

I contratti di locazione


Publicato: 17 Marzo 2015



Creato: 17 Marzo 2015

Contratti ad uso abitativo

La legge, 9 dicembre 1998, n.431 prevede quattro tipologie di contratti di locazione. A seconda del tipo di contratto scelto, variano la durata, l'importo del canone, le imposte da versare. Sono, inoltre, previste o meno agevolazioni fiscali o aliquote Imu ridotte.

(I [Regolamenti e le aliquote adottate dai singoli comuni](#) sono pubblicate nel sito internet del MEF - Dipartimento politiche fiscali)

Tipo	Come funziona	Agevolazioni Fiscali	
		Proprietari	Inquilini
Canone libero	<p>Il contratto dura 4 anni + 4 di rinnovo automatico</p> <p>Il canone è libero secondo accordi tra proprietario e inquilino</p> <p>PREVISIONE NORMATIVA: art. 2, c.1, L. 431/98</p>	NO	Detrazioni irpef se abitazione principale
Canone concordato  modello - pdf(21.36 KB)	<p>Il contratto dura 3 anni + 2 di rinnovo automatico</p> <p>Il corrispettivo deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti negli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.</p> <p>PREVISIONE NORMATIVA: art. 2, c.</p>	Riduzione irpef e registro se l'immobile è situato in un Comune ad alta densità abitativa.	Detrazioni irpef se abitazione principale

	3 L. 431/98		
Canone concordato per studenti universitari  modello - pdf(19.46 KB)	<p>La durata del contratto varia da un minimo di sei mesi a un massimo di tre anni con rinnovo automatico.</p> <p>Il conduttore deve essere iscritto a un corso di laurea, di perfezionamento o di specializzazione in un Comune diverso da quello d'appartenenza</p> <p>PREVISIONE NORMATIVA: art. 5, c. 2 e 3, L. 431/98</p>	<p>Riduzione irpef e registro se l'immobile è situato in un Comune ad alta densità abitativa.</p>	<p>Detrazioni irpef</p>
Contratti transitori  modello - pdf(21.21 KB)	<p>Il contratto ha una durata variabile da 1 a 18 mesi. Può essere stipulato solo per specifiche esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore</p> <p>PREVISIONE NORMATIVA: art. 5, c. 1, L.431/98</p>	<p>NO</p>	<p>Detrazioni irpef se abitazione principale</p>
<p>I Modelli da utilizzare per la stipula dei contratti agevolati sono quelli allegati al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002. Le parti devono, inoltre, obbligatoriamente adottare la Tabella degli oneri accessori allegata al DM.</p>			
-			

Altre tipologie contrattuali sono disciplinate dagli **articoli 1571** e seguenti del codice civile:

- - contratti di affitto relativi a immobili di interesse storico e artistico e immobili delle categorie catastali A1, A8 e A9 (abitazioni signorili, ville, castelli e palazzi. Le parti possono comunque scegliere di assoggettare questa tipologia di contratti alla disciplina del canone concordato, effettuata l'opzione questa permane per tutto il periodo della locazione
- - contratti stipulati dagli enti locali come conduttori al fine di soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio
- - contratti di locazione per finalita' turistiche

Sono invece disciplinati dalla **normativa statale e regionale** vigente in materia:

- - i contratti di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Contratti ad uso diverso di quello abitativo

La locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello abitativo è disciplinata dalla Legge 27 luglio 1978, n.392 (art. 27 e seguenti). Si ha un "uso diverso da quello abitativo" quando l'immobile è adibito all'esercizio di attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico, di lavoro autonomo, oppure ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche. Si ha, infine, un uso diverso da quello abitativo quando l'immobile ospita le sedi di partiti e sindacati e quando il conduttore è lo Stato o un ente pubblico territoriale.

