

REGISTRARE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE: facile e conveniente

l'agenzia ⁴₂₀₀₇ informa

**REGISTRARE
IL CONTRATTO DI LOCAZIONE:
facile e conveniente**

INDICE

INTRODUZIONE	5
1. L'IMPOSTA DI REGISTRO SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE	6
Immobili ad uso abitativo	6
Immobili strumentali per natura	6
Fondi rustici	7
L'imposta in caso di cessione, risoluzione e proroga del contratto	8
L'agevolazione per i contratti a canone "concordato"	9
2. LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE	10
Come e quando registrare il contratto	10
La registrazione telematica	10
Il programma di compilazione dei contratti di locazione	14
La registrazione in forma cartacea	17
Come si versa l'imposta di registro	18
Esempi di compilazione del modello F23	21
3. MANCATA REGISTRAZIONE: COME RIMEDIARE	24
Le sanzioni previste	24
Come mettersi in regola: il ravvedimento operoso	26
4. LE AGEVOLAZIONI IRPEF	27
Per il proprietario	27
Per l'inquilino	28
Per il dipendente trasferito	28
Per gli studenti universitari	29
5. L'IVA SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE	30
Locazione di immobili ad uso abitativo	30
Locazione di immobili strumentali	30
6. PER SAPERNE DI PIÙ	32

INTRODUZIONE

Registrare un contratto di locazione oggi è agevole, veloce e conveniente.

Innanzitutto, perché non è più indispensabile recarsi agli sportelli degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, né in banca o in un ufficio postale per il pagamento delle imposte dovute. Si può fare comodamente da casa o incaricando un intermediario.

Grazie al servizio di registrazione telematica è possibile:

- creare e stampare il testo del contratto, utilizzando schemi prestabiliti che si compongono di parti fisse e di parti modificabili secondo le proprie esigenze;
- determinare le imposte dovute senza il rischio di commettere errori (un apposito software, sulla base dei dati inseriti, calcola automaticamente le somme da versare);
- effettuare in tutta sicurezza il pagamento delle imposte, senza utilizzo di alcuna carta di credito, ma semplicemente tramite un ordine di addebito sul conto corrente;
- effettuare la registrazione vera e propria che avviene con la trasmissione telematica del file, contenente il contratto di locazione.

Per compiere dette operazioni l'Agenzia mette a disposizione, gratuitamente, tutto il software occorrente, nonché un adeguato servizio di assistenza tecnica necessaria per il suo utilizzo.

Registrare i contratti di locazione è inoltre vantaggioso, sia perché obbliga entrambe le parti al rispetto degli impegni assunti, sia perché sono riconosciuti considerevoli benefici fiscali a favore dei proprietari e degli inquilini.

Sui contratti di locazione a canone concordato, ad esempio, è possibile usufruire di consistenti riduzioni dell'imposta di registro dovuta, oltre che dell'Irpef.

Finalità di questa guida quindi è quella di fornire una panoramica esauriente e completa di informazioni pratiche sui contratti di locazione, riguardanti in particolare i vantaggi della registrazione telematica, le agevolazioni fiscali, gli adempimenti da porre in essere per rimediare a errori e dimenticanze.



1. L'IMPOSTA DI REGISTRO SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Le modalità di tassazione dei contratti di locazione, ai fini dell'imposta di registro, variano a seconda della tipologia di immobile.

Infatti, le norme attualmente in vigore contengono una netta distinzione tra:

- immobili ad uso abitativo;
- immobili strumentali;
- fondi rustici.

IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Quando si stipula un contratto di locazione per fabbricati da utilizzare come abitazione, si deve pagare l'imposta di registro nella misura del **2 per cento** del canone annuo moltiplicato per il numero delle annualità.

Ad esempio, se per un immobile ad uso abitativo il canone di locazione annuo è di 7.200 euro (pari a 600 euro mensili), l'imposta di registro da versare per ogni annualità è di 144 euro (pari al 2% di 7.200).

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.

IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA

Sono considerati immobili strumentali per natura quelli che, per legge, non possono essere destinati ad una diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. In pratica, questi immobili rientrano in una categoria catastale che ne giustifica un determinato uso professionale.

Ad esempio, sono immobili strumentali per natura:

- gli uffici e gli studi (categoria catastale A/10);
- i negozi e le botteghe (categoria catastale C/1);
- i magazzini sotterranei per depositi e derrate (categoria catastale B/8).

Dopo le modifiche introdotte dal decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, tutti 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 per cento**, indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità dell'Iva.

L'aliquota dell'1 per cento si riferisce, in modo specifico, alle locazioni di immobili strumentali per natura 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 per cento** prevista in via ordinaria per le locazioni.

FONDI RUSTICI

I contratti di affitto di fondi rustici, oltre che in via ordinaria, possono essere registrati presentando, entro il mese di febbraio, una denuncia riepilogativa dei contratti posti in essere nel corso dell'anno precedente.

In questo caso l'imposta si applica (con l'aliquota dello **0,50 per cento**) alle somme 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 4.000 euro, l'imposta di registro da versare è di: $(4.000 \times 10) \times 0,50\% = 200$ euro.

Se uno o più contratti vengono registrati senza ricorrere alle modalità della denuncia annuale, l'imposta di registro si applica per ogni annualità a ciascun contratto presentato per la registrazione, sempre con obbligo di versamento di almeno 67 euro.

L'IMPOSTA DI REGISTRO SULLE LOCAZIONI DI IMMOBILI

Tipologia	Aliquota	Base imponibile
Fabbricati ad uso abitativo	2%	canone annuo x numero delle annualità
Fabbricati strumentali per natura	1% se dovuta da soggetti passivi IVA	
	2% altri casi	
Fondi rustici	0,5%	
Altri immobili	2%	

L'IMPOSTA IN CASO DI CESSIONE, RISOLUZIONE E PROROGA DEL CONTRATTO

Cessione

In caso di cessione del contratto di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, se non vi è corrispettivo e l'operazione non rientra nel campo di applicazione dell'Iva, è dovuta l'imposta di registro nella misura fissa di **67 euro**.

Se, invece, la cessione del contratto, sempre fuori dall'ambito di applicazione dell'Iva, è stata pattuita dietro corrispettivo, si deve versare un importo pari al **2 per cento** del corrispettivo e del valore delle prestazioni ancora da eseguire. In ogni caso, l'imposta dovuta non può essere inferiore a 67 euro.

Risoluzione

Le risoluzioni dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, sono soggette all'imposta di registro nella misura fissa di 67 euro.

Se il contratto è risolto anticipatamente ed è stato versato l'importo relativo all'intera durata, chi ha pagato ha diritto al rimborso delle annualità successive a quella in corso (le annualità, infatti, non sono frazionabili).

Proroga

La proroga del contratto di locazione di un immobile urbano, al pari della stipula, può essere registrata corrispondendo l'imposta per la singola annualità oppure per l'intero periodo di durata della proroga.

QUADRO RIASSUNTIVO: L'IMPOSTA DI REGISTRO PER GLI IMMOBILI URBANI

Tipologia	Modalità di versamento	Particolarità
Stipula del contratto	Unica soluzione entro 30 giorni dalla stipula	Sconto pari al 50% del tasso d'interesse legale moltiplicato per gli anni di durata del contratto
	Annuale entro 30 giorni dall'inizio della annualità successiva	L'imposta sulla prima annualità non può essere inferiore a 67 euro
Cessione del contratto senza corrispettivo	Unica soluzione entro 30 giorni dall'evento	Imposta fissa pari a 67 euro; se c'è corrispettivo aliquota del 2%; presentazione della copia del mod. F23 all'Ufficio, entro 20 gg.
Risoluzione del contratto	Unica soluzione entro 30 giorni dall'evento	Imposta fissa pari a 67 euro; presentazione della copia del mod. F23 all'Ufficio, entro 20 gg.

Quando effettuare il pagamento

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni di contratti già registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro **30 giorni** utilizzando il Modello F23.

Nel modello occorre indicare con precisione gli estremi di registrazione del contratto stesso: anno, serie e numero di registrazione separati da una barra.

Entro **20 giorni** dal pagamento, va consegnato l'attestato dell'avvenuto versamento allo stesso ufficio dove precedentemente è stato presentato il contratto.

L'AGEVOLAZIONE PER I CONTRATTI A CANONE "CONCORDATO"

Sui contratti di locazione immobiliare stipulati secondo il "canale assistito", vale a dire quelli realizzati in base ai "contratti-tipo" concordati dalle organizzazioni della proprietà e degli inquilini, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta di registro è assunto per il 70 per cento.

Si ha diritto all'agevolazione (riduzione del 30 per cento della base imponibile) se, comunque, sono presenti altri requisiti:

- l'immobile locato deve trovarsi in un Comune considerato ad alta "tensione abitativa";
- la locazione deve avere ad oggetto immobili urbani ad uso abitativo.

Un esempio

Canone annuo "concordato" di 6.000 euro e durata del contratto di 3 anni.

imposta di registro **ordinaria**
 $(6.000 \times 3) \times 2\% = 360$

imposta di registro **con agevolazione:**
 $(6.000 \times 3) \times 70\% = 12.600 \times 2\% = 252$

La riduzione dell'imposta di registro si applica per tutta la durata del contratto e dell'eventuale proroga automatica, anche se il Comune dove è situato l'immobile dovesse nel frattempo essere escluso da quelli considerati ad alta tensione abitativa.

Inoltre, spetta anche quando si è scelto di versare l'imposta anno per anno.

I COMUNI DEFINITI AD ALTA "TENSIONE ABITATIVA"

Sono i Comuni indicati nell'art. 1 del D.L. n. 551/88: Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia, i Comuni confinanti con le suddette grandi città, gli altri capoluoghi di provincia, i Comuni individuati dal CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) con apposite delibere, e i Comuni terremotati di Campania e Basilicata.



2. LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

COME E QUANDO REGISTRARE IL CONTRATTO

Tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili (compresi quelli relativi a fondi rustici e soggetti passivi IVA) devono essere obbligatoriamente registrati, qualunque sia l'ammontare del canone pattuito.

La registrazione va effettuata entro **trenta giorni** dalla data di stipula del contratto.

Se la durata del contratto non supera i trenta giorni complessivi nell'anno, non si è obbligati alla registrazione del contratto, a prescindere dall'importo del canone.

Sono obbligati a chiedere la registrazione, qualora i contratti di locazione siano redatti in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, i notai e gli altri pubblici ufficiali per gli atti da loro redatti, ricevuti o autenticati.

