale
- ◆ **12** Responsabile di sede secondaria oppure di stabile organizzazione in Italia di soggetto non residente
- ◆ **13** Procuratore, Procuratore speciale

Di seguito ecco la prima pagina del modello di Comunicazione:

**COMUNICAZIONE PER LA FRUIZIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA AGGIUNTIVO PER GLI INVESTIMENTI NELLA ZES UNICA**

(Art. 1, commi da 448 a 452, della legge 30 dicembre 2025, n. 199)

<b>IMPRESA BENEFICIARIA</b>	Codice fiscale	
<b>OPERAZIONI STRAORDINARIE</b>	Codice fiscale avente causa	
<b>RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELLA COMUNICAZIONE</b>	Codice fiscale del firmatario	Codice carica
<b>REFERENTE DA CONTATTARE</b>	Cognome	Nome
	Telefono	Cellulare
	Indirizzo di posta elettronica	
<b>ANNULLAMENTO COMUNICAZIONE PRECEDENTE</b>	L'impresa beneficiaria dichiara di voler annullare la comunicazione precedentemente presentata <input type="checkbox"/>	
<b>SOTTOSCRIZIONE</b>	FIRMA	
<b>IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA</b>	Codice fiscale del soggetto incaricato	
<b>Riservato al soggetto incaricato</b>	Data dell'impegno	FIRMA DEL SOGGETTO INCARICATO
	giorno   mese   anno	

**MODALITÀ E  
TERMINI DI INVIO**

La trasmissione può essere **esclusivamente telematica**, anche utilizzando l'apposito **software "AGGIUNTIVO ZES UNICA"** reso disponibile dall'Agenzia delle Entrate sul proprio portale istituzionale.



La **comunicazione** di richiesta del **credito aggiuntivo** va **trasmessa** telematicamente **dal 15.04.2026 al 15.05.2026**.

Come di consueto la trasmissione può avvenire direttamente da parte del beneficiario o tramite intermediario abilitato<sup>6</sup>.

Entro 5 giorni dalla trasmissione, nell'area riservata del sito dell'Agenzia Entrate verrà resa disponibile la ricevuta che attesta la presa in carico della comunicazione o il suo scarto con indicazione dei motivi.

Nella **finestra** per la presentazione **15.04.2026-15.05.2026**, le imprese possono:

- ◆ **sostituire** la comunicazione precedentemente inviata con una nuova versione (l'ultima validamente trasmessa sostituisce integralmente le precedenti);
- ◆ **annullare** la comunicazione, con conseguente rinuncia al credito aggiuntivo. In assenza di tempestiva sostituzione di una comunicazione scartata si perde il diritto al credito d'imposta.

La Comunicazione è scartata nel caso in cui:

<b>1</b>	il richiedente non risulti titolare di partita IVA attiva alla data di invio della Comunicazione "aggiuntiva"
<b>2</b>	il richiedente non abbia validamente presentato dal 18.11.2025 al 02.12.2025 la Comunicazione "integrativa"

**UTILIZZO DEL  
CREDITO  
AGGIUNTIVO**

Il credito d'imposta aggiuntivo è utilizzabile in **compensazione** nel mod. F24:

<sup>6</sup> art. 3, commi 2- bis e 3 del D.P.R. 322/1998.

successivamente al rilascio di una seconda ricevuta (successiva a quella di

**a** "presa in carico" della comunicazione), con la quale è comunicato il riconoscimento all'utilizzo del credito d'imposta

**b** dovrà intervenire tra il **26.05.2026 ed il 31.12.2026**

Ai fini della compensazione non è applicabile il limite pari a euro 250.000 annui previsto per i crediti da indicare nel quadro RU del mod. REDDITI ex art. 1, comma 53 della Legge 244/2007.



Attualmente **non** risulta **ancora emanato** il **codice tributo** da indicare in **F24**.

Si ricorda che per il credito ordinario ZES 2025 (60,3811%) occorre utilizzare il **codice tributo 7034** senza che vi sia una scadenza temporale per la compensazione.

### MICRO ETS: RENDICONTAZIONE PER CASSA IN FORMA AGGREGATA

Con **D.M. del 18.02.2026** del Lavoro e delle Politiche sociali, recentemente pubblicato in GU del 21.03.2026, è stato adottato il **nuovo modello ufficiale di rendiconto per cassa in forma aggregata** per Enti del Terzo Settore (ETS) aventi **entrate non superiori ad euro 60.000 annui** (i c.d. **micro ETS**).

#### MICRO ETS: RENDICONTAZIONE PER CASSA IN FORMA AGGREGATA

##### PREMESSA

La **Legge 104/2024** è intervenuta in modo significativo sul “**Codice del Terzo Settore**”<sup>7</sup>. L'obiettivo del legislatore è stato quello di applicare il **principio di proporzionalità**: alleggerire gli oneri burocratici e contabili per le piccole realtà (ODV, APS e associazioni minori), affinché gli obblighi amministrativi non diventino un punto critico per il regolare esercizio dell'attività sociale.

Al riguardo l'innovazione principale risiede nel nuovo **comma 2-bis dell'art. 13 CTS**: la norma stabilisce che per gli ETS con entrate (comunque denominate) **non superiori a 60.000 euro**, il rendiconto per cassa può essere redatto in **forma aggregata**.

	Con D.M. del lavoro e delle politiche sociali del 05.03.2020 sono stati adottati <sup>8</sup> i modelli di bilancio per gli ETS:
<b>1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>modello A</b> – stato patrimoniale</li> <li>◆ <b>modello B</b> – rendiconto gestionale</li> <li>◆ <b>modello C</b> – stato patrimoniale</li> <li>◆ <b>modello D</b> – rendiconto per cassa</li> </ul>
<b>2</b>	Infine, con <b>D.M. 18.02.2026</b> <sup>9</sup> si è approvato ufficialmente il “ <b>Modello E</b> ” per i micro-enti

Di conseguenza, il bilancio degli ETS non segue più un'unica regola, ma si divide in tre “fasce” basate sul volume di entrate dell'esercizio precedente.

<sup>7</sup> D.Lgs 117/2017.

<sup>8</sup> in attuazione dell'art. 13, comma 3 del CTS

<sup>9</sup> pubblicato in G.U. il 21.03.2026

FASCIA ENTRATE	TIPO DI BILANCIO RICHIESTO	NOVITÀ LEGGE 104/2024
<b>Fino a € 60.000</b>	Rendiconto di Cassa AGGREGATO	Massima semplificazione (Micro-ETS)
<b>Da € 60.001 a € 300.000</b>	Rendiconto di Cassa (Modello D)	La soglia è stata alzata da 220.000€ a 300.000€
<b>Oltre € 300.000</b>	Bilancio d'Esercizio Ordinario	Obbligo di Stato Patrimoniale, Rendiconto Gestionale e Relazione di Missione



Se un ente ha ottenuto la **personalità giuridica**, l'obbligo di redigere il bilancio ordinario (competenza) scatta già al superamento dei **60.000 euro**; sotto tale soglia anche gli enti con personalità giuridica possono usare il rendiconto semplificato.

Ovviamente gli ETS che invece esercitano la propria attività statutaria esclusivamente o principalmente in forma di **impresa commerciale** sono assoggettati a un regime di trasparenza e rendicontazione rafforzato, volto ad armonizzare la natura associativa con le dinamiche tipiche del mercato.

In primo luogo, sotto il profilo della **tenuta delle scritture contabili**, tali enti hanno l'obbligo di conformarsi alle disposizioni previste dall'**art. 2214 del c.c.** Ciò implica l'adozione sistematica del libro giornale e del libro degli inventari, oltre alla conservazione della corrispondenza e delle fatture, secondo i canoni della contabilità ordinaria.

