

ALLEGATO TECNICO-quater

CONTENUTO E CARATTERISTICHE TECNICHE DEI DATI RIGUARDANTI I PAGAMENTI DELLE IMPOSTE RELATIVE ALLE PROROGHE, ANCHE TACITE, ALLE CESSIONI E ALLE RISOLUZIONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI AFFITTO DI BENI IMMOBILI DA TRASMETTERE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER VIA TELEMATICA

1 AVVERTENZE GENERALI

Il contenuto e le caratteristiche dei dati relativi alle richieste di pagamento da trasmettere all'Agenzia delle Entrate in via telematica sono contenuti nelle specifiche tecniche di seguito esposte che integrano e sostituiscono quelle approvate con il provvedimento del 2 luglio 2002

Si precisa che un file, i cui dati non rispettino le specifiche tecniche, verrà scartato

Le modalità per la trasmissione dei dati in via telematica sono stabilite con il decreto del 31 luglio 1998 e successive modificazioni

2 CONTENUTO DELLA FORNITURA

2.1 GENERALITA'

Ciascuna fornitura di dati si compone di una sequenza di record aventi la lunghezza fissa di 500 caratteri

Ciascun record presente nella fornitura dei dati è contraddistinto da uno specifico "tipo-record" che ne individua il contenuto e che determina l'ordinamento all'interno della fornitura stessa

I record previsti per l'invio dei dati relativi alle richieste di pagamento successive alla registrazione dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili sono

- record di tipo "A": è il record di testa del file e contiene i dati identificativi del soggetto responsabile dell'invio, del soggetto intestatario dei contratti, del soggetto intestatario del conto corrente convenzionato da utilizzare per il pagamento dell'imposta dovuta;
- record di tipo "B": è il record che contiene i dati relativi alle singole richieste di pagamento;
- record di tipo "C": è presente solo per le richieste di pagamento relative alle cessioni di contratti di locazione e di affitto di beni immobili e contiene i dati dei soggetti partecipanti al contratto a seguito della cessione;
- record di tipo "Z": è il record di coda del file e contiene alcuni dati di riepilogo relativi al file stesso.

2.2 SEQUENZA E LA STRUTTURA DEI RECORD

La sequenza dei record all'interno del file deve rispettare le seguenti regole:

- presenza di un solo record di tipo "A", posizionato come primo record del file;
- presenza di tutti i record di tipo "B": ogni record di tipo "B" contiene, tra l'altro, gli estremi di registrazione del contratto di locazione a cui si riferisce la richiesta di pagamento;
- presenza di uno o più record di tipo "C" dopo ogni record di tipo "B" relativo ad una richiesta di pagamento con "tipo operazione" = 'C' (cessione);
- presenza di un solo record di tipo "Z", posizionato come ultimo record del file.

I record che compongono il file contengono unicamente campi posizionali ovvero campi la cui posizione all'interno del record è fissa. La posizione, la lunghezza e il formato di tali campi sono esposti in dettaglio nelle specifiche di seguito riportate.

In coda ai record di ciascun tipo sono riportati 3 caratteri di controllo, così come descritto nelle specifiche che seguono.

2.3 STRUTTURA DEI DATI

I campi che compongono i record del file possono assumere struttura numerica o alfanumerica e per ciascuno di essi è indicato, nelle specifiche che seguono, il simbolo NU o AN rispettivamente.

L'allineamento dei dati è a destra per i campi a struttura numerica (con riempimento a zeri dei caratteri non significativi) ed a sinistra per quelli a struttura alfanumerica (con riempimento a spazi dei caratteri non significativi).

I campi devono essere inizializzati con impostazione di zeri se a struttura numerica, di spazi se a struttura alfanumerica.

3. IMPOSTAZIONE DEI DATI DELLE RICHIESTE DI PAGAMENTO

Indicazioni generali

Tutti gli importi devono essere espressi in centesimi di Euro.