Tipo	Come funziona	Agevolazioni Fiscali	
		Proprietari	Inquilini
Uso diverso da quello abitativo modelli (link sito Unioncamere)	La durata minima del contratto di locazione è di sei anni, nove anni per l'attività alberghiere. Il canone è libero secondo accordi tra proprietario e inquilino PREVISIONE NORMATIVA: art. 27 L. 392/78	NO	NO

QUANDO VA REGISTRATO UN CONTRATTO

Tutti i contratti di locazione di beni immobili, di qualsiasi ammontare, purché di **durata superiore ai 30 giorni** complessivi nell'anno (con lo stesso locatario) devono essere registrati. Il calcolo dei giorni deve essere fatto con riguardo all'unità immobiliare locata allo stesso conduttore anche in mesi diversi nell'anno ([Circolare 12/E del 16 gennaio 1998](#))

entro	30 a partire dalla data dell'atto oppure dall'esecuzione (se
-------	--

99. anteriore)

Esempio

Data stipula	Decorrenza	Registrazione
24/12/2013	01/01/2014	23/01/2014
8/01/2014	1/01/2014	31/01/2014



Attenzione

La registrazione del contratto di locazione (comprese le locazioni ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, arte e professione) **assorbe l'obbligo di comunicazione** della cessione di fabbricato all'autorità di Pubblica Sicurezza. L'obbligo rimane nel caso in cui "venga concesso il godimento del fabbricato o di porzione di esso sulla base di un contratto, anche verbale, non soggetto a registrazione in termine fisso".

Se l'immobile è locato a uno straniero (cittadino extra comunitario) rimane l'obbligo di comunicazione (articolo 7 del T.U. 286/98)

Per saperne di più: il sito della [Polizia di Stato](#)

COME SI REGISTRA UN CONTRATTO

Il contratto di locazione può essere registrato con modalità telematica oppure tradizionale. Dal 3 febbraio 2014 la registrazione avviene con il nuovo **modello RLI** (Registrazione Locazioni Immobiliari) che permette di:

- - registrare i contratti di affitto e locazione di immobili
- - comunicare proroghe, cessioni o risoluzioni
- - esercitare l'opzione o la revoca della "cedolare secca"

- - regolarizzare un affitto non registrato

<p style="text-align: center; color: white; background-color: #800000; padding: 10px;">Modalità telematica</p>	<p>Obbligatoria per gli agenti immobiliari e per i possessori di oltre 10 immobili e facoltativa per tutti gli altri contribuenti.</p> <p>La registrazione telematica si può fare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • - direttamente (è necessario avere il codice PIN) • - incaricando un intermediario u n intermediario 	<p>Da 3 febbraio la registrazione telematica avviene mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> • - il software "Contratti di locazione e affitti di immobili (RLI)" • - il servizio di registrazione contratti di locazione "RLI web " – Il servizio permette di procedere alla registrazione direttamente da Internet, senza scaricare il software <p>E' possibile allegare in un unico file (in formato Tif o PDF) una copia del contratto ed eventuali ulteriori documenti (scritture private, mappe, planimetrie, eccetera). Non è obbligatorio allegare il contratto se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • - il numero dei locatori (proprietari) e dei conduttori (affittuari) non è superiore a tre • - si affitta una sola unità abitativa con un massimo di tre pertinenze (tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita) • - il contratto stabilisce solo il rapporto di locazione e non altri accordi • - i firmatari sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione
--	---	---

Modalità tradizionale

La registrazione può essere richiesta recandosi presso un qualsiasi Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (non necessariamente, quindi, presso l'ufficio competente in relazione al proprio domicilio fiscale).