Per quanto concerne la **formazione del bilancio d'esercizio**, la norma stabilisce che il documento debba essere redatto secondo i criteri di redazione e gli schemi previsti per le società di capitali<sup>10</sup>, graduando la complessità informativa (bilancio ordinario, abbreviato o per micro-imprese) in base alle dimensioni economiche dell'ente. Tale bilancio deve essere depositato per la


<sup>10</sup> artt. 2423 e ss. del c.c.

	<p>pubblicità legale presso il <b>Registro delle Imprese</b>, assolvendo così agli obblighi di trasparenza verso i terzi e i creditori.</p> <p>Tuttavia la recente riforma introdotta con la <b>Legge 104/2024</b> ha apportato una significativa deroga semplificativa: gli enti che, pur operando in via prevalente come imprese, <b>non rivestono la qualifica di "Impresa Sociale"</b>, dispongono ora di una facoltà di scelta. Essi possono, infatti, decidere di non adottare gli schemi civilistici sopra citati, optando invece per i citati <b>modelli di bilancio</b> definiti dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per la generalità degli Enti del Terzo Settore.</p>						
<p><b>IL RENDICONTO DI CASSA AGGREGATO PER I MICRO-ETS</b></p>	<p>A differenza del rendiconto di cassa di cui al Modello D ministeriale, che richiede di dettagliare diverse sottovoci, il rendiconto <b>aggregato</b> permette di esporre i dati per "macro-categorie".</p> <p><b>Esempio di rendiconto per cassa aggregato</b></p> <p>Ipotizziamo una piccola APS che organizza corsi di scacchi pomeridiani per i propri soci:</p> <table border="1" data-bbox="512 1160 1358 1442"> <tr> <td data-bbox="512 1160 564 1272"><b>1)</b></td> <td data-bbox="564 1160 1358 1272">Entrate totali: € 15.000 (Raggruppate in macro-voci: quote soci + donazioni)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1272 564 1384"><b>2)</b></td> <td data-bbox="564 1272 1358 1384">Uscite totali: € 12.000 (Raggruppate in macro-voci: affitto sede + materiale didattico)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1384 564 1442"><b>3)</b></td> <td data-bbox="564 1384 1358 1442">Avanzo di cassa: € 3.000</td> </tr> </table> <p>Non sarà necessario produrre la "Relazione di missione" richiesta agli enti più grandi, né dettagliare minuziosamente ogni tipologia di rimborso spese ai volontari in tabelle separate</p>	<b>1)</b>	Entrate totali: € 15.000 (Raggruppate in macro-voci: quote soci + donazioni)	<b>2)</b>	Uscite totali: € 12.000 (Raggruppate in macro-voci: affitto sede + materiale didattico)	<b>3)</b>	Avanzo di cassa: € 3.000
<b>1)</b>	Entrate totali: € 15.000 (Raggruppate in macro-voci: quote soci + donazioni)						
<b>2)</b>	Uscite totali: € 12.000 (Raggruppate in macro-voci: affitto sede + materiale didattico)						
<b>3)</b>	Avanzo di cassa: € 3.000						

## REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON RLI WEB

Per effettuare la **registrazione** dei **contratti di locazione e affitto** di **beni immobili** occorre **compilare** opportunamente il **modello RLI** – aggiornato da ultimo il 20.10.2025 – **entro 30 giorni** dalla data di **stipula** o dalla sua **decorrenza**, se anteriore. **Non c'è obbligo di registrazione** per i **contratti** che **non superano i 30 giorni complessivi nell'anno**.