Per le scritture private non autenticate sono obbligate invece le parti contraenti.

Per i contratti di locazione posti in essere con scrittura privata, sia la richiesta di registrazione che il versamento dell'imposta possono essere eseguiti da una delle parti contraenti. Il pagamento spetta al locatore e al conduttore in parti uguali, ovvero in base a quanto dagli stessi stabilito nel contratto, ma entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione.

Le modalità di registrazione del contratto di affitto o di locazione di un immobile sono sostanzialmente due:

- registrazione in **modalità telematica** (con il contestuale pagamento on line dell'imposta di registro), obbligatoria per i possessori di oltre 100 immobili e facoltativa per tutti gli altri contribuenti. Si può fare comodamente da casa o incaricando un intermediario con l'innegabile vantaggio di far risparmiare tempo, anche perché il programma calcola automaticamente le imposte dovute. Il sistema, peraltro, è del tutto sicuro in quanto i dati viaggiano criptati e sono leggibili solo dall'Agenzia delle Entrate.
- registrazione dell'atto (**in forma cartacea**) recandosi presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate dopo avere effettuato il pagamento dell'imposta di registro presso uno sportello bancario o postale.

LA REGISTRAZIONE TELEMATICA

Con la registrazione telematica, innanzitutto, si evitano file e spostamenti agli sportelli bancari o postali (per il pagamento dell'imposta) e all'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate (per la registrazione dell'atto), previsti con il sistema della registrazione in forma cartacea. Infatti, la procedura consente il contestuale pagamento on-line delle imposte e di eventuali interessi e sanzioni, con il vantaggio che le somme dovute sono calcolate direttamente dal software.

Inoltre, il programma mette a disposizione diversi testi di contratti standard da personalizzare con i propri dati, in modo che, completata l'elaborazione del contratto, è possibile anche la stampa dello stesso.

L'utilizzo di procedure telematiche per la registrazione dei contratti di locazione e per gli adempimenti ad essa connessi è:

- **obbligatorio**, per i possessori di almeno 100 immobili;
- **facoltativo**, per tutti gli altri contribuenti.

La registrazione si considera perfezionata nel giorno in cui i dati trasmessi pervengono correttamente all'Agenzia delle Entrate.

Come si può effettuare

La registrazione telematica dei contratti di locazione può essere realizzata:

- a) **direttamente** dal contribuente (procedura diretta);
- b) **tramite un intermediario** abilitato
 - dottori commercialisti, centri di assistenza fiscale, consulenti del lavoro, eccetera;
 - organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, che hanno firmato le convenzioni nazionali;
 - agenzie di mediazione immobiliare iscritte nei ruoli dei mediatori tenuti dalle Camere di Commercio;
 - agenzie che svolgono per conto dei propri clienti attività di pratiche amministrative presso amministrazioni ed enti pubblici, purché titolari della licenza rilasciata in base alle leggi di pubblica sicurezza;
 - iscritti all'albo professionale dei geometri, anche riuniti in forma associativa;
- c) **tramite un delegato** avente adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria ed organizzativa.

La conservazione della documentazione

Gli utenti sono tenuti a conservare per dieci anni i contratti e le ricevute forniti dall'Agenzia delle Entrate, anche al fine di consentire gli opportuni controlli da parte della stessa Agenzia.

La procedura diretta

La trasmissione telematica dei contratti di locazione, delle denunce cumulative dei contratti di affitto di fondi rustici e dei pagamenti successivi alla registrazione, è possibile per tutti i contribuenti. Per effettuare tali operazioni è necessario essere in possesso dell'abilitazione ai canali "Entratel" o "Fisconline", a seconda dei requisiti posseduti per la trasmissione telematica delle dichiarazioni fiscali. I contribuenti già abilitati non hanno bisogno di chiedere una nuova abilitazione.

Ottenuta l'abilitazione, l'utente può scaricare dal sito dell'Agenzia delle Entrate il software gratuito necessario alla compilazione e alla registrazione del contratto e di tutte le richieste

di pagamento delle imposte dovute in relazione alla registrazione stessa, ai canoni delle annualità successive alla prima, alle proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti in esame.

Possono accedere al servizio telematico *Fisconline* tutti gli utenti ad eccezione di quelli tenuti a presentare la dichiarazione Modello 770 (i sostituti di imposta) in relazione ad un numero di soggetti superiore a venti.

Questi ultimi sono obbligati, infatti, a chiedere l'autorizzazione al servizio telematico *Entratel*.

Per utilizzare i servizi tramite il canale *Fisconline* è necessario innanzitutto:

- avere a disposizione l'attrezzatura informatica di base (computer, modem, stampante);
- ottenere il codice Pin, un codice segreto personale di accesso al sistema.

Il codice Pin è il codice identificativo, formato da dieci cifre, di accesso ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate erogati mediante il servizio *Fisconline*. La prima parte (primi 4 caratteri) del codice personale funzionale all'accesso al servizio può essere richiesta presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, ovvero via web sul sito www.agenziaentrate.gov.it o, ancora, telefonicamente contattando il numero 848.800.333 (servizio automatico).

Le rimanenti sei cifre e la password per accedere al servizio sono spedite al richiedente al domicilio conosciuto dall'Agenzia delle Entrate entro 15 giorni dalla data della richiesta.

