



Lunedì 07/04/2025

Come registrare un contratto di affitto con locatario estero senza codice fiscale

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

In caso di stipula di un contratto di locazione in cui il locatario è residente all'estero e privo di codice fiscale, è possibile richiederne la registrazione presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle entrate utilizzando il modello 69, scaricabile dal sito internet della stessa Agenzia, invece del modello RLI. Il modello 69 consente inoltre al locatore 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.

I chiarimenti sono contenuti nella Risoluzione n. 5/E del 14 febbraio 2024 dell'Agenzia delle Entrate.

La mancata attribuzione del codice fiscale del locatario residente all'estero, invece, può essere adempiuta indicando:

- per le persone fisiche, il cognome, nome, luogo e data di nascita, nonché il domicilio estero;
- per i soggetti diversi dalle persone fisiche, la denominazione, la ragione sociale o la ditta, oltre alla sede legale. Inoltre, per le società, associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica, devono essere indicati gli elementi di cui alla lettera a) per almeno una delle persone che ne hanno la rappresentanza.

<https://www.agenziaentrate.gov.it>