Di seguito, una **guida operativa** alla **compilazione** del **modello RLI**.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON RLI WEB					
<b>PREMESSA</b>	<p>Tutti i <b>contratti di locazione e affitto</b> di <b>beni immobili</b> – compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati dai soggetti passivi Iva – qualunque sia l'ammontare del canone pattuito, devono essere <b>obbligatoriamente registrati</b> da:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><b>1)</b></td> <td><b>affittuario</b> (conduttore)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>2)</b></td> <td><b>proprietario</b> (locatore)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il <b>contratto di locazione</b> può essere <b>registrato</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>presentando il modello RLI tramite i servizi telematici</b> dell'Agenzia, modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili, facoltativa per tutti gli altri contribuenti, purché abilitati ai servizi telematici;</li> <li>◆ <b>richiedendo la registrazione in ufficio</b>: in questo caso è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate e compilare il modello RLI;</li> <li>◆ <b>incaricando un intermediario abilitato</b> (professionisti, associazioni di categoria, CAF eccetera) o un delegato.</li> </ul> <p> I <b>nuovi contratti di locazione</b> devono contenere una <b>clausola</b> con la quale il <b>conduttore dichiara</b> di aver <b>ricevuto</b> le <b>informazioni</b> e la <b>documentazione</b>, comprensiva dell'<b>attestazione</b> della prestazione energetica dell'edificio (<b>APE</b>).</p> <p>La <b>copia</b> dell'<b>APE</b> deve essere inoltre <b>allegata al contratto</b>, fatta <b>eccezione</b> per i casi di <b>locazione</b> di <b>single unità immobiliari</b>.</p>	<b>1)</b>	<b>affittuario</b> (conduttore)	<b>2)</b>	<b>proprietario</b> (locatore)
<b>1)</b>	<b>affittuario</b> (conduttore)				
<b>2)</b>	<b>proprietario</b> (locatore)				

**RLI WEB**

Il servizio **RLI web** consente di **registrare direttamente online**, senza installare alcun software, i **contratti di locazione**, ma anche:

- ◆ comunicare **proroghe, cessioni e risoluzioni**;
- ◆ **esercitare o revocare l'opzione** per la **cedolare secca**.

Per la **registrazione** con **RLI web** è necessario **allegare copia del contratto**, in formato **TIF, TFF o PDF/A**.

**Non è obbligatorio allegare copia del contratto**, in presenza di queste caratteristiche:

<b>a)</b>	locazione di <b>tipo abitativo</b>
<b>b)</b>	il contratto è stipulato <b>tra persone fisiche</b> che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione
<b>c)</b>	un numero di locatori e di conduttori, rispettivamente, <b>non superiore a tre</b>
<b>d)</b>	una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze <b>non superiore a tre</b>
<b>e)</b>	tutti gli immobili devono essere <b>censiti con attribuzione di rendita</b>
<b>f)</b>	il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni.



Se è **compilata** la **casella "Casi particolari"**, è sempre **obbligatoria l'allegazione del contratto**.

**REGISTRARE IL CONTRATTO**

Per **usufruire** del **servizio RLI web** occorre:

- ◆ accedere alla propria area riservata dell'Agenzia delle entrate, scegliere **"Contratti di locazione"**
- ◆ effettuare una **"Nuova richiesta"** (dando l'ok alla "presa visione" dei consensi privacy).

A questo punto compare una **schermata** nella quale indicare se la **richiesta di registrazione è presentata**:

- ◆ **“Per me stesso”**, quando il richiedente è parte del contratto (locatore o conduttore) oppure il mediatore;
- ◆ **“Per altri”**, se chi compila non è parte del contratto (ad esempio, rappresentante legale del richiedente o intermediario). Se si utilizza la **richiesta “Per altri”**, dopo aver flaggato la relativa opzione occorre:
  - **inserire i dati del richiedente**;
  - **Indicare il codice carica** scegliendo tra la voci proposte dal menu a tendina esclusivamente i seguenti:

CODICE CARICA	FATISPECIE
2	rappresentante di minore, inabilitato o interdetto, ovvero curatore eredità giacente, amministratore dell'eredità
7	Erede
11	soggetto esercente l'attività tutoria del minore o interdetto alla funzione istituzionale rivestita.

Sia che la richiesta sia per sé stessi che per altri, è obbligatorio inserire la **“Descrizione del contratto”** senza lasciare spazi se la definizione è composta da più parole (esempio: **“locazioneappartamento20012026”**).