L'abilitazione al canale *Entratel*, invece, va richiesta presentando un'istanza, redatta su apposito modulo (disponibile presso un qualsiasi ufficio o telefonando al predetto numero), alla Direzione Regionale o agli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competenti.

Presentata l'istanza, l'Ufficio rilascia una busta chiusa contenente le credenziali necessarie per l'accesso alle aree protette del sito dedicato ai servizi telematici (<http://telematici.agenziaentrate.gov.it>) e per la creazione delle chiavi di firma dei documenti da trasmettere, nonché un foglio riportante le avvertenze sull'utilizzo del servizio.

Una volta ottenute le previste abilitazioni è possibile scaricare dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate il software gratuito che consente di:

- compilare e trasformare in formato XML il file da inviare; il programma fornito dall'Agenzia permette di creare e stampare il testo del contratto stipulato utilizzando modelli prestabiliti che si compongono di parti fisse e di parti modificabili secondo le esigenze degli utenti;
- effettuare il pagamento delle imposte di registro, di bollo e di eventuali interessi e sanzioni; una volta inseriti i dati relativi al contratto, il software calcola automaticamente le imposte da versare e le propone per la conferma; successivamente, nella fase di autenticazione del file, il sistema richiede l'indicazione degli estremi del conto corrente sul quale saranno addebitate le imposte;
- inviare il file in tutta sicurezza.

Per poter effettuare i versamenti *on-line* è necessario essere titolari di un conto corrente presso una delle banche convenzionate. L'elenco delle banche convenzionate è disponibile sul sito internet dell'Agenzia.

Come sopra accennato, si ricorda che è inoltre possibile effettuare *on-line* il pagamento delle imposte relative ai canoni di locazione per le annualità successive alla prima, per le proroghe, anche tacite, per le cessioni e le risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili registrati a partire dal 1° gennaio 1980.

Di regola, la data della disposizione di pagamento è uguale alla data di registrazione; per le annualità successive, invece, la data di pagamento indicata dal contribuente all'interno del file trasmesso può essere anche successiva a quella di trasmissione del file.

La registrazione si considera effettuata nel giorno in cui i dati trasmessi pervengono correttamente all'Agenzia delle Entrate: quest'ultima attesta l'avvenuta registrazione di ogni singolo contratto mediante una ricevuta nella quale sono indicati, oltre ai dati trasmessi dall'utente o dall'intermediario, la data e gli estremi di registrazione.

L'Agenzia attesta, inoltre, il pagamento delle imposte dovute in relazione alle proroghe, cessioni e risoluzioni nonché ai canoni per le annualità successive.

Tale attestazione avviene sempre per via telematica mediante una ricevuta consultabile nell'apposita sezione del sito <http://telematici.agenziaentrate.gov.it>.

Con ulteriore ricevuta, viene comunicato al contribuente l'esito dell'addebito eseguito dalla banca in relazione alle imposte di registro, di bollo e degli eventuali interessi e sanzioni versati telematicamente.

Ad ogni modo, tutte le ricevute sono disponibili presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate indicato nella richiesta di registrazione telematica.

Gli utenti che provvedono direttamente alla registrazione telematica dei contratti di locazione, sono tenuti a consegnare alle altre parti contraenti copia delle ricevute che attestano il buon esito delle operazioni (di registrazione, proroga, cessione, eccetera), nonché la ricevuta che attesta l'avvenuto addebito delle imposte dovute sul conto corrente indicato.

La registrazione tramite intermediario

Nel caso in cui i contraenti decidano di ricorrere ad un intermediario per la registrazione telematica del contratto, questi, indipendentemente dalle caratteristiche del richiedente, è tenuto ad utilizzare necessariamente il servizio telematico *Entratel*.

L'intermediario, in primo luogo, deve rilasciare, nel momento in cui assume l'incarico, una dichiarazione, debitamente datata e sottoscritta, con cui si impegna a provvedere alla registrazione e all'esecuzione dei pagamenti telematici delle imposte relative ai canoni per le annualità successive, alle proroghe, anche tacite, alle cessioni, alle risoluzioni.

In secondo luogo, deve consegnare al contribuente che ha conferito tale incarico:

- due copie della ricevuta di avvenuta registrazione, ovvero della esecuzione dei pagamenti delle imposte relative ai canoni per le annualità successive, delle proroghe, anche tacite, delle cessioni, delle risoluzioni, posto che una di esse resta comunque destinata all'altra parte contraente che non ha richiesto la registrazione;
- una copia della ricevuta di pagamento delle imposte dovute.

La registrazione tramite delegato

Un'altra modalità per registrare un contratto di locazione, a disposizione del contribuente non abilitato al servizio telematico, è quella di incaricare un soggetto delegato avente adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria ed organizzativa.

Il contribuente è tenuto a trasmettere una richiesta al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate identificandosi attraverso appositi codici (presenti sul modulo per la richiesta di abilitazione al servizio Entratel).

In particolare, il delegante deve compilare il quadro "T" del modulo, indicando i dati relativi al destinatario della delega (codice fiscale, cognome e nome per le persone fisiche, denominazione o ragione sociale se si tratta di persona giuridica).

L'ufficio non rilascerà alcun codice Pin.

Il soggetto delegato, dal canto suo, se non è già titolare di abilitazione al servizio Entratel, può conseguire la stessa identificandosi nel modulo di richiesta.

IL PROGRAMMA DI COMPILAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Il software "Contratti di locazione", disponibile gratuitamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella sezione "Servizi telematici", è composto da due distinte applicazioni:

- 1) **registrazione** telematica dei contratti di locazione;
- 2) **pagamenti** successivi alla registrazione.



L'applicazione "Registrazione telematica dei contratti di locazione", consente:

- a) la compilazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili e delle denunce cumulative dei contratti di affitto di fondi rustici per la registrazione telematica, secondo lo standard "XML" previsto dalle specifiche tecniche ufficiali;
- b) il pagamento delle imposte relative alla prima registrazione.



L'applicazione "Pagamenti successivi alla registrazione" è, invece, finalizzata alla creazione di un file contenente richieste di pagamento relative alle imposte di registro, di bollo ed

eventuali interessi e sanzioni sia per le annualità successive alla prima che per quelle dovute per le proroghe, anche tacite, le cessioni e le risoluzioni dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili registrati a partire dal 1° gennaio 1980.

Il software “*Contratti di locazione*” calcola automaticamente le imposte da versare, sulla base dei dati inseriti, e li propone per la conferma.

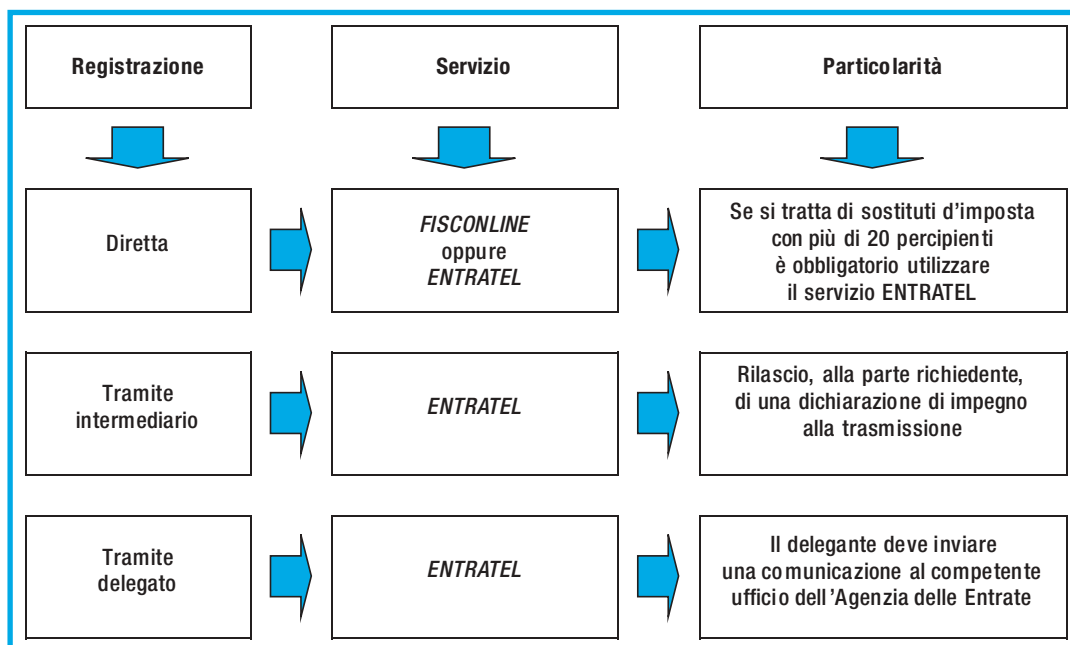
Con lo stesso software è sempre possibile modificare qualsiasi informazione, ovviamente prima di trasmettere il file.

La trasmissione telematica del file, contenente i contratti di locazione, la denuncia cumulativa dei contratti di affitto di fondi rustici o le richieste di pagamento successive alla registrazione, predisposto con il software “*Contratti di locazione*”, deve essere eseguita attraverso lo stesso servizio telematico utilizzato per le dichiarazioni fiscali (*Entratel* o *Fisconline*).

Prima della trasmissione, è necessario che il file contenente i contratti, la denuncia o le richieste di pagamento successive alla registrazione sia sottoposto a controllo. Pertanto, occorre installare il software di controllo disponibile, anch'esso gratuitamente, sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, gli utenti *Entratel* devono utilizzare la funzione “*Controlla*” e successivamente autenticare il file.

QUADRO RIASSUNTIVO: LA REGISTRAZIONE TELEMATICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE



Per chiarimenti e spiegazioni sulla installazione dei programmi o sui problemi legati ai documenti da inviare in via telematica, è disponibile il servizio di assistenza tecnica dell'Agenzia delle Entrate.

L'ASSISTENZA TELEFONICA PER GLI UTENTI

848.800.444 dalle ore 9 alle 17, dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 13, il sabato	chiarimenti per tutti i contribuenti sui servizi di FISCONLINE
848.836.526 dalle ore 8 alle ore 18, dal lunedì al venerdì dalle 8 alle 14, il sabato	riservato agli utenti di ENTRATEL

L'ASSISTENZA *ON-LINE* AI SERVIZI TELEMATICI (SITO WEB)

sito internet http://assistenza.finanze.it	per consultare le soluzioni ai problemi più frequenti il sito è aggiornato costantemente anche sulla base dei suggerimenti e delle richieste di chiarimento degli utenti
---	--

LA REGISTRAZIONE IN FORMA CARTACEA

La registrazione cartacea di un contratto di locazione può essere effettuata presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate (non necessariamente, quindi, presso l'ufficio competente in relazione al proprio domicilio fiscale).

L'ufficio, al momento della presentazione della richiesta di registrazione dell'atto, rilascia la ricevuta dell'avvenuta consegna e comunica al contribuente i termini entro i quali è possibile ottenere copia degli atti registrati.

Per la registrazione in ufficio del contratto occorrono:

- almeno due copie, con firma in originale, dell'atto da registrare;
- la richiesta di registrazione effettuata sullo stampato meccanografico "Modello 69" (il modello si può scaricare da internet o ritirarlo direttamente in ufficio); se gli atti da registrare sono più di uno bisogna presentare anche un elenco sul "Modello RR" (in distribuzione presso l'ufficio);
- una marca da bollo da 14,62 euro per ogni 4 facciate scritte, e comunque ogni 100 righe, da applicare su originali e copie;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta (modello F23).

Dal 2007 il pagamento dell'imposta di bollo avviene presso gli intermediari convenzionati con l'Agenzia delle Entrate (ad es. i tabaccai), i quali rilasciano appositi contrassegni telematici.

LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI IN FORMA CARTACEA

quando	entro 30 giorni dalla data dell'atto (o dalla decorrenza, se anteriore) presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate	
cosa serve	compilare	il modello 69 (disponibile presso l'ufficio) la quietanza di pagamento dell'imposta (mod. F23)
	presentare	il contratto di locazione da registrare (almeno due copie) con firme in originale <i>(su ogni copia del contratto va applicata, per ogni 4 facciate di 100 righe, una marca da bollo da 14,62 euro)</i>
	pagare	un importo pari al 2% del canone annuo , mediante presentazione del modello F23 presso gli agenti della riscossione, le banche o gli uffici postali. <i>per il primo anno l'importo minimo dovuto è di 67 euro (il pagamento spetta in parti uguali sia al locatore che al conduttore; entrambi rispondono in solido dell'intero pagamento)</i> <i>i codici tributo da indicare sono: se si paga per la prima annualità 115T se si paga per l'intero periodo 107T</i>
l'ufficio rilascia la ricevuta dell'avvenuta presentazione le copie registrate si ottengono nel tempo comunicato all'atto della consegna		

COME SI VERSA L'IMPOSTA DI REGISTRO

A meno che non si ricorra alla registrazione telematica, prima di presentare alla registrazione i contratti di locazione e affitto di beni immobili, le parti contraenti devono calcolare l'imposta di registro dovuta e versarla presso qualsiasi agente della riscossione, banca o ufficio postale.

L'imposta deve essere versata utilizzando il Modello F23 entro **30 giorni** dalla data di stipula dell'atto e, comunque, prima della richiesta di registrazione.

Solo nel caso in cui si è tenuti o si preferisce utilizzare le modalità telematiche di registrazione, il pagamento dell'imposta è contestuale alla registrazione del contratto.

ATTENZIONE

L'imposta di registro deve essere sempre arrotondata all'unità di euro, per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi, per eccesso se è pari o superiore.

Ad esempio, se l'importo derivante dal calcolo è pari a 180,50 euro, l'imposta sarà arrotondata per eccesso a 181 euro; al contrario, in caso di importo pari a 180,49 euro, l'arrotondamento è pari a 180 euro.

Il pagamento spetta al locatore e al conduttore in parti uguali, ovvero in base a quanto dagli stessi stabilito nel contratto, ma entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione.

Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale il pagamento dell'imposta può avvenire, alternativamente:

- di anno in anno, entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità, applicando il 2 per cento a ciascuna annualità e tenendo conto degli aumenti ISTAT;
- in un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla stipula del contratto, applicando il 2 per cento all'importo pattuito per l'intera durata del contratto.

La riduzione sui versamenti pluriennali

Se si effettua il versamento in unica soluzione spetta uno sconto sull'imposta dovuta pari alla metà del tasso d'interesse legale (2,50 per cento dal 1° gennaio 2004) moltiplicato per gli anni di durata del contratto.

Pertanto, la riduzione, come rappresentato nella tabella che segue, aumenta con l'aumentare degli anni di durata del contratto.

A. DURATA DEL CONTRATTO (ANNI)	B. TASSO APPLICABILE (1/2 DEL 2,5%)	SCONTO (A X B)
2	1,25%	2,50%
3	1,25%	3,75%
4	1,25%	5,00%
5	1,25%	6,25%
6	1,25%	7,50%
7	1,25%	8,75%
8	1,25%	10,00%
9	1,25%	11,25%
10	1,25%	12,50%

Esempio

Si consideri il caso in cui un contratto di locazione ad uso abitativo, della durata di 4 anni, prevede un canone annuo di 7.200 euro. Per semplicità, si traslascia l'eventuale rivalutazione del canone annuale in base agli indici Istat.

Si avrà:

- Canone intera durata del contratto: $7.200 \text{ (canone annuo)} \times 4 \text{ (anni)} = 28.800 \text{ euro}$;
- Imposta complessiva dovuta: $28.800 \times 2\% = 576 \text{ euro}$.