Tutti i codici fiscali riportati nel file devono essere formalmente corretti.

Le date devono essere fornite nel formato GGMMAAAA.

Dati della fornitura (record di tipo "A"):

Codice fiscale del responsabile della fornitura:

Indicare il codice fiscale del soggetto che autentica il file.

Codice fiscale del titolare del conto:

Indicare il codice fiscale del soggetto intestatario del conto corrente da utilizzare per il pagamento telematico dell'imposta dovuta.

Dovrà essere impostato indicando in alternativa:

- a) il codice fiscale del soggetto intestatario dei contratti, qualora quest'ultimo provveda direttamente alla trasmissione delle richieste di pagamento;
- b) il codice fiscale del soggetto intestatario dei contratti a cui si riferiscono le richieste di pagamento contenute nel file, qualora la trasmissione sia effettuata da un intermediario che è autorizzato ad utilizzare, per il pagamento, le coordinate bancarie dell'utente intestatario dei contratti che gli ha conferito l'incarico;
- c) il codice fiscale dell'intermediario, nel caso in cui quest'ultimo richieda per conto dell'utente l'addebito dell'imposta sul proprio conto corrente.

Codice fiscale del soggetto intestatario dei contratti:

Indicare il codice fiscale del soggetto che partecipa, in qualità di locatore o di conduttore, a tutti i contratti a cui si riferiscono le richieste di pagamento contenute nel file.

Data del pagamento:

Indicare la data nella quale si richiede venga contabilizzato l'addebito delle somme dovute.

Dati della richiesta di pagamento (record di tipo "B"):**Tipo operazione:**

Identifica l'operazione per la quale si richiede il pagamento. Indicare:

'S' per i pagamenti di annualità successive alla prima;

'P' per le proroghe (anche tacite) e per le denunce di ulteriore durata relative a contratti a tempo indeterminato;

'R' per le risoluzioni;

'C' per le cessioni.

ID richiesta:

E' assegnato dall'utente e costituisce l'identificativo della richiesta di pagamento.

Codice ufficio:

Indicare il codice dell'ufficio delle entrate o del registro presso cui è stato registrato il contratto di locazione a cui si riferisce la richiesta di pagamento.

Si precisa che le richieste di pagamento contenute in un file devono riferirsi tutte a contratti di locazione registrati presso lo stesso ufficio locale.

Estremi di registrazione:

Indicare l'anno di registrazione, la serie, il numero e l'eventuale sottonumero di registrazione del contratto a cui si riferisce la richiesta di pagamento. Per i contratti di locazione registrati in via telematica, la serie è "3T".

Il pagamento telematico delle imposte successive alla registrazione è possibile per i contratti registrati a partire dal 1 gennaio 1980.

Anno del pagamento

Deve essere indicato **solo** se la richiesta di pagamento si riferisce alle imposte dovute sull'ammontare del canone relativo alle annualità successive alla prima (tipo operazione = S).

Impostare a zero per le richieste di pagamento relative a proroghe, cessioni o risoluzioni.

Per tipo operazione = S, indicare l'anno successivo a quello di registrazione a cui si riferisce il pagamento. Si riportano di seguito alcuni esempi:

- 1) Data inizio contratto: 1 luglio 2001

Data fine contratto : 30 giugno 2005

Primo anno successivo: 2002

secondo anno successivo: 2003

terzo anno successivo: 2004

.....

- 2) Data inizio contratto: 30 dicembre 2001

Data fine contratto : 29 dicembre 2005

Primo anno successivo:	2002
secondo anno successivo:	2003
terzo anno successivo:	2004

.....

Canone

Indicare l'importo del canone annuo. Per i contratti a canone variabile indicare il canone dell'annualità a cui si riferisce il pagamento.

Agevolazione

Indicare 'S' se la richiesta di pagamento si riferisce a un contratto di locazione agevolato (art. 2 comma 3 legge 9 dicembre 1998, n.431). In caso contrario indicare 'N'.