La descrizione **deve essere diversa** da ogni altra eventuale descrizione utilizzata in passato per altre registrazioni. Diversamente il sistema restituisce il seguente **errore bloccante**.

Se si procede con la **prima registrazione** del contratto occorre **selezionare l'opzione specifica**:

Verrà, quindi, richiesto di **specificare** le seguenti **informazioni**:

DATO	COMPILAZIONE MENU A TENDINA
<b>Tipo di soggetto</b>	<p>Indicare se si è:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>parte del contratto</b> – in tal caso specificare se: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ locatore,</li> <li>✓ <b>conduttore:</b> dettagliando anche il “<i>Tipo conduttore</i>”</li> </ul> </li> <li>◆ <b>mediatore del contratto</b></li> </ul>
<b>Tipologia di contratto</b>	<p>Indicare <b>uno dei seguenti codici:</b></p> <p>L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo  L2 - Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo  L3 - Locazione di immobile a uso abitativo (contratto assoggettato ad IVA)  L4 - Locazione finanziaria di immobile a uso abitativo  S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo  S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA  S3 - Locazione finanziaria di immobile a uso diverso dall'abitativo  T1 - Affitto di fondo rustico  T2 - Affitto di fondo rustico agevolato  T3 - Affitto di terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere  T4 - Affitto di terreni edificabili o non edificabili destinati a parcheggio (contratto assoggettato ad IVA)</p>

**Ultimata la compilazione dei campi:**

- ◆ si clicca su “**Proseguì**”,
- ◆ viene visualizzato il “**Riepilogo**” dei dati inseriti,
- ◆ è possibile cliccare su “**Crea**” per proseguire con la richiesta di registrazione attraverso la compilazione telematica dei singoli quadri che compongono il modello RLI.

## Nuova richiesta



## Riepilogo

**Dati del richiedente**

Codice fiscale:       Cognome:       Nome:       Tipo soggetto:

Parte del contratto (Locatore)

Richiesta: **Prima registrazione**  
 Tipologia contratto: **L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo**  
 Descrizione del contratto: **DFF**

Il sistema richiede di compilare la **sezione "Dati generali"**, contenente i dati utili alla **registrazione del contratto**, dove risultano già registrate le informazioni precedentemente inserite con riferimento alla "Tipologia di contratto" e la "Tipologia di richiedente".

Occorre prestare particolare **attenzione** all'**indicazione** delle seguenti **informazioni**:

DATO	COSA INDICARE
<b>Durata</b>	<p><b>Data di inizio e fine locazione</b></p> <p>Nel caso di contratto a tempo indeterminato va comunque compilato il campo Durata "dal" "al"</p>

Importo del canone	Tipo contratto	Importo
	Locazione superiore a 1 anno	<b>Canone annuo</b>
	Locazione inferiore a 1 anno	<b>Canone intera durata</b>
	Locazione e presenza casi particolari codici "1" o "3"	<b>Canone primo anno</b> (i canoni successivi vanno indicati nel quadro E)
	Affitto	Corrispettivo pattuito per <b>l'intera durata del contratto</b>



Nella casella **numero fogli** occorre indicare il numero di fogli di cui è composto il contratto stipulato tra le parti. Il foglio si intende composto da quattro facciate. Da notare che il foglio **non può contenere più di 100 linee.**

Effettuato il salvataggio dei **"Dati generali"** si apre il **quadro "Soggetti"**, selezionando la voce corrispondente dal menu a sinistra.

