

Contratto di locazione

Registrazione
Imposte di registro
Cedolare secca

**Tutto quello
che c'è da sapere**



PREMESSA

In generale la locazione costituisce il contratto con il quale un soggetto (detto locatore) si obbliga a permettere ad un altro soggetto (conduttore o locatario) l'utilizzo di una cosa per un dato tempo in cambio di un determinato corrispettivo (canone di affitto).

NORME DI RIFERIMENTO

Inizialmente i contratti aventi ad oggetto la locazione di immobili ad uso abitativo erano regolati dalla Legge 392/1978 (Legge sull'equo canone) che prevedeva un limite massimo al canone di locazione e anche di sublocazione.

Tali disposizioni furono abolite dalla Legge n. 359 dell'8 agosto 1992 (c.d. legge sui patti in deroga), che diede luogo alla liberalizzazione degli affitti.

Oggi la disciplina della locazione degli immobili ad uso abitativo è principalmente regolata dalla Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

OBBLIGAZIONI DELLE PARTI

Le obbligazioni del locatore sono:

- consegnare la cosa in buono stato, idonea all'uso convenuto e senza vizi
- garantirne il pacifico godimento durante la locazione

Le obbligazioni del conduttore (o inquilino) sono:

- versare il canone secondo quanto pattuito nel contratto di locazione entro le scadenze convenute
- prendere in consegna la cosa e osservare la normale diligenza del padre di famiglia
- restituire al termine del contratto la cosa nello stato in cui l'ha ricevuta; se vi ha apportato miglioramenti nulla gli è dovuto, a meno che il locatore non gli abbia dato il consenso e abbia acconsentito al rimborso

Tra gli altri obblighi, il locatore deve consegnare un'unità abitativa che abbia il requisito dell'abitabilità, in conformità con la legge italiana, con quella regionale e con il regolamento edilizio comunale. Inoltre, il locatore deve dichiarare entro 48 ore in questura la permanenza di eventuali cittadini extracomunitari.

TIPOLOGIE DI CONTRATTO

Per la locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo esistono fondamentalmente 2 forme contrattuali principali, come previsto dalla Legge n. 431 del 9 dicembre 1998:

- contratti a canone libero
- contratti a canone concordato (detti anche concertati)

Contratti a canone libero

Nel contratto a "canone libero" le parti stabiliscono liberamente l'ammontare del canone e altre condizioni di locazione, tranne la durata, che deve essere di almeno 4 anni, rinnovabile automaticamente per altri 4 (tranne casi particolari, come il subentro del proprietario, la vendita o la

ristrutturazione dell'immobile, etc.).

Contratti a canone concordato

Nel contratto "a canone concordato" il corrispettivo è regolato in accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini. In questo tipo di contratto il canone è inferiore ai prezzi di mercato, al fine di agevolare le categorie meno abbienti. Per questo contratto sono generalmente previste agevolazioni fiscali sia per il proprietario che per l'inquilino.

La durata della locazione è di 3 anni, con almeno 2 di rinnovo automatico tranne casi particolari.

Altre tipologie di contratto

Altra tipologie di contratto sono:

Contratti di locazione transitoria

Il contratto di locazione ad uso transitorio è un particolare tipo di contratto di locazione abitativa utilizzato per esigenze temporanee non turistiche.

Con questo tipo di contratto, il locatore concede per un limitato periodo di tempo e per un'esigenza transitoria ben individuata il godimento di un immobile destinato ad abitazione al conduttore.

La durata del contratto varia da 1 a 18 mesi.

Se le parti pattuiscono un periodo inferiore a 1 mese, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata minima di 1 mese. Similmente, se le parti pattuiscono un periodo superiore a 18 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata massima prevista dalla legge.

Contratti tipo per gli studenti universitari

Il D.M. 30 dicembre 2002, emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, definisce i criteri generali per i contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede, ossia destinati a coloro che studiano fuori del comune di residenza.

Tali contratti hanno durata da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni e possono essere sottoscritti da uno o più studenti, anche organizzati in cooperativa, o da aziende per il diritto allo studio.