Imposta di registro

Per determinare l'imposta di registro si forniscono le seguenti indicazioni:

Annualità successive:

l'imposta è pari al 2% dell'importo del canone annuo.

Proroghe:

1. proroga di contratto di affitto di fondi rustici (codice oggetto = '01'); l'imposta deve essere rapportata all'intera durata della proroga ed è pari allo 0,50% del canone annuo moltiplicato per il numero di annualità.
2. proroga di contratto di locazione di immobili urbani di durata pluriennale (codice oggetto = '02') di durata pluriennale:

l'imposta può essere assolta:

- per la prima annualità nella misura del 2% sull'importo del canone annuo; per le annualità successive l'imposta deve essere determinata sul canone annuo aggiornato o adeguato;

- per l'intera durata della proroga nella misura del 2% del canone pattuito per tutte le annualità con una detrazione d'imposta in misura percentuale, pari alla metà del vigente tasso di interesse legale moltiplicato per il numero di annualità. In questo caso non hanno effetti gli eventuali adeguamenti e aggiornamenti del canone;

la base imponibile è ridotta ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 8 della legge 9 dicembre 1998, n.431.

3. proroga di contratto di locazione di immobili diversi da quelli urbani (codice oggetto = '03'): l'imposta deve essere rapportata all'intera durata della proroga, applicando l'aliquota del 2% al corrispettivo annuo moltiplicato per il numero di annualità.

Per le proroghe di contratti soggetti ad IVA è dovuta l'imposta nella misura fissa di Euro 51,65.

Nel caso in cui l'imposta calcolata risulti inferiore a Euro 51,65, è comunque dovuta l'imposta nella misura fissa di Euro 51,65 a meno che la proroga sia riconducibile a una denuncia di ulteriore durata per contratti a tempo indeterminato.

Risoluzioni:

E' dovuta l'imposta nella misura fissa di Euro 51,65.

Cessioni:

1. cessione **senza corrispettivo** di contratto di locazione di immobili urbani di durata pluriennale (codice oggetto = '02') : l'imposta è dovuta nella misura fissa di Euro 51,65;
2. cessione **con corrispettivo** di contratto di locazione di immobili urbani di durata pluriennale (codice oggetto = '02') : l'imposta è dovuta nella misura del 2% applicata alla base imponibile costituita "... dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni ancora da eseguire " (articolo 43, comma 1, lettera d) del Testo unico dell'imposta di registro);
3. cessione **con corrispettivo** di contratto di locazione di altri immobili, diversi dagli urbani (codice oggetto = '03'): i criteri di applicazione dell'imposta sono gli stessi precisati al punto 2;
4. cessione **senza corrispettivo** di contratto di locazione di altri immobili, diversi dagli urbani (codice oggetto = '03'): l'imposta è pari al 2% della base imponibile costituita dal solo valore delle prestazioni da eseguire;

5. cessione **con corrispettivo** di contratti d'affitto di fondi rustici (codice oggetto = '01') l'imposta è pari allo 0,50% applicato alla base imponibile costituita dal corrispettivo pattuito e dal valore delle prestazioni da eseguire;
6. cessione **senza corrispettivo** di contratti d'affitto di fondi rustici (codice oggetto = '01') l'imposta è pari allo 0,50% applicato alla base imponibile costituita dal solo valore delle prestazioni da eseguire;

In tutti i casi sopra descritti l'ammontare dell'imposta per la cessione dei contratti non può essere inferiore a Euro 51,65 (articolo 5, nota II del Testo unico dell'imposta di registro; cfr. circolare n. 12/E del 1998).

Se la cessione è effettuata da un "soggetto IVA" è dovuta l'imposta nella misura fissa di Euro 51,65.

Importo sanzioni

Rappresenta l'importo di eventuali sanzioni dovute per tardivo pagamento.

Importo interessi

Rappresenta l'importo di eventuali interessi.