Ti trovi in: [Home](#) / [Elenco contratti](#) / [Contratto](#)  [Stampa la richiesta - pdf](#)

**Quadri** **Soggetti**

Dati Generali ▼ Contratto DFF

Soggetti

Immobili Locatori    Conduttori

Regime di tassazione

Allegato

Calcolo imposte [Nuovo locatore](#)

Invio

Numero	Codice fiscale	Cognome	Nome	Denominazione	Azioni
1					

Numero Elementi: 1

Nella sezione **"Immobili"** occorre selezionare **"Nuovo immobile"**; andranno quindi compilati i seguenti dati:

**Dati dell'immobile**

Provincia: UD - Udine ▼ Comune: \* UDINE ▼

Codice Comune: L483 ? Tipologia catasto: U - Urbano ▼ Porzione immobile: I - Immobile intero ▼

Tipologia immobile: \*  
1 - Immobile principale ▼

In via di accatastamento

Sezione urbana/Comune catastale: Foglio: 16

**Particella**

Numeratore: \* / Denominatore:

Subalterno: 58

Categoria catastale: A2 - A/2 Abitazioni di tipo civile ▼ Rendita catastale: € 568,1

Tipologia (via,piazza,ecc.): VIA Indirizzo: Numero civico: 33

Se si locano sia l'**immobile principale** che le relative **pertinenze** occorre indicare:

- ◆ **prima l'immobile principale,**
- ◆ subito **dopo le pertinenze.**

La sezione "**Regime di tassazione**" va compilata nei seguenti **casi**:

- ◆ **contratti di locazione ad uso abitativo** (codici L1 ed L2);
- ◆ locazioni aventi ad oggetto immobili di categoria catastale "**C1**".

Cliccando su "**Nuova cedolare**" si apre una schermata dove è obbligatorio indicare:

a)	l'immobile
b)	il locatore
c)	l'adesione o meno alla cedolare secca
d)	la quota di possesso dell'immobile



Si ricorda che "[Legge di Bilancio 2026](#)"<sup>11</sup> ha **limitato, a decorrere dall'anno 2026**, l'applicazione del regime della cedolare secca relativa agli immobili per i quali sono stipulati **contratti di locazione breve** esclusivamente a **2 immobili** – anziché ai 4 previsti dalla normativa precedente – disponendo pertanto che **dal terzo immobile** – anziché dal quinto – l'attività di locazione **si presume svolta in forma imprenditoriale**.

Nel quadro "**Calcolo imposte**" è obbligatorio inserire la **data di invio** della richiesta.

Sarà, quindi, possibile **procedere in via automatica** al **calcolo**:

- ◆ delle **imposte**;
- ◆ di **interessi e sanzioni** eventualmente dovuti in ipotesi di comunicazione tardiva



In caso di registrazione tardiva del contratto di locazione pluriennale, la sanzione relativa all'imposta di registro va commisurata **all'imposta dovuta per la sola prima annualità**, non invece all'imposta calcolata sull'intera durata.

Con riferimento alle **annualità successive alla prima trova**, invece, applicazione la sanzione per tardivo versamento relativo alla prima annualità **(25%, riducibile con ravvedimento)**.

In caso di contratti con **opzione per la cedolare secca**, in mancanza di imposta di registro proporzionale, la tardiva registrazione sconta la **sanzione**

<sup>11</sup> art. 1, comma 17 della Legge 199/2025.

**fissa**<sup>12</sup> calcolata come di seguito:

RITARDO	SANZIONE FISSA
Entro 30 giorni	<b>250,00 €</b>
Oltre 30 giorni	<b>150,00 €</b>

Nella sezione “**Calcolo imposte**” vanno indicate altresì le coordinate bancarie precisando:

- ◆ **codice fiscale firmatario del conto** (deve coincidere con il codice fiscale che richiede la registrazione o, alternativamente, con l'intermediario che effettua la registrazione in nome e per conto);
- ◆ **IBAN** del conto corrente su cui addebitare le somme dovute.

Infine, si accede al quadro “**Invia richiesta**” che permette di:

- ◆ **visualizzare il riepilogo dei dati** inerenti all'adempimento per verificarne la correttezza;
- ◆ inviare la richiesta cliccato su “**Procedi**” e selezionando “**ok**”.

Giuseppe Iannibelli

<sup>12</sup> ex art. 69 del Tur.