REGISTRAZIONE

Il linea di principio, in caso di locazione di un immobile è previsto l'obbligo di registrazione del contratto all'Agenzia delle Entrate e del versamento delle imposte di registro e di bollo, commisurate al valore del contratto (ossia l'importo della locazione).

La registrazione di un contratto di locazione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla sua decorrenza, con una delle modalità sotto riportate.

Registrazione cartacea

Occorre recarsi personalmente presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con due copie del contratto sottoscritte in originale, la ricevuta del versamento delle imposte dovute, le marche da bollo (16 Euro ogni 100 righe o 4 pagine del contratto). L'ufficio restituisce una copia con gli estremi della registrazione certificando, in tal modo, la data a partire dalla quale il contratto ha efficacia. La richiesta di registrazione secondo la modalità cartacea avviene con la compilazione del modello 69 (nel caso di più contratti, si utilizza il modello RR). Questa modalità è valida fino al 31 marzo 2014, dopodiché non

sarà più possibile la registrazione cartacea.

Registrazione telematica

Occorre registrare il contratto attraverso i servizi online dell'Agenzia delle Entrate.

Le applicazioni che possono essere utilizzate, sia per la registrazione del contratto sia per il versamento delle imposte di registro e di bollo, sono:

- RLI, in versione di programma da installare su PC o web (che non necessita l'installazione di alcun software), utilizzabile per tutte le tipologie di locazione e affitto di beni immobili
- Iris o Siria, in versione di programma da installare su PC, per i contratti di locazione ad uso abitativo (utilizzabile fino al 31/03/2014)
- Contratti di locazione, programma da installare su PC, utilizzabile per tutte le tipologie di contratti di locazione (utilizzabile fino al 31/03/2014)

Si tratta di sistemi diversi, a seconda dell'utente e del tipo di registrazione, utilizzabili anche senza l'installazione del programma, semplicemente collegandosi al sito <http://www.agenziaentrate.gov.it/>, e seguendo le specifiche istruzioni.

Registrazione tramite incaricato

In tal caso sarà il commercialista o il consulente a provvedere alla registrazione.

MODELLO RLI

A decorrere dal 3 febbraio 2014 il modello 69, utilizzabile fino al 31 marzo 2014, è sostituito dal modello RLI, attualmente reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate, e contenente:

- i dati generali relativi al contratto (tipologia, durata, data di stipula)
- i dati dei soggetti contraenti
- i dati dell'immobile oggetto della locazione
- l'eventuale opzione (o revoca) al regime della cedolare secca

Il modello RLI dovrà essere sempre presentato per via telematica, direttamente o tramite gli intermediari abilitati (commercialisti, consulenti, etc.).

Coloro che non siano proprietari di un numero di immobili superiore a 10, e quindi non siano tenuti alla registrazione telematica, possono effettuare la presentazione telematica tramite gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Alla richiesta di registrazione deve in ogni caso essere allegata copia del contratto.

E' ammessa una forma semplificata che non prevede l'allegazione del contratto, quando si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- immobili censiti con attribuzione di rendita
- numero di locatori e di conduttori rispettivamente non superiore a tre e che siano persone fisiche (non persone giuridiche come società o enti), e non agiscano nell'esercizio di impresa, arte o professione
- una sola unità abitativa, con numero di pertinenze non superiore a tre
- un contenuto contrattuale riconducibile esclusivamente al rapporto di locazione, senza clausole di altra specie

Il modello RLI dovrà essere utilizzato anche per tutti gli adempimenti successivi alla registrazione del contratto, come ad esempio proroghe, cessioni, risoluzioni, etc.

LE IMPOSTE SUL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Generalmente sul contratto di locazione va versata l'imposta di registro, che è commisurata al canone pattuito ed è dovuta da chi registra il contratto.

Se il contratto lo prevede, l'imposta di registro è ripartita nella misura del 50% tra conduttore e locatore. L'imposta di registro ha un importo minimo per il primo anno di 67 Euro e varia in funzione della tipologia di immobile:

- immobili ad uso abitativo
- immobili strumentali
- fondi rustici

Il pagamento dell'imposta di registro può avvenire direttamente all'atto della registrazione del contratto di locazione, per tutta la durata del contratto, ovvero può essere versata annualmente.