Dati della proroga: da impostare solo se la richiesta di pagamento si riferisce ad una proroga

Data inizio e fine proroga

Indicare le date di inizio e fine della proroga nel formato GGMMAAAA.

Tipo pagamento proroga

Indicare 'P' se l'imposta di registro calcolata si riferisce al primo anno oppure 'T' se si riferisce all'intera durata della stessa.

Flag-denuncia

Impostare a '1' nel caso si tratti di una denuncia di ulteriore durata relativamente a contratti a tempo indeterminato (D.P.R. 26/4/1986, n.131 art. 36)

Oggetto della locazione

'01' = fondi rustici

'02' = immobili urbani

'03' = altri immobili

Codice fiscale e ruolo della controparte

Se il contratto di cui si richiede la proroga è stato registrato presso un ufficio locale delle entrate (serie di registrazione diversa da 3T), indicare il codice fiscale e il ruolo ('A' se si tratta del locatore, 'B' se si tratta del conduttore) dell'altra parte contraente presente nel contratto.

Impostare a spazi se si tratta di un contratto telematico (serie di registrazione 3T).

Contratto soggetto ad IVA

Indicare: 'S' se la proroga si riferisce ad un contratto soggetto ad IVA
'N' in caso contrario.

Dati della risoluzione: da impostare solo se la richiesta di pagamento si riferisce ad una risoluzione

Data risoluzione

Indicare la data di risoluzione del contratto nel formato GGMMAAAA.

Dati della cessione: da impostare solo se la richiesta di pagamento si riferisce ad una cessione

Data cessione

Indicare la data di cessione del contratto nel formato GGMMAAAA.

Data fine contratto

Indicare la data di fine contratto nel formato GGMMAAAA. Deve coincidere con la data di fine contratto comunicata al momento della registrazione o con successive proroghe.

Oggetto

Indicare l'oggetto del contratto ceduto:

'01' = fondi rustici

'02' = immobili urbani

'03' = altri immobili

Corrispettivo

Indicare l'importo, espresso in centesimi di Euro, dell'eventuale corrispettivo pattuito per la cessione.

Flag-soggetti

Indicare:

'01' se è il locatore a cedere il contratto. In tal caso nei record di tipo 'C' devono essere riportati i codici fiscali di tutti i soggetti costituenti la "parte locatrice" a seguito della cessione.

'02' se è il conduttore a cedere il contratto. In tal caso nei record di tipo 'C' devono essere riportati i codici fiscali di tutti i soggetti costituenti la "parte conduttrice" a seguito della cessione.

Flag-IVA

Indicare: 'S' se la cessione è effettuata da un soggetto IVA

'N' in caso contrario.

Dati della richiesta di pagamento (record di tipo "C"):

Il record di tipo "C" deve essere compilato solo nel caso in cui la richiesta di pagamento si riferisca alla cessione di un contratto di locazione o di affitto di beni immobili (tipo operazione = "C") e contiene i codici fiscali dei soggetti che, dopo la cessione, costituiscono una parte individuata come parte locatrice o conduttrice a seconda del soggetto che ha ceduto il contratto.

Tipo operazione:

Identifica l'operazione per la quale si richiede il pagamento. Indicare:

'C' = cessione

ID richiesta:

E' assegnato dall'utente e costituisce l'identificativo della richiesta di pagamento. Deve coincidere con quello indicato nel precedente record di tipo "B".

Codici fiscali

Tabella di 20 elementi contenente i codici fiscali di tutti i locatori o, in alternativa, di tutti i conduttori partecipanti al contratto a seguito della cessione. I soggetti da indicare dipendono dal valore indicato nel campo "flag-soggetti" del record "B".

Se flag-soggetti = '01' cioè se è la parte locatrice a cedere il contratto, indicare tutti i locatori presenti nel contratto a seguito della cessione;

se flag-soggetti = '02' cioè se è la parte conduttrice a cedere il contratto, indicare tutti i conduttori presenti nel contratto a seguito della cessione.

