

Innichen/Bruneck, am 23. Februar 2014

**Rundschreiben Nr. 02/2014 – Buchhaltung Steuergesetzgebung**

**Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Neuer Vordruck für die  
Registrierung - Zahlung der Abgaben per Vordruck "F24 ELIDE"  
Zahlung der Monatsmiete mittels rückverfolgbaren Zahlungsmitteln**

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Neuer Vordruck für die Registrierung der Verträge über Vermietung und Verpachtung von Immobilien</b> .....	<b>2</b>
2.1	<i>Anwendungsbereich des neuen Vordrucks</i> .....	2
2.2	<i>Modalitäten der Vorlage des neuen Vordrucks</i> .....	2
2.2.1	Fristen für die Registrierung.....	3
2.2.2	Vereinfachte Registrierung.....	3
2.3	<i>Operative Nutzung des neuen Vordrucks und Übergangsbestimmungen</i> .....	3
<b>3</b>	<b>Verwendung des Vordrucks "F24 ELIDE" für die Zahlung der Abgaben im Zusammenhang mit der Registrierung der Verträge über Vermietung und Verpachtung von Immobilien</b>	<b>3</b>
3.1	<i>Abgabencodes</i> .....	4
3.2	<i>Erstellung des Vordrucks F24 ELIDE</i> .....	5
3.3	<i>Ausschluss der Verrechnung</i> .....	5
3.4	<i>Vorlage der Vordrucke F24 ELIDE</i> .....	6
3.5	<i>Übergangszeitraum</i> .....	6
<b>4</b>	<b>Zahlungsmodalitäten für die Miete</b> .....	<b>6</b>

## 1 VORBEMERKUNG

In Kürze werden einige Novellierungen im Zusammenhang mit der Registrierung der Verträge über die Vermietung und Verpachtung von Immobilien wirksam.

Im besonderen gilt nun vorbehaltlich eines Übergangszeitraums (s.u.):

- ab dem 1.2.2014 ist für die Zahlung der Registersteuer und der sonstigen Abgaben im Zusammenhang mit der Registrierung eines Miet- oder Pachtvertrags für Immobilien der Vordruck "F24 ELIDE" zu verwenden;
- ab dem 3.2.2014 ist für die Registrierung eines Miet- oder Pachtvertrags für Immobilien (und die übrigen damit zusammenhängenden Formpflichten) der neue "Vordruck RLI" zu verwenden.

## 2 NEUER VORDRUCK FÜR DIE REGISTRIERUNG DER VERTRÄGE ÜBER DIE VERMIETUNG UND VERPACHTUNG VON IMMOBILIEN

Mit der Verordnung der Agentur für Einnahmen vom 10.1.2014 (Nr. 2970) wurde der neue "Vordruck RLI" samt Anleitungen genehmigt; er ist für die Registrierung der Verträge über Vermietung und Verpachtung von Immobilien und die übrigen damit zusammenhängenden Formpflichten zu verwenden.

### 2.1 ANWENDUNGSBEREICH DES NEUEN VORDRUCKS

Der neue Vordruck RLI wird ab dem 3.2.2014 verwendet für:

- den Antrag auf die Registrierung der Verträge über die Vermietung und Verpachtung von Immobilien;
- den Antrag auf die Registrierung der Verlängerung, Abtretung und Auflösung von Verträgen über die Vermietung und Verpachtung von Immobilien;
- die Mitteilung der Katasterdaten von Immobilien im Sinne von Art. 19, Abs. 15, DL 31.5.2010 Nr. 78, umgewandelt in das Gesetz Nr. 122 vom 30.7.2010;
- die Ausübung bzw. Rücknahme der Option für die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen;
- und für die Meldung nicht registrierter Mietverträge, von Verträgen, deren Miete höher ist als die registrierte bzw. gemeldete und von fiktiven bzw. simulierten unentgeltlichen Gebrauchsleihen („comodati fittizi“).

Für alle genannten Zwecke ersetzt der neue Vordruck RLI den bisher verwendeten Vordruck 69.

Der Vordruck 69 wird somit nicht zur Gänze durch den neuen Vordruck RLI abgeschafft, sondern ist weiterhin für die Registrierung von Verträgen gültig, die eben keine Vermietung bzw. Verpachtung von Immobilien beinhalten.

#### ***Rücknahme der Option für die Ersatzsteuer***

Der Vordruck RLI ist auch bei der Rücknahme der Option für die Ersatzsteuer auf Mietverträge zu verwenden (die Option kann in jedem Vertragsjahr nach ihrer Ausübung zurückgenommen werden, und zwar innerhalb der Frist für die Zahlung der Registersteuer für das betreffende Vertragsjahr).