Documentazione necessaria per la registrazione in Ufficio:

- - almeno due copie, con firma in originale, dell'atto da registrare
- - il [modello RLI](#)
- - il [modello RR - pdf](#) (se i contratti da registrare sono più di uno)



Attenzione


Se non si è scelto la cedolare secca occorre presentare anche :


- - Modello [F24](#)
[Elide](#) attestante l'avvenuto pagamento dell'imposta di bollo e di registro (dal 1° febbraio 2014)
o in alternativa
- - la richiesta di  [addebito in c/c bancario o postale - pdf\(46.83 KB\)](#)



	<p>Fino al 31 dicembre 2014 era possibile presentare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la ricevuta contrassegno telematico, da applicare su originali e copie attestante il pagamento dell'imposta di bollo pari a euro16 per ogni 4 facciate (o 100 righe) - ricevuta di pagamento dell'imposta di registro (modello F23)
--	--

COME SI PAGA

VERSAMENTO IMPOSTA DI REGISTRO SULLE LOCAZIONI

QUANTO PAGARE	<p>L'imposta di registro è commisurata al canone pattuito. L'aliquota da applicare varia a seconda della tipologia dell'immobile locato o affittato e dalle caratteristiche del locatore. Tutte le tipologie di contratto e le relative aliquote sono riportate nella tabella contenuta a pagina 2 delle "Istruzioni per la compilazione del modello RLI - pdf". Per semplicità di esposizione nel prospetto che segue trattiamo unicamente la "Locazione di immobile ad uso abitativo" e la "Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo" .</p> <p>Per approfondire il regime IVA delle locazioni di fabbricati consultare la Circolare 22/E del 22 giugno 2013</p>	
	<p>2% DEL CANONE ANNUO</p> <p>con un minimo (solo per il primo anno) di 67,00 euro</p>	<p>Per gli immobili locati a CANONE CONCORDATO nei Comuni ad alta densità abitativa, la base imponibile è ridotta del 30% (l'imposta, quindi, scende all'1,4%)</p> <p> L'aliquota del 2% (oppure dell'1,4%) è applicabile anche in caso di contratti di locazione di unità immobiliari arredate . Se</p>

		<p>invece si procede alla registrazione separata di distinti contratti uno relativo all'immobile e l'altro all'arredo, il primo va assoggettato all'imposta proporzionale di registro del 2%, il secondo all'aliquota proporzionale del 3% (Circolare 13 gennaio 1999 n.15/e)</p> <p> L'imposta di registro non è dovuta sul deposito cauzionale versato dall'inquilino; è dovuta nella misura dello 0,50% se il deposito cauzionale è versato da un terzo estraneo alla locazione (Risoluzione, 22 maggio 2002, n.151/E)</p>
--	--	--

QUANDO PAGARE	<p>Il primo anno entro 30 GG. dalla stipula e, comunque, prima della registrazione o contestualmente se la registrazione è telematica</p>	<p> E' possibile versare l'imposta di anno in anno . I pagamenti per le annualità successive vanno effettuati entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità. Devono tener conto degli aumenti ISTAT e possono anche essere di importo inferiore a 67 euro.</p> <p>Non è necessario presentare l'attestato di versamento all'Ufficio.</p>
		<p> Oppure per l'intera durata del contratto:</p> <p>L'imposta non si calcola su eventuali aumenti del canone dovuti alle variazioni ISTAT; l'imposta dovuta viene ridotta di una percentuale pari alla metà del tasso di</p>

interesse legale (2,5% fino al 31 dicembre 2013 - 1% dal 1° gennaio 2014 - 0,50% dal 1° gennaio 2015) moltiplicato per il numero delle annualità.

**Con
adde
bito
in
cont
o
corre
nte**

Modalità obbligatoria per chi registra telematicamente e facoltativa per chi registra in ufficio

**COM
E
PAG
ARE**

**Con
mod
ello
F24
Elide**

Dal 1°/02/2014 è possibile pagare con modello F24 le somme dovute per la registrazione dei contratti di locazione.

I codici tributo da utilizzare per il modello F24 Elementi identificativi sono:

- - Imposta di registro per prima registrazione (locazione e affitto): 1500
- - Imposta di registro per annualità successive (locazione e affitto): 1501
- - Imposta di registro per cessione (locazione e affitto): 1502
- - Imposta di registro per risoluzione (locazione e affitto): 1503
- - Imposta di registro per proroga (locazione e affitto): 1504

facolt
ativo
dal
1°/02
/2014
obbli
gatori
o dal
1°/01
/2015

La [risoluzione 14/E del 24 gennaio 2014 - pdf](#) istituisce i codici tributo e fornisce le indicazioni per compilare correttamente la delega di versamento

Esempio di compilazione

The image shows a portion of the F24 form titled 'SEZIONE ERARIA'. It features a grid for 'elementi identificativi' with a 'codice' column. A callout box labeled 'Lettera F' points to the first column. Another callout box explains: 'Non compilare in caso di pagamenti relativi alla prima registrazione, inserire il **codice identificativo del contratto** in tutti gli altri casi'. A third callout box points to the 'codice' column and says: 'Inserire il **codice tributo**'.

Nuovi e vecchi codici a confronto	Tipologia
	Imposta di registro per prima registrazione
	Imposta di registro per annualità successive
	Imposta di registro per cessioni del contratto
	Imposta di registro per risoluzioni del contratto
	Imposta di registro per proroghe del contratto
	Imposta di bollo
	Tributi speciali e compensi
	Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione
	Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione
	Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti
	Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti
	(*) oppure contrassegni telematici (ex marca da bollo), con data di emissione

LA CEDOLARE SECCA

COS'E'	<p>E' un regime facoltativo di tassazione del canone d'affitto che si applica in alternativa al regime ordinario vigente. La "cedolare secca" sostituisce:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'Irpef - l'addizionale regionale e comunale - l'imposta di registro e l'imposta di bollo sul contratto di locazione, sulle risoluzioni e sulle proroghe. <p>L'importo della nuova imposta si calcola applicando, al canone di locazione annuo, un'aliquota fissa del:</p> <p>21% - per tutti i contratti</p> <p>10% - per i contratti a canone concordato relativi a immobili situati in Comuni con carenze di disponibilità abitative e in quelli ad</p>
---------------	---

	<p>alta tensione abitativa (19% fino al periodo d'imposta 2012 e 15% per il periodo d'imposta 2013)</p>
<p>CHI PUO' SCEGLIERE</p>	<p>Possono optare per la cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sulle seguenti unità immobiliari date in affitto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • - unità abitative appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati) • - relative pertinenze quali, ad esempio, box, cantine, garage (solo se locate congiuntamente all'abitazione) • - Sono esclusi tutti gli immobili strumentali e quelli relativi all'attività di impresa o di arti e professioni. Non possono aderire al nuovo regime le società e gli enti non commerciali
<p>COME SCEGLIERE</p>	<p>E' possibile scegliere la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia, per gli affitti pluriennali, negli anni successivi. L'opzione deve essere effettuata con il modello RLI utilizzato per la registrazione dell'atto stesso.</p> <p>Chi si avvale della cedolare secca deve rinunciare agli aggiornamenti del canone comunicandolo all'inquilino con lettera raccomandata. La comunicazione non è obbligatoria se nel contratto è già espressamente indicata la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone.</p>
<p>COME RECEDERE</p>	<p>Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. La revoca deve essere effettuata, con modello RLI, entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta.</p>

COME PAGARE

La cedolare secca ha le stesse scadenze dell'Irpef, occorre versare l'acconto e il saldo. L'acconto è pari al 95% dell'imposta dovuta l'anno precedente (solo, se quest'ultima supera i 51,65 euro). L'acconto non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l'imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente.