I codici fiscali di soggetti diversi dalle persone fisiche devono essere allineati a sinistra e le rimanenti 5 posizioni riempite a spazi.

Gli elementi non significativi devono essere impostati a spazi.

RECORD DI TIPO "A"

Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti / Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
1	Tipo record	1	1	AN	Impostare ad 'A'
2	Filler	2	14	AN	impostare a spaces
3	Codice fornitura	16	5	AN	Impostare a "LOCA0"
4	Filler	21	2	NU	impostare a spaces
5	Codice fiscale del responsabile della fornitura (soggetto che autentica il file)	23	16	AN	Dato obbligatorio
6	Cod fisc del titolare del conto	39	16	AN	Dato obbligatorio
7	Cod fisc del soggetto intestatario dei contratti	55	16	AN	Dato obbligatorio
8	Data del pagamento	71	8	NU	Dato obbligatorio (ggmmaaaa) E la valuta del pagamento
9	Filler	79	419	AN	impostare a spaces
Ultimi tre caratteri di controllo del record					
10	Filler	498	1	AN	Impostare al valore "A"
11	Filler	499	2	AN	Impostare i valori esadecimale 0D e 0A (caratteri ASCII CR ed LF)

RECORD DI TIPO 'B'

Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti / Valori ammessi
			Lungh	Formato	
1	Tipo record	1	1	AN	Valo "B"
2	Tipo operazione	2	1	AN	Dato obbligatorio Vale S (annualità successiva) P (proroga), R (Risoluzione), C(Cessione)
3	ID richiesta	3	14	AN	Identificativo della richiesta di pagamento Assegnato dall'utente e obbligatorio
4	Codice ufficio entrate competente	17	3	AN	Codice dell'ufficio presso il quale è stato registrato il contratto dato obbligatorio
5	Anno di registrazione	20	4	NU	Anno di registrazione del contratto dato obbligatorio
6	Serie di registrazione	24	2	AN	Dato obbligatorio
7	Numero di registrazione	26	6	NU	Dato obbligatorio
8	Sottonumero di reg	32	3	NU	Facoltativo e solo per contratti registrati in ufficio
9	Anno del pagamento	35	4	NU	Dato obbligatorio per Tipo operazione = S impostare a zero per tipo operazione = P, R o C
10	Canone annuo	39	15	NU	Canone annuo espresso con i centesimi di euro dato obbligatorio
11	Tipo canone	54	1	AN	Vale "F" o "V"
12	Agevolazione	55	1	AN	Vale "S" o "N"
13	Importo imposta di registrazione	56	15	NU	Obblig Espresso con i centesimi di euro
14	Importo sanzioni	71	15	NU	Facolt Espresso con i centesimi di euro
15	Importo interessi	86	15	NU	Facolt Espresso con i centesimi di euro
<i>Dati proroga impostare solo se il pagamento si riferisce alla proroga del contratto di locazione</i>					
16	Data inizio proroga	101	8	NU	Data inizio proroga nel formato GGMMAAAA
17	Data fine proroga	109	8	NU	Data fine proroga nel formato GGMMAAAA
18	Tipo pagamento proroga	117	1	AN	Vale "P" = pagamento prima annualità "T" = pagamento intera durata
19	Flag denuncia	118	1	NU	Impostare a "1" nel caso di denuncia relativa a contratto a tempo indeterminato (D P R 26/4/1986, n 131 art 36)
20	Oggetto	119	2	NU	Oggetto della locazione 01 = Fondi rustici 02 = Immobili urbani, 03 = Altri immobili
21	CF controparte	121	16	AN	Codice fiscale della controparte partecipante al contratto Da non indicare se la proroga si riferisce ad un contratto registrato in via telematica (serie 3T)

Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti / Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
22	Ruolo cf	137	1	AN	Ruolo della controparte nel contratto vale 'A' = locatore B = conduttore Non indicare se la proroga si riferisce ad un contratto registrato in via telematica (serie 3T)
23	Contratto IVA	138	1	AN	Vale "S" se il contratto che si intende prorogare è soggetto ad IVA, N in caso contrario
<i>Dati risoluzione impostare solo se il pagamento si riferisce alla risoluzione del contratto di locazione</i>					
24	Data risoluzione	139	8	NU	Data di risoluzione del contratto nel formato GGMMAAA
<i>Dati cessione impostare solo se il pagamento si riferisce alla cessione del contratto di locazione</i>					
25	Data cessione	147	8	NU	Data della cessione nel formato GGMMAA
26	Data fine contratto	155	8	NU	Data di fine contratto nel formato GGMMAA
27	Oggetto	163	2	NU	Oggetto della locazione 01 = Fondi rustici 02 = Immobili urbani, 03 = Altri immobili
28	Corrispettivo	165	15	NU	Indicare l'importo espresso in centesimi di Euro dell'eventuale corrispettivo pattuito per la cessione. Se la cessione è a titolo gratuito indicare zero
29	Flag soggetti	180	2	NU	Indicare "01" se il contratto è ceduto dalla parte locatrice "02" se il contratto è ceduto dalla parte conduttrice
30	Flag IVA	182	1	AN	Vale "S" se la cessione è effettuata da un soggetto IVA N in caso contrario
31	Filler	183	315		
Ultimi tre caratteri di controllo del record					
30	Filler	498	1	AN	Vale sempre 'A'
31	Filler	499	2	AN	Impostare i valori esadecimali '0D' e '0A' (caratteri ASCII CR e LF)

RECORD DI TIPO "C"					
Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti / Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
1	Tipo record	1	1	AN	Vale "C"
2	Tipo operazione	2	1	AN	Dato obbligatorio Vale C (cessione)
3	ID richiesta	3	14	AN	Identificativo della richiesta di pagamento Assegnato dall'utente e obbligatorio
<p>Codici fiscali dei soggetti partecipanti al contratto a seguito della cessione (tutti i locatori o tutti i conduttori in relazione al valore indicato nel campo "flag soggetti" del record "B") Se Flag soggetti = '01' Indicare tutti i locatori presenti nel contratto a seguito della cessione Se Flag soggetti = '02' Indicare tutti i conduttori presenti nel contratto a seguito della cessione</p> <p style="text-align: center;">(Tabella di 20 elementi)</p>					
4	Tabella dei soggetti	17	320	AN	La tabella è formata da 20 elementi. Ogni elemento occupa 16 posizioni in ognuna delle quali deve essere indicato il codice fiscale del soggetto partecipante al contratto a seguito della cessione. I codici fiscali di soggetti diversi dalle persone fisiche devono essere allineati a sinistra e le rimanenti 5 posizioni riempite a spazi.
5	Filler	337	161	AN	Impostare a spaces
Ultimi tre caratteri di controllo del record					
20	Filler	498	1	AN	Vale sempre 'A'
21	Filler	499	2	AN	Impostare i valori esadecimali '0D' e '0A' (caratteri ASCII CR e LF)

RECORD DI TIPO "Z"

Campo	Descrizione	Posizione	Configurazione		Controlli bloccanti / Valori ammessi
			Lunghezza	Formato	
1	Tipo record	1	1	AN	Impostare a 'Z'
2	Filler	2	14	NU	impostare a spaces
3	Numero record di tipo 'B'	16	9	NU	dato obbligatorio
4	Numero record di tipo 'C'	25	9	NU	dato obbligatorio
5	Filler	34	464	AN	impostare a spaces
Ultimi tre caratteri di controllo del record					
6	Filler	498	1	AN	Vale sempre "A"
7	Filler	499	2	AN	Impostare i valori esadecimali 0D e 0A (caratteri ASCII CR e LF)

03A08154