Per un contratto di durata pari a 4 anni, in caso di versamento in unica soluzione, lo sconto in percentuale è pari al 5% ($4 \times 1,25\%$). Pertanto, si avrà:

- Sconto per versamento in unica soluzione: $576 \times 5\% = 28,80 \text{ euro}$;
- Imposta dovuta in caso di versamento in unica soluzione: $576 - 28,80 = 547,20 \text{ euro}$ (arrotondata a 547,00 euro).

Scegliendo la soluzione del versamento unico, il contribuente potrà versare 547 euro invece di 576 euro, conseguendo così un risparmio di 29 euro.

Per chi sceglie di versare l'imposta di registro in **unica soluzione**, calcolandola sul corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto, l'imposta non può comunque essere inferiore a **67 euro**; per chi sceglie, invece, il versamento annuale, solo l'imposta per le annualità successive può essere di importo inferiore a 67 euro.

Esempio

Si consideri il caso in cui un contratto di locazione ad uso abitativo, della durata di 4 anni, prevede un canone di locazione annuo di 2.000 euro.

Per semplicità, si traslascia l'eventuale rivalutazione del canone annuale in base agli indici Istat.

Si avrà:

- Canone intera durata del contratto: $2.000 \times 4 = 8.000 \text{ euro}$
- Imposta complessiva dovuta: $8.000 \times 2\% = 160 \text{ euro}$
- Imposta dovuta per ogni anno: $160 / 4 = 40 \text{ euro}$
- Sconto per versamento in unica soluzione: $160 \times 5\% = 8 \text{ euro}$
- Imposta dovuta in caso di versamento in unica soluzione: $160 - 8 = 152 \text{ euro}$

Il contribuente che sceglie la soluzione del versamento annuale, dovrà versare un totale di euro 187 euro, così suddiviso:

- 1° anno 67 euro ■ 2° anno 40 euro ■ 3° anno 40 euro ■ 4° anno 40 euro

Versando, invece, in unica soluzione, l'importo da pagare si riduce a 152 euro, con un risparmio di 35 euro.

I codici tributo

I codici tributo da utilizzare per il versamento dell'imposta mediante il modello F23 sono i seguenti:

CODICE	TRIBUTO	NOTE
107T	imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – intero periodo	da utilizzare se si versa in un'unica soluzione l'imposta relativa all'intero periodo
115T	imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – prima annualità	da utilizzare se si versa l'imposta relativa al primo anno di durata del contratto
112T	imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – annualità successive	da utilizzare se si versa l'imposta relativa ad uno degli anni di durata del contratto successivi al primo
114T	imposta di registro – proroga contratti di locazione	da utilizzare nel caso di proroga del contratto di locazione
110T	imposta di registro – cessione contratti di locazione	da utilizzare nel caso di cessione, con o senza corrispettivo, del contratto di locazione
113T	imposta di registro – risoluzione del contratto	si versa l'importo fisso di 67 euro; entro 20 giorni va consegnato all'ufficio l'attestato di versamento
964T	diritti per copie rilasciate dall'ufficio	solo per la prima registrazione
671T	sanzione amministrativa imposta di registro	
731T	interessi di mora al tasso legale	

ESEMPI DI COMPILAZIONE DEL MODELLO F23

Si stipula un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di 4 anni che prevede un canone di locazione annuo di 8.400 euro (pari a 700 euro mensili).

Il calcolo dell'imposta dovuta nei due casi (pagamento in unica soluzione-pagamento annuale) è il seguente:



canone intera durata del contratto:	$8.400 \times 4 = 33.600$ euro
imposta complessiva dovuta:	$33.600 \times 2\% = 672$ euro

A) PAGAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

Sconto per versamento in unica soluzione: $672 \times 5\% = 33,60$ euro.

Imposta dovuta in caso di versamento in unica soluzione: $672 - 33,60 = \mathbf{638 \text{ euro}}$ (importo di 638,40 euro arrotondato per difetto).

Esempio di compilazione del modello F23 per il versamento in **unica soluzione**:

AGENZIA DELLE ENTRATE   **MODELLO DI PAGAMENTO: TASSE, IMPOSTE, SANZIONI E ALTRE ENTRATE** Mod. **F23**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

2. DELEGA IRREVOCABILE A

AGENZIA/UFFICIO PROV.
 PER L'ACCORDO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

DATI ANAGRAFICI

4. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE **NOME** **DATA DI NASCITA**
giorno mese anno

5. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE **NOME** **DATA DI NASCITA**
giorno mese anno

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE **7. COD. TERRITORIALE (*)** **8. CONTENZIOSO** ☐ **9. CAUSALE** **10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO**

11. CODICE TRIBUTO
1 0 7 T

12. DESCRIZIONE (*)

13. IMPORTO
638 00

14. COD. DESTINATARIO

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO
638 00

EURO (lettere)

ESTREMI DEL VERSAMENTO
DA COMPIRE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE

DATA			CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
giorno	mese	anno	AZIENDA	CAB/SPORTELLI
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

