

Roma, 16/02/2023

PROT. N. 20/DV/nm

Ai Presidenti AIC Convenzionate

Alle Società di Servizi Convenzionate

Ai Professionisti Convenzionati

e p.c. Agli Incaricati CAF

Circolare n. 20/2023

LORO SEDI

Oggetto: Non residenti, nel contratto di locazione non è obbligatorio il codice fiscale del locatario

Carissimi,

Nella richiesta di registrazione del contratto di locazione per i non residenti non è obbligatorio indicare il codice fiscale del locatario. La registrazione potrà essere richiesta presso un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello 69, scaricabile dal sito internet della stessa Agenzia, anziché tramite il modello RLI; il modello 69 consente al locatore, tra l'altro, di esercitare l'opzione per il regime fiscale della cedolare secca. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 5/E del 14 febbraio 2023.

Con la risoluzione n. 5/E del 14 febbraio 2023 l'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni sulla **registrazione di atti privati e soggetti non residenti** nel territorio dello Stato e privi di codice fiscale.

L'art. 6, comma 1, lettera b), D.P.R. n. 605/1973 prevede che il codice fiscale debba essere indicato, tra l'altro, nelle richieste di registrazione degli **atti da registrare** in termine fisso o in caso d'uso, relativamente ai soggetti destinatari degli effetti giuridici immediate dell'atto, con esclusione degli atti elencati nella tabella allegata al medesimo D.P.R. n. 605/1973.

Inoltre, il comma 2 dell'art. 6, al secondo periodo, precisa che l'**obbligo di indicazione del codice fiscale** dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato, cui tale codice non risulti già attribuito, si intende adempiuto con l'indicazione dei seguenti dati:

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

Quindi, nella richiesta di registrazione del contratto di locazione non è obbligatorio indicare il codice fiscale del locatario. La registrazione potrà essere richiesta presso un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate utilizzando il **modello 69**, scaricabile dal sito internet della stessa Agenzia, anziché tramite il modello RLI; il modello 69 consente al locatore, tra l'altro, di esercitare l'opzione per il regime fiscale della c.d. **cedolare secca**.

Anche gli eventuali successivi adempimenti relativi al contratto di locazione (risoluzione, cessione, proroga) dovranno essere effettuati tramite il modello 69, da presentare all'ufficio presso il quale è avvenuta la **registrazione**.

Il pagamento delle imposte eventualmente dovute per la registrazione del contratto di locazione dovrà

essere effettuato tramite modello F24, utilizzando i codici tributo istituiti con la risoluzione n. 14/E del 24 gennaio 2014 e seguendo le istruzioni ivi impartite, oppure mediante addebito sul proprio conto bancario o postale, da richiedere all'ufficio presso cui viene eseguita la registrazione.

Le eventuali imposte dovute per le annualità successive alla prima e per gli adempimenti successivi alla registrazione dovranno essere versate tramite modello F24.

Queste modalità sono applicabili anche alla registrazione degli **atti privati** diversi dai contratti di locazione, in quanto compatibili.

La Direzione Nazionale resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento