

# lo Scadenziario Tributario

del proprietario di casa e del condominio

a cura di CONFEDILIZIA

## NOVEMBRE 2023

L	M	M	G	V	S	D
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

**Promemoria**

**1 novembre: Ognissanti**

---

---

---

---

---

### Novità e aggiornamenti

<b>Alluvione Emilia-Romagna (entro il 20.11.2023)</b>	Con il d.l. n. 61/2023, recante misure per i territori dell'Emilia-Romagna, Marche e Toscana, colpiti dall'alluvione, viene disposto che gli adempimenti ed i versamenti sospesi, a favore di coloro che alla data dell'1.5.2023 avevano la residenza o la sede legale o quella operativa nel territorio dei Comuni interessati, sono effettuati entro il 20.11.2023.
<b>Remissione <i>in bonis</i> per comunicazione delle opzioni (entro il 30.11.2023)</b>	La comunicazione per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito può essere effettuata dopo il 31.3.2023 ma entro il termine della dichiarazione dei redditi (di regola il 30.11.2023) con le modalità della cd. remissione <i>in bonis</i> , anche se il contratto di cessione non sia stato concluso alla data del 31.3.2023 (solo se la cessione è eseguita a favore di banche, intermediari finanziari ecc.).
<b>Rateizzazione superbonus in 10 anni</b>	Per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 relativamente agli interventi superbonus, la detrazione può essere ripartita, su opzione del contribuente, in 10 quote annuali di pari importo - anziché in quattro - a partire dal periodo d'imposta 2023. In sostanza la prima quota annuale non deve essere indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al 2022 ma in quella relativa al 2023. L'opzione è irrevocabile ed è esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023.



## 16 Novembre - Giovedì

### Ritenute alla fonte e contributi

<b>Soggetto</b>	Condominii*
<b>Adempimento</b> <b>F24</b>	<p>Versamento delle ritenute fiscali relative al mese precedente su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- redditi di lavoro dipendente</li> <li>- redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente</li> <li>- redditi di lavoro autonomo</li> <li>- corrispettivi per contratti di appalto di opere e servizi (1)</li> </ul> <p>Versamento dei contributi previdenziali sui redditi di lavoro dipendente e assimilati a quelli di lavoro dipendente</p>
<b>Termine</b>	<p>Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta</p> <p>(1) Per le ritenute su corrispettivi per contratti di appalto di opere e servizi, l'art. 25-ter, comma 2-bis, D.P.R. n. 600 del 1973 dispone che il versamento sia effettuato quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunge l'importo di euro 500 e in ogni caso, anche qualora non sia stato raggiunto l'importo di 500 euro, entro il 30 giugno e il 20 dicembre. In alternativa è ammesso il versamento entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta, secondo le disposizioni valide per la generalità delle ritenute.</p>
<b>Strumenti</b>	<p>Versamento con Modello F24</p> <p>Codici-tributo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1001 (ritenute su retribuzioni)</li> <li>- 1002 (ritenute su emolumenti arretrati)</li> <li>- 1012 (ritenute su indennità di fine rapporto di lavoro)</li> <li>- 1019 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRPEF sui corrispettivi di contratto di appalto)</li> <li>- 1020 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRES sui corrispettivi di contratto di appalto)</li> <li>- 1040 (ritenute su redditi di lavoro autonomo)</li> </ul>

## 16 Novembre - Giovedì

### Addizionali regionale e comunale all'IRPEF

<b>Soggetto</b>	Condominii*
<b>Adempimento</b> <b>F24</b>	<p>Versamento della rata delle addizionali IRPEF sui redditi di lavoro dipendente trattenute nel mese precedente a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché della rata dell'addizionale comunale a titolo di acconto</p> <p>Versamento delle addizionali IRPEF sui redditi di lavoro dipendente trattenute nel mese precedente a seguito di cessazione del rapporto di lavoro (in unica soluzione)</p>
<b>Termine</b>	Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta
<b>Strumenti</b>	<p>Versamento con Modello F24</p> <p>Codici-tributo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3802 (addizionale regionale a saldo trattenuta dal sostituto d'imposta)</li> <li>- 3848 (addizionale comunale a saldo trattenuta dal sostituto d'imposta)</li> <li>- 3847 (addizionale comunale in acconto trattenuta dal sostituto d'imposta)</li> </ul>

**16 Novembre - Giovedì****Ritenute su canoni di contratti di locazione breve e assimilati**

<b>Soggetto</b>	Soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare nonché quelli che gestiscono portali telematici.
<b>Adempimento</b> <b>F24</b>	Versamento della ritenuta del 21% sui canoni o sui corrispettivi dei contratti di locazione breve (e assimilati), incassati per conto del beneficiario (ovvero per i quali sono intervenuti nel pagamento) ed effettuata all'atto del pagamento al beneficiario stesso
<b>Termine</b>	Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta
<b>Strumenti</b>	Versamento con Modello F24  Codice-tributo: - 1919 (ritenuta su canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve)

**30 Novembre - Giovedì****IRPEF - Acconto**

<b>Soggetto</b>	Proprietari di immobili
<b>Adempimento</b> <b>F24</b>	Versamento dell'IRPEF a titolo di acconto per il 2023  L'acconto è calcolato nella misura del 100% dell'importo indicato al rigo "differenza" del quadro RN della dichiarazione per l'anno precedente ed è dovuto solo se il debito che risulta dalla dichiarazione al rigo "differenza" supera 51,65 euro.  Può essere versato in due rate, a giugno/luglio e a novembre (quando l'importo complessivo sia pari o superiore a 257,52 euro) oppure in un'unica soluzione a novembre (quando l'importo complessivo sia inferiore a 257,52 euro).  Le persone fisiche titolari di partita IVA che nel periodo d'imposta precedente (2022) hanno dichiarato ricavi o compensi di ammontare non superiore a centosettantamila euro, effettuano il versamento della seconda rata di acconto (2023) entro il 16 gennaio dell'anno successivo, oppure in cinque rate mensili di pari importo, a decorrere dal mese di gennaio, aventi scadenza il giorno 16 di ciascun mese, e con applicazione di interessi.
<b>Termine</b>	Entro il 30 novembre va versata: - in caso di due rate, la seconda rata, nella misura del 60% dell'importo dovuto, - in caso di unica soluzione, la rata nella misura del 100%.  Per i soggetti ISA le rate sono stabilite nella misura del 50% ciascuna.
<b>Strumenti</b>	Versamento con Modello F24  Codice-tributo: - 4034 (seconda o unica rata d'acconto)
<b>Note</b>	Non sono dovuti versamenti a titolo di secondo acconto per l'addizionale comunale né quelli dovuti a titolo di acconto per l'addizionale regionale. In caso di presentazione del Modello 730, l'acconto IRPEF è trattenuto del sostituto d'imposta che provvederà ai necessari incombeni.

## 30 Novembre - Giovedì

### Cedolare secca - Acconto

<b>Soggetto</b>	Proprietari di immobili
<b>Adempimento</b> <b>F24</b>	<p>Versamento della cedolare secca a titolo di acconto per il 2023</p> <p>L'acconto per il 2023 è calcolato nella misura del 100% dell'importo indicato alla colonna "differenza" del Quadro LC della dichiarazione per l'anno precedente ed è dovuto solo se il debito che risulta dalla dichiarazione alla colonna "differenza" supera 51,65 euro.</p> <p>Può essere versato in due rate, a giugno/luglio e a novembre (quando l'importo complessivo sia pari o superiore a 257,52 euro), oppure in un'unica soluzione a novembre (quando l'importo complessivo sia inferiore a 257,52 euro).</p> <p>Le persone fisiche titolari di partita IVA che nel periodo d'imposta precedente (2022) hanno dichiarato ricavi o compensi di ammontare non superiore a centosettantamila euro, effettuano il versamento della seconda rata di acconto (2023) entro il 16 gennaio dell'anno successivo, oppure in cinque rate mensili di pari importo, a decorrere dal mese di gennaio, aventi scadenza il giorno 16 di ciascun mese, e con applicazione di interessi.</p>
<b>Termine</b>	<p>Entro il 30 novembre va versata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in caso di due rate, la seconda rata, nella misura del 60% della differenza dovuta per l'anno precedente,</li> <li>- in caso di unica soluzione, la rata nella misura del 100%.</li> </ul> <p>Per i soggetti ISA le rate sono stabilite nella misura del 50% ciascuna.</p>
<b>Strumenti</b>	<p>Versamento con Modello F24</p> <p>Codice-tributo: - 1841 (acconto seconda rata o unica soluzione)</p>
<b>Note</b>	<p>Il versamento in acconto della cedolare non è obbligatorio nel primo anno di applicazione della cedolare.</p> <p>In caso di presentazione del Modello 730, l'acconto è trattenuto dal sostituto d'imposta che provvederà ai necessari incumbenti.</p>



## 30 Novembre - Giovedì

### Dichiarazione Modello Redditi telematico

<b>Soggetto</b>	Proprietari di immobili - Amministratori di condominio
<b>Adempimento</b> <b>REDDITI</b>	Presentazione della dichiarazione dei redditi Modello Redditi/PF 2023 (redditi 2022) in via telematica, direttamente o mediante gli intermediari abilitati
<b>Termine</b>	30 novembre
<b>Strumenti</b>	Modello Redditi/PF 2023
<b>Note</b> <b>QUADRO AC</b>	<p>Il contribuente amministratore di condominio, unitamente al Modello Redditi, presenta il Quadro AC, contenente la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2022 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali.</p> <p>N.B.: L'amministratore di condominio che ha presentato il Modello 730 senza compilare il Quadro K, presenta la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria Quadro AC unitamente al frontespizio del Modello Redditi 2023 con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.</p>

**Entro 30 giorni****Registrazione contratti scritti di comodato**

(per agevolazioni IMU)

<b>Soggetto</b>	Proprietari di immobili
<b>Adempimento</b> <b>Mod RAP</b> <b>Addebito su c/c</b>	<p>Registrazione dei contratti scritti di comodato al fine di fruire della agevolazione IMU su unità immobiliari (escluse quelle in cat. A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (alla presenza dei vari requisiti previsti dalla legge).</p> <p>Versamento dell'imposta di registro di 200 euro</p> <p>Imposta di bollo (16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe)</p>
<b>Termine</b>	<p>Entro 30 giorni dalla data dell'atto</p> <p>In caso di registrazione tardiva, si applicano le sanzioni amministrative; deve ritenersi ammissibile il ravvedimento operoso.</p>
<b>Strumenti</b>	<p>Registrazione del comodato con Modello RAP (Registrazione Atti Privati), esclusivamente in via telematica, allegando copia del contratto ed eventuali altri documenti (cfr. Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 16 dicembre 2022)</p> <p>Il programma calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione del codice IBAN del conto corrente presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa, sul quale saranno addebitate le somme dovute.</p>
<b>Note (1)</b>	La presentazione telematica del Modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione presentando il Modello RAP in formato cartaceo unitamente all'atto da registrare, sottoscritto dalle parti ed agli eventuali allegati
<b>Note (2)</b>	Ai fini dell'agevolazione IMU è richiesta la presentazione della dichiarazione IMU.



## Registrazione contratti verbali di comodato

(per agevolazioni IMU)

<b>Soggetto</b>	Proprietari di immobili
<b>Adempimento</b> <b>Mod RAP</b> <b>Addebito su c/c</b>	<p>Registrazione dei contratti verbali di comodato al fine di fruire della agevolazione IMU su unità immobiliari (escluse quelle in cat. A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (alla presenza dei vari requisiti previsti dalla legge).</p> <p>Versamento dell'imposta di registro di 200 euro</p>
<b>Termine</b>	Non è previsto un termine fisso di registrazione.
<b>Strumenti</b>	<p>Registrazione del comodato con Modello RAP (Registrazione Atti Privati), esclusivamente in via telematica, allegando copia del contratto ed eventuali altri documenti (cfr. Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 16 dicembre 2022)</p> <p>Il programma calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione del codice IBAN del conto corrente presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa, sul quale saranno addebitate le somme dovute.</p>
<b>Note</b>	Si vedano le "Note" (1) e (2) in calce alla scadenza "Registrazione contratti scritti di comodato"

## Entro 30 giorni

### Contratti di locazione - Registro

<b>Soggetto</b>	Proprietari di immobili - Condominii*
<b>Adempimento</b>	I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati (entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza) presentando il contratto, oltre all'attestato di versamento dell'imposta, all'Agenzia delle entrate ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati.
<b>RLI</b>	
<b>F24 ELIDE</b>	Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto.
<b>BOLLO</b>	Versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, e presentazione dell'apposita comunicazione entro i 30 giorni.  Versamento dell'imposta di registro del 2% del canone annuo (salvo che non si opti per il pagamento relativo all'intera durata contrattuale); per i contratti agevolati e per studenti universitari, relativi ad immobili siti nei comuni ad alta tensione abitativa (elenco su <a href="http://www.confedilizia.it">www.confedilizia.it</a> ), l'imposta si applica sul 70% del canone annuo.  Versamento, per risoluzioni e cessioni senza corrispettivo, dell'imposta di registro nella misura fissa di 67 euro  Imposta di bollo sui nuovi contratti (16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe)
<b>Termine</b>	Entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla data di decorrenza degli effetti del contratto  Per le annualità successive, il termine decorre dal giorno in cui le stesse hanno inizio.  Per cessioni, risoluzioni e proroghe, il termine decorre dal giorno in cui le stesse hanno effetto.
<b>Strumenti</b>	Registrazione ed adempimenti successivi (es. risoluzione e proroga) con Modello RLI (presentazione all'ufficio o registrazione telematica)  In caso di registrazione telematica per il versamento viene utilizzato il canale telematico.  Versamento con Modello F24 ELIDE (elementi identificativi)  Codici-tributo: - 1500 (prima registrazione) - 1501 (annualità successive) - 1502 (cessioni del contratto) - 1503 (risoluzioni del contratto) - 1504 (proroghe del contratto) - 1505 (imposta di bollo) - 1506 (tributi speciali e compensi)  In alternativa l'imposta di bollo può essere pagata mediante contrassegni telematici (ex marche da bollo) con data di emissione non successiva alla data di stipula.
<b>Note</b>	In caso di locazioni ad uso abitativo regolate dalla legge n. 431/1998, il locatore - entro 60 giorni dall'avvenuta registrazione - deve darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore del condominio.