PARTICOLARITÀ

Il reddito assoggettato a cedolare:

- - è escluso dal reddito complessivo
- - sul reddito assoggettato a cedolare non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni
- - il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE

Tipologia	Versamenti (entro 30 giorni dall'evento)	Altri adempimenti (entro 20 giorni dal versamento)
Cessione (cambia il locatore) o subentro di un nuovo inquilino	In caso cessione (senza corrispettivo) o di subentro del nuovo inquilino è dovuta l'imposta di registro nella misura fissa di 67 euro . In caso di cessione del contratto, pattuita dietro	Entro 20 giorni dal pagamento la delega di versamento e il modello RLI devono essere consegnati (a mano, per posta

	<p>corrispettivo, si deve versare un importo pari al 2% del corrispettivo (con un minimo di 67 euro).</p> <p>Per il versamento si utilizza il modello F24 Elide - codice tributo 1502 (fino al 31 dicembre 2014 era possibile utilizzare il Mod. 23 - codice tributo 110T). Devono essere riportati i dati dei soggetti così come risultano a seguito della cessione o del subentro, e gli estremi di registrazione del contratto originario.</p> <p>ATTENZIONE: l'imposta è dovuta anche se il contratto è assoggettato a cedolare secca</p>	<p>o telematicamente) all'Ufficio territoriale dove è stata effettuata la registrazione.</p>
<p>Risoluzione anticipata (prima della scadenza indicata nel contratto)</p>	<p>Se il contratto si risolve prima della naturale scadenza è necessario versare l'imposta fissa di euro 67.00 , con modello F24 Elide , utilizzando il codice tributo 1503 (fino al 31 dicembre 2014 era possibile versare con Mod. F23 utilizzando il codice tributo 113T). Devono essere riportati i dati del locatore e del conduttore e gli estremi di registrazione del contratto.</p> <p>ATTENZIONE: l'imposta non è dovuta se il contratto è assoggettato a cedolare secca</p>	
<p>Proroga</p>	<p>Per i contratti di durata</p>	

annuale e per quelli di più anni riconfermati a fine periodo va effettuato il pagamento dell'imposta di registro pari al **2%** del canone annuo con un **minimo di € 67.00** con modello **F24 Elide**, utilizzando il codice tributo 1504 (fino al 31 dicembre 2014 era possibile versare con Mod. 23 utilizzando il codice tributo 114 T). Devono essere riportati i dati del locatore e del conduttore e gli estremi di registrazione del contratto.

ATTENZIONE: l'imposta non è dovuta se il contratto è assoggettato a cedolare secca


NOVITA'



Attenzione

- Dal 24 dicembre 2013 non è più necessario allegare l'Ape (attestato di prestazione energetica) al contratto di locazione di singole unità immobiliari. E' sufficiente inserire nel contratto un'apposita clausola con cui il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica del bene locato. L'omessa dichiarazione o la mancata allegazione dell'attestato nei casi previsti (ad esempio trasferimento a titolo oneroso, locazione di intero

fabbricato) non determina più la nullità del contratto, ma comporta l'erogazione di una sanzione pecuniaria (art. 1, comma 7, Decreto legge 145/2013)

- Dal 1 gennaio 2015 è necessario pagare con il modello F24 – Elide le somme dovute per la registrazione dei contratti di locazione.
([Risoluzione 14/E del 24 gennaio 2014- Istituzione dei codici tributo - pdf](#))
- Dal 3 febbraio 2014 la registrazione del contratto di locazione avviene con il nuovo modello RLI (Registrazione Locazioni Immobiliari).
([Provvedimento del Direttore dell'Agenzia n. 2970 del 10 gennaio 2014 - pdf](#))
- Per il quadriennio 2014-2017 l'aliquota della cedolare secca, per i contratti a canone concordato, passa dal 15 al 10%. La stessa aliquota si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data del 28 maggio 2014, lo [stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi](#) .
([Art. 9 Decreto-legge del 28 marzo 2014 n. 47](#))
- Per il triennio 2014-2016 agli inquilini di alloggi sociali (come definiti dal  [decreto - pdf](#) (183.23 KB) del Ministro delle

	<p>infrastrutture del 22 aprile 2008), adibiti ad abitazione principale, spetta una detrazione pari a</p> <ul style="list-style-type: none">- 900 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro- 450 euro, se il reddito complessivo non supera 30.987,41 euro
--	---