Per quanto riguarda i contratti di locazione a canone concordato, ubicati nei comuni ad alta tensione abitativa, la base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro è ridotta del 30%.

Immobile ad uso abitativo

In caso di contratto di locazione per fabbricati abitativi, l'imposta di registro è pari al 2% del canone annuo moltiplicato per il numero delle annualità.

Ad esempio, se per un immobile ad uso abitativo il canone di locazione è pari a 500 Euro mensili, pari a 6.000 Euro annui, l'imposta di registro da versare per ogni annualità è di 120 Euro (pari al 2% di 6.000).

Lo stesso trattamento si applica:

- alla locazione del box o della cantina (pertinenza), annessi al fabbricato di tipo residenziale locato
- alla locazione degli altri immobili, fatta eccezione, come riportato di seguito, per gli immobili strumentali per natura

Non è dovuta imposta di registro sul deposito cauzionale eventualmente versato dall'inquilino; è dovuta, invece, nella misura dello 0,50%, quando il deposito cauzionale è versato da un terzo estraneo al rapporto di locazione.

Se il locatore è una impresa ed applica il regime IVA sulla locazione, l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa (pari a 200 Euro dal 1° gennaio 2014).

Immobili strumentali

I contratti di locazione (anche finanziaria e di affitto) aventi per oggetto immobili strumentali per natura devono essere registrati in termine fisso e per essi è necessario pagare l'imposta di registro nella misura proporzionale dell'1%.

L'aliquota dell'1% si riferisce, in modo specifico, alle locazioni di immobili strumentali effettuate da locatori che agiscono in qualità di soggetti Iva. Se il locatore non è soggetto all'imposizione dell'Iva, la locazione è comunque assoggettata all'imposta di registro con l'aliquota del 2% prevista in via ordinaria per le locazioni.

Fondi rustici

Per i contratti di affitto di fondi rustici l'imposta è pari allo 0,50% dei corrispettivi (moltiplicati per il numero delle annualità) dichiarati nella denuncia e non può essere inferiore alla misura fissa di 67 Euro.

Ad esempio, se un fondo rustico è affittato per 10 anni e il corrispettivo annuo è di 6.000 Euro, l'imposta di registro da versare è di: $(6.000 \times 10) \times 0,50\% = 300$ Euro.

Come si versa l'imposta

L'imposta, qualora si sia scelta la registrazione con modalità cartacea, deve essere versata presso uffici postali, sportelli bancari o al concessionario (non presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate), utilizzando

il modello F23, sul quale sono riportati

- i dati del contribuente
- l'importo
- il codice dell'Ufficio presso il quale si effettua la registrazione
- il codice tributo

Nel caso in cui si utilizzino i canali telematici, l'imposta è versata a seguito di addebito diretto sul conto corrente indicato (è importante ricordare che il richiedente e l'intestatario del conto devono coincidere: in caso diverso, il sistema rifiuta il pagamento).

A decorrere dal 1° febbraio 2014, sono cambiate le modalità di pagamento, il versamento dell'imposta potrà essere effettuato anche con il mod. F24 ELIDE (modulo in cui è previsto l'inserimento degli elementi identificativi dei contraenti), attualmente reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate (sarà reperibile presso banche, uffici postali dal 1° aprile 2014).

Tale modalità di versamento, obbligatoria dal 2015, è per ora alternativa alla consueta utilizzazione del modello F23.

CEDOLARE SECCA

La cedolare secca è un particolare regime di tassazione sulle locazioni, scelto facoltativamente dal contribuente in sostituzione di tutte le altre forme di prelievo fiscale sul reddito di quelle locazioni.

Caratteristiche

Il regime della cedolare secca presenta le seguenti caratteristiche:

- è relativo solo agli immobili ad uso abitativo (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio d'impresa/arti e professioni o da enti non commerciali)
- la base imponibile è pari al 100% del canone stabilito dalle parti
- è sostitutivo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché dell'imposta di bollo sul contratto di locazione
- può essere applicato anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione
- è applicabile alle sole persone fisiche
- prevede la sospensione dell'aggiornamento dei canoni (inclusi gli aggiornamenti ISTAT)
- non prevede il pagamento da parte del conduttore dell'imposta di registro, pari all'1%

Applicazione della cedolare secca

La cedolare secca è applicabile dal 2011 a tutti i fabbricati a destinazione abitativa, cioè quei fabbricati che risultano iscritti al catasto urbano con le categorie da A/1 ad A/11 (esclusi gli immobili con categoria A/10, uffici e studi professionali) ed alle relative pertinenze.