Die Rücknahme der Option bringt die Zahlung der Registersteuer für das betreffende Vertragsjahr und die Folgejahre mit sich.

In den Folgejahren kann aber auch neuerlich für die Ersatzsteuer optiert werden.

### 2.2 MODALITÄTEN DER VORLAGE DES NEUEN VORDRUCKS

Der neue Vordruck RLI wird wie folgt vorgelegt:

- per Internet, und zwar wie üblich direkt vom Steuerzahler oder über dazu berechtigte Mittler;
- oder die Vorlage erfolgt bei den Schaltern der Agentur für Einnahmen (aber nur für jene Steuerzahler, welche nicht zur Registrierung per Internet verpflichtet sind).

Ab dem 3.2.2014 erfolgt die Registrierung per Internet entweder:

- mit der Software “Contratti di locazione und affitti di immobili (RLI)”; sie ist auf der Website der Agentur für Einnahmen ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) verfügbar;
- oder aber mit dem Protokoll “web”, welches die Registrierung per Internet ohne Download einer entsprechenden Software ermöglicht.

Es sei daran erinnert, dass die Steuerzahler dann zur Registrierung per Internet verpflichtet sind, wenn sie 10 oder mehr Immobilieneinheiten besitzen.

Alle übrigen Steuerzahler sind nicht zur Registrierung per Internet verpflichtet; sie können den neuen Vordruck RLI aber dennoch per Internet vorlegen.

### 2.2.1 Fristen für die Registrierung

Mietverträge sind grundsätzlich innerhalb von 30 Tagen zu registrieren, und zwar:

- im allgemeinen ab dem Datum des Vertragsabschlusses;
- sollte der Vertrag jedoch bereits vor seinem Abschluss (bzw. seiner Unterzeichnung) wirksam geworden sein, so laufen die 30 Tage mit dem Datum der Wirksamkeit an.

### 2.2.2 Vereinfachte Registrierung

Im allgemeinen muss dem Antrag auf die Registrierung per Vordruck RLI eine Abschrift des Mietvertrages beizulegen. Es ist aber auch eine sog. “vereinfachte” Registrierung ohne Beilage des Mietvertrags möglich, sofern folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- die Anzahl der Mieter und Vermieter darf jeweils nicht über drei liegen;
- es dürfen nur eine Einheit und maximal drei Nebenflächen (“pertinenze”) vermietet werden;
- sämtliche vermieteten Immobilien müssen katasteramtlich erfasst worden sein, samt Zuschreibung eines Katasterertrags;
- Der Vertrag muss sich ausschließlich auf das Mietverhältnis beziehen und keine weiteren bzw. sonstigen Bestimmungen umfassen;
- Der Vertrag muss zwischen natürlichen Personen abgeschlossen sein, die nicht in der Ausübung einer unternehmerischen, freiberuflichen oder künstlerischen Tätigkeit handeln.

## 2.3 OPERATIVE NUTZUNG DES NEUEN VORDRUCKS UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Der neue Vordruck RLI sowie die entsprechende Software für die Registrierung per Internet können ab dem 3.2.2014 verwendet werden.

Bis zum 31.3.2014 gilt jedoch ein Übergangszeitraum; solange kann nämlich:

- Auch für die Registrierung der Verträge über die Vermietung und Verpachtung von Immobilien und die übrigen damit zusammenhängenden Formpflichten weiterhin der Vordruck 69 verwendet werden;
- Und auch die „alte“ Software (“Contratti di locazione”, “Iris” und “Siria”) und die “alten” Web-Protokolle (“Locazioni web”, “Iris web”, “Siria web” und “Ge.Lo”) können weiterhin für die Registrierung von Mietverträgen per Internet und die übrigen damit zusammenhängenden Formpflichten verwendet werden.

## 3 VERWENDUNG DES VORDRUCKS “F24 ELIDE” FÜR DIE ZAHLUNG DER ABGABEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER REGISTRIERUNG DER VERTRÄGE ÜBER VERMIETUNG UND VERPACHTUNG VON IMMOBILIEN

Mit der Verordnung der Agentur für Einnahmen vom 3.1.2014, Nr. 554 wurde festgelegt, dass ab dem 1.2.2014 folgende Abgaben im Zusammenhang mit der Registrierung der Verträge über Vermietung und Verpachtung von Immobilien per Vordruck “F24 versamenti con elementi identificativi” (F24 ELIDE) abzuführen sind:

- Registersteuer;
- Sonderabgaben und Vergütungen;
- Stempelsteuer;

- Strafen und Zinsen aus den vorgenannten Steuern, Abgaben und Vergütungen (“compensi”).

Der Vordruck “F24 ELIDE” ist verfügbar:

- auf der Website der Agentur für Einnahmen ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)), im Abschnitt „Strumenti – Modelli“;
- ab dem 1.4.2014 auch bei Bank- und Postschaltern sowie beim Einzugsbeauftragten (Equitalia).

Mit der Beschlussfassung der Agentur für Einnahmen Nr. 14 vom 24.1.2014 wurden:

- die Abgabencodes für die genannten Zahlungen festgelegt;
- und die Anweisungen für das Ausfüllen des Vordrucks “F24 ELIDE” genehmigt.

### 3.1 ABGABENCODES

In der folgenden Tabelle werden die Abgabencodes für die Zahlung der Steuern und Abgaben im Zusammenhang mit der Registrierung von Miet- und Pachtverträgen für Immobilien angeführt, die ausschließlich im Vordruck F24 „ELIDE“ zu verwenden sind.

ABGABENCODE	BEZEICHNUNG
1500	Vermietung und Verpachtung von Immobilien – Registersteuer auf Erstregistrierung
1501	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Registersteuer für Folgejahre
1502	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Registersteuer bei Abtretung des Vertrages
1503	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Registersteuer bei Auflösung des Vertrages
1504	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Registersteuer bei Vertragsverlängerung
1505	Vermietung und Verpachtung von Immobilien – Stempelsteuer
1506	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Sonderabgaben und Vergütungen
1507	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Strafen aus freiwilliger Berichtigung für die verspätete Erstregistrierung
1508	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Zinsen aus freiwilliger Berichtigung für die verspätete Erstregistrierung
1509	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Strafen aus freiwilliger Berichtigung für die verspätete Zahlung in Folgejahren
1510	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Zinsen aus freiwilliger Berichtigung für die verspätete Zahlung in Folgejahren

In der folgenden Tabelle werden dagegen die Abgabencodes für die Zahlung der Steuern und Abgaben aufgeführt, welche aufgrund von Festsetzungsbescheiden („avvisi di liquidazione dell'imposta ed irrogazione delle sanzioni“) erfolgen, und zwar ausschließlich im Vordruck F24 ELIDE.

ABGABENCODE	BEZEICHNUNG
A135	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Registersteuer -

	Festsetzungsbescheid- Ausstellung der Strafen
A136	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Stempelsteuer - Festsetzungsbescheid - Ausstellung der Strafen
A137	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Strafen - Festsetzungsbescheid - Ausstellung der Strafen
A138	Vermietung und Verpachtung von Immobilien - Zinsen - Festsetzungsbescheid - Ausstellung der Strafen

### **Identifizierungscode**

Mit der Beschlussfassung 14/2014 wurde auch der Identifizierungscode "63" eingeführt, der als "controparte" bezeichnet wird; er ermöglicht die korrekte Identifizierung der Gegenpartei im Mietvertrag (des Mieters) im Vordruck F24 ELIDE.

### **3.2 AUSFÜLLEN DES VORDRUCKS F24 ELIDE**

In der Beschlussfassung 14/2014 wird die Erstellung bzw. das Ausfüllen des Vordrucks F24 ELIDE erläutert; im Abschnitt "contribuente" ist dabei folgendes anzugeben:

- in den Feldern "codice fiscale" und "dati anagrafici" die Daten der Vertragspartei, welche die Zahlung vornimmt;
- im Feld "codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare" die Steuernummer der Gegenpartei (bzw. einer der Gegenparteien), zusammen mit dem Code "63", der im entsprechenden Feld anzugeben ist.

Im Abschnitt "Erario ed altro" ist dagegen folgendes anzugeben:

- in den Feldern "codice ufficio" und "codice atto" kein Wert bzw. nichts (es sei denn, die betreffende Steuer wird nach einem Festsetzungsbescheid ("avviso di liquidazione") abgeführt; in diesem Fall sind die Daten anzugeben, welche im Bescheid selbst oder aber im Zahlungsvordruck angeführt sind, welcher dem Bescheid beiliegt);
- im Feld "tipo" der Buchstabe "F" (ein Identifizierungscode);
- im Feld "elementi identificativi":
  - bei Zahlung der Registersteuer für die Erstregistrierung kein Wert bzw. nichts;
  - Bei Zahlungen in den Folgejahren oder aber im Zusammenhang mit der Auflösung, Abtretung oder Verlängerung des Vertrages, den Identifizierungscode für den Vertrag; er setzt sich aus 17 Buchstaben zusammen und kann dem Vordruck des Antrags auf Registrierung entnommen werden, der entweder von der Agentur ausgegeben wird oder aber – bei Registrierung per Internet - in der Empfangsbestätigung angeführt wird. Liegt dieser Code nicht vor, so kann das Feld ausgefüllt werden, indem den Anleitungen gefolgt wird, die der Beschlussfassung der Agentur für Einnahmen 14/2014 zu entnehmen sind;
- im Feld "codice" der Abgabencode;
- im Feld "anno di riferimento":
  - bei Erstregistrierung das Jahr des Vertragsabschlusses oder (falls früher) der Wirksamkeit des Vertrags, und zwar im Format "AAAA";
  - in den Folgejahren oder aber im Zusammenhang mit der Auflösung, Abtretung oder Verlängerung des Vertrages das Jahr, in dem die Zahlung fällig wird, ebenfalls im Format "AAAA";
  - im Feld "importi a debito versati" den Betrag der entsprechenden Steuern/Abgaben.

### **3.3 AUSSCHLUSS DER VERRECHNUNG**

Die Beträge, welche mit dem Vordruck F24 ELIDE abgeführt werden, können nicht mit Guthaben aus sonstigen Steuern oder Beiträgen verrechnet werden.

### 3.4 VORLAGE DER VORDRUCKE F24 ELIDE

Steuerzahler mit MwSt.-Nr. können den Vordruck F24 ELIDE ausschließlich per Internet vorlegen, und zwar wie üblich:

- unter Verwendung der Onlinedienste der Agentur für Einnahmen bzw. der Banken und der Post;
- direkt oder über einen dazu berechtigten Mittler.

Steuerzahler ohne MwSt.-Nr. können den Vordruck F24 ELIDE ebenfalls per Internet vorlegen, jedoch auch bei

- Banken, welche zur Einhebung der Zahlungen per Vordruck F24 berechtigt sind;
- der Post
- und beim Einzugsbeauftragten (Equitalia).

### 3.5 ÜBERGANGSZEITRAUM

Der Vordruck F24 ELIDE kann ab dem 1.2.2014 für die Zahlung der Abgaben im Zusammenhang mit der Registrierung der Verträge über Vermietung und Verpachtung von Immobilien zu verwendet werden.

Bis zum 31.12.2014 kann jedoch weiterhin auch der Vordruck F23 verwendet werden.

Erst ab dem 1.1.2015 ist somit die Verwendung des Vordrucks F24 ELIDE Pflicht.

Zahlungen, die aufgrund von Festsetzungsbescheiden der Agentur für Einnahmen erfolgen, müssen allerdings mit jenem Vordruck durchgeführt werden, welcher im Bescheid angegeben wird bzw. diesem beiliegt.

## 4 ZAHLUNGSMODALITÄTEN FÜR DIE MIETE

Mit Wirkung von Art. 1, Abs. 50, Gesetz Nr. 147 vom 27.12.2013 (Das Haushaltsgesetz für das Jahr 2014) dürfen Mietzahlungen für Wohnungen nun ausschließlich mit „rückverfolgbaren“ Zahlungsmitteln erfolgen, und dies unabhängig vom Betrag der Miete (also auch unter 1.000,00 Euro).

Im besonderen gilt, dass die Mietzahlungen für Wohnungen (mit Ausnahme des Volkswohnbaus) ausschließlich mit Zahlungsmitteln erfolgen dürfen, welche die Verwendung von Bargeld ausschließen und die Rückverfolgbarkeit der Zahlungsströme auch im Hinblick auf die Bestätigung der Vertragsbestimmungen zum Zwecke der Gewährung von steuerlichen Absetzbeträgen und Begünstigungen gewährleisten;

Somit müssen ab dem 1.1.2014 Mietzahlungen mit rückverfolgbaren Zahlungsmitteln vorgenommen werden (Überweisungen oder nicht übertragbare Schecks), und dies unabhängig vom Betrag der Miete (also auch unter 1.000,00 Euro).

Für eventuelle Rückfragen bzw. genauere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Über unsere Internetseite ([www.sp-consulting.it](http://www.sp-consulting.it)) können Sie bequem auf alle von uns erstellten Rundschreiben zuzugreifen. Hier finden Sie auch die direkten Telefonnummern und E-Mail Adressen unserer Mitarbeiter: <http://www.sp-consulting.it/de/team.aspx>.

Mit freundlichen Grüßen

- Dr. Corrado Picchetti -