## Entro 30 giorni

### Contratti di locazione (unità abitative) - Cedolare secca

<b>Soggetto</b>	Proprietari di immobili
<b>Adempimento</b> <b>RLI</b> 	<p>I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati (entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza) presentando il contratto all'Agenzia delle entrate ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati.</p> <p>L'opzione per la cedolare secca sugli affitti è esercitata in sede di registrazione.</p> <p>L'opzione perdura fino a quando non è revocata; finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.</p> <p>L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità successiva, presentando il Modello RLI entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità.</p> <p>L'opzione deve essere confermata in caso di proroga del contratto. La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga non comporta la revoca dell'opzione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con il regime della cedolare secca (effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nella dichiarazione dei redditi).</p>
<b>Termine</b>	<p>Registrazione e opzione: per i nuovi contratti, entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza</p> <p>Opzione a partire dalle annualità successive e proroghe: entro 30 giorni dall'inizio della annualità</p> <p>Registrazione di cessioni e risoluzioni: entro 30 giorni dal giorno in cui hanno effetto.</p>
<b>Strumenti</b>	<p>Registrazione ed adempimenti successivi (es. risoluzione e proroga) con Modello RLI (presentazione all'ufficio o registrazione telematica)</p> <p>L'opzione viene esercitata - in relazione alla prima registrazione del contratto, alla proroga dello stesso ovvero all'inizio di una annualità successiva - barrando l'apposita casella del Modello RLI, senza versamento di imposta di registro.</p> <p><b>N.B.:</b> L'opzione per la cedolare secca, anche in caso di proroga, deve essere preventivamente comunicata al conduttore con raccomandata A.R.</p>
<b>Note</b>	<p>La cedolare è versata con le stesse modalità (acconto e saldo) ed alle stesse scadenze previste per l'IRPEF (termine ordinario stabilito al 30 giugno per saldo e primo acconto e al 30 novembre per secondo acconto).</p> <p>Il versamento dell'acconto non è obbligatorio nel primo anno di applicazione della cedolare.</p> <p>In caso di locazioni ad uso abitativo regolate dalla legge n. 431/1998, il locatore - entro 60 giorni dall'avvenuta registrazione - deve darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore del condominio.</p>

**Entro 30 giorni****Contratti di locazione (locali commerciali) - Cedolare secca**

<b>Soggetto</b>	Proprietari di immobili
<b>Adempimento</b>	Per i contratti di locazione commerciale, aventi i requisiti di seguito riportati, limitatamente a quelli stipulati (o prorogati) nel 2019 e registrati a tassazione ordinaria, può essere esercitata l'opzione per la cedolare secca, alla relativa scadenza annuale (Risposta dell'Agenzia delle entrate n. 388 del 22 settembre 2020 e altre).
<b>RLI</b> 	Per i contratti di locazione, relativi a locali di categoria C/1 di superficie fino a 600 mq ed alle relative pertinenze, solo se stipulati o prorogati nel 2019, il contribuente persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, può optare per l'applicazione della cedolare secca del 21%, in sede di registrazione, di rinnovo annuale o di proroga del contratto, comunicando preventivamente al conduttore la propria intenzione.
<b>Termine</b>	I termini sono i medesimi di quelli previsti per la cedolare secca sulle locazioni di unità abitative.
<b>Strumenti</b>	Gli strumenti sono i medesimi di quelli previsti per la cedolare secca sulle locazioni di unità abitative.
<b>Note</b>	La cedolare è versata con le stesse modalità (acconto e saldo) ed alle stesse scadenze previste per l'IRPEF.



(\*) In tutti i casi nei quali viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo, si intende che al relativo adempimento provvede, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dai condòmini.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero 06.679.34.89 (r.a.)