L'opzione può essere esercitata soltanto dalle persone fisiche private e non può riguardare imprese, professionisti, società o altri enti.

In sostanza, la cedolare secca sostituisce le imposte che il contribuente avrebbe pagato come titolare di redditi di fabbricati, esposti nel quadro RB del proprio modello Unico (quadro B del modello 730) sulla locazione percepita.

Condizione per potersi avvalere della cedolare secca è averne dato comunicazione all'inquilino,

mediante raccomandata, nella quale si è espressa la rinuncia, per tutta la durata della locazione, ad ogni aggiornamento del canone, compreso l'aumento ISTAT, anche se in precedenza pattuito nel contratto.

L'opzione ha efficacia per tutta la durata del contratto di locazione, fatta salva la facoltà del locatore di revocarla ad ogni annualità.

Il contratto può essere registrato attraverso i canali telematici reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate (o utilizzando il modello 69 fino al 31 marzo 2014).

Vantaggi della cedolare secca

La cedolare secca prevede una tassazione con l'applicazione di due aliquote:

- il 15% per i contratti di locazione a canone concordato
- il 21% in tutti gli altri casi

In entrambi i casi l'imposta è dovuta sul 100% del canone annuale.

Si tratta evidentemente di una aliquota inferiore a quella ordinariamente applicata, posto che l'IRPEF ordinaria prevede una tassazione minima del 23% sul 85% del canone percepito.

E' opportuno rimarcare che la cedolare secca sostituisce anche le addizionali regionali e comunali e prevede l'esenzione dall'imposta di registro e di bollo, avvantaggiando in tal modo anche l'inquilino (sul quale solitamente si rivale il locatore con l'addebito del 50% delle imposte).

Come si versa la cedolare secca

La cedolare secca si versa in due rate, alle medesime scadenze e con le medesime modalità previste per le imposte che derivano dalla dichiarazione dei redditi.

Confronto tra regime ordinario e cedolare secca

Per determinare l'ammontare dell'imposta in regime ordinario, occorre considerare:

- le diverse aliquote IRPEF, in funzione del reddito
- le deduzioni
- detrazioni forfettarie

In particolare:

- in regime di libero mercato si applica una deduzione forfettaria del 15%
- in regime di canone concordato, oltre alla deduzione del 15%, è prevista una ulteriore deduzione del 30% dal reddito imponibile

In definitiva, nel regime ordinario, si ottengono le seguenti imposte

Contratti liberi

REDDITO (IN €)	ALIQUOTA IRPEF (IN % SUL REDDITO)	IMPOSTA SUGLI AFFITTI - REGIME IRPEF (IN % SUL REDDITO)
FINO A 15.000	23%	19,55%
15.000 – 28.000	27%	22,95%
28.000 – 55.000	38%	32,30%
55.000 – 75.000	41%	34,85%
OLTRE 75.000	43%	36,55%

**Contratti a canone convenzionato**

REDDITO (IN €)	ALiquota IRPEF (IN % SUL REDDITO)	IMPOSTA SUGLI AFFITTI - REGIME IRPEF (IN % SUL REDDITO)
FINO A 15.000	23%	13,68%
15.000 – 28.000	27%	16,06%
28.000 – 55.000	38%	22,61%
55.000 – 75.000	41%	24,39%
OLTRE 75.000	43%	25,58%

In conclusione, la cedolare secca conviene, sia in regime di contratti liberi che in regime di contratti concordati, a chi dichiara un reddito superiore a 15.000 Euro.



www.condofree.net



PROCEDURE
STANDARDIZZATE

www.procedurestandardizzate.net



CONTRIBUTI
TERREMOTO

www.contributiterremoto.net



www.detrazione50.net



www.detrazione65.net



IL CONTO TERMICO

www.ilcontotermico.net



www.buildingfree.net



BibLus-net



ACCA SOFTWARE