FIRMA

Autorizzo addebito sul conto corrente bancario
 n. /
 firma cod. ABI CAB



MOD. F23 - 2012 (EURO)
 (*) RISERVATO ALL'UFFICIO COPIA PER IL CONCESSIONARIO/BANCA/POSTE

B) PAGAMENTO ANNUALE

Se il contribuente sceglie la soluzione del versamento annuale dovrà versare un totale di **672 euro**, così suddiviso:

- 1° anno, 168 euro (codice tributo 115T)
- 2° anno, 168 euro (codice tributo 112T)
- 3° anno, 168 euro (codice tributo 112T)
- 4° anno, 168 euro (codice tributo 112T)

Esempio di compilazione del modello F23 per il versamento della **prima annualità**:

AGENZIA DELLE ENTRATE   **Mod. F23**

MODELLO DI PAGAMENTO: TASSE, IMPOSTE, SANZIONI E ALTRE ENTRATE

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI _____

2. DELEGA IRREVOCABILE A _____
POSTE ITALIANE

AGENZIA/UFFICIO _____ 001 ROMA PROV. RM
PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*) _____

DATI ANAGRAFICI

4. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE **ROSSI** NOME **MARIO** DATA DI NASCITA **1/05/1965**
SESSO M=F ☒ M ☐ F COMUNE DI NASCITA / SEDE SOCIALE **ROMA** PROV. **RM** CODICE FISCALE **RSSMRI65E10H501F**

5. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE **VERDI** NOME **ANTONIO** DATA DI NASCITA **1/04/1958**
SESSO M=F ☒ M ☐ F COMUNE DI NASCITA / SEDE SOCIALE **ROMA** PROV. **RM** CODICE FISCALE **VRDNTN58D11H501J**

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE **RICB** 7. COD. TERRITORIALE (*) **001** 8. CONTENZIOSO ☐ 9. CAUSALE **RP** 10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO _____

11. CODICE TRIBUTO **115T** 12. DESCRIZIONE (*) _____ 13. IMPORTO **168 00** 14. COD. DESTINATARIO _____

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO **168 00**

EURO (lettere) **CENTOSessantotto/00**

ESTREMI DEL VERSAMENTO
DA COMPILARE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE

DATA		CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
giorno	mes	ANZIENDA	CAB/SPORTELLO
_____	_____	_____	_____

Autorizzo addebito sul conto corrente bancario
n. _____ /
_____ cod. ABI _____ CAB _____
firma _____

FIRMA
Mario Rossi

MOD. F23 - 2003 (R. 40)
(*) RISERVATO ALL'UFFICIO
COPIA PER IL CONCESSIONARIO/BANCA/POSTE



3. MANCATA REGISTRAZIONE: COME RIMEDIARE

LE SANZIONI PREVISTE

L'omessa registrazione del contratto, il parziale occultamento del corrispettivo e l'omesso o tardivo versamento dell'imposta di registro sono delle violazioni di carattere fiscale e comportano l'applicazione di sanzioni amministrative.

OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO:

comporta, oltre all'obbligo di versare l'imposta di registro evasa, l'applicazione di una sanzione amministrativa il cui importo può variare **dal 120 per cento al 240 per cento** dell'imposta dovuta.

PARZIALE OCCULTAMENTO DEL CANONE PATTUITO:

quando si occulta parzialmente il corrispettivo pattuito, oltre all'accertamento dell'imposta evasa, è prevista l'irrogazione di una sanzione amministrativa il cui ammontare può variare **dal 200 per cento al 400 per cento** della maggiore imposta dovuta.

TARDIVO VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SU ANNUALITÀ SUCCESSIVE:

comporta l'applicazione di una sanzione del **30 per cento** dell'imposta versata in ritardo.

All'imposta e alla sanzione vanno aggiunti anche gli interessi di mora calcolati giornalmente al tasso legale annuo (attualmente al 2,5 per cento).

Un esempio

Supponiamo un contratto di locazione con un canone annuo di 9.600 euro (pari a 800 euro mensili). Se viene omessa la registrazione l'imposta di registro evasa ammonta a 192 euro (il 2% di 9.600).

In caso di accertamento, il contribuente dovrà corrispondere, oltre l'imposta evasa (192 euro), anche la sanzione, che va da un minimo di 230 euro ad un massimo di 460 euro (dal 120 per cento al 240 per cento).

All'imposta e alla sanzione si aggiungono, inoltre, gli interessi legali.

Erronea indicazione dei dati

Il contribuente che, per errore, indica sul modello di pagamento F23 un "codice tributo" o un "codice ufficio" non esatto, non è sanzionato se pone rimedio alla inesattezza.

In particolare, per evitare la sanzione occorre che egli presenti una comunicazione, in carta libera, all'ufficio interessato (o ad entrambi gli uffici nel caso di errore del codice ufficio) contenente gli elementi necessari per imputare correttamente il versamento.

Preclusione all'accertamento d'ufficio

Per favorire la registrazione dei contratti di locazione con il reale importo pattuito, e non per un importo inferiore, la normativa prevede che gli uffici finanziari non possono procedere all'accertamento nei confronti di quei contribuenti che, ai fini della determinazione dell'imposta di registro, dichiarano un canone almeno pari al **10 per cento** del valore catastale dell'immobile.

Per le annualità successive alla prima restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta da parte dell'ufficio.

Esempio

Se il valore catastale dell'immobile dato in locazione è di 120.000 euro, il canone mensile non è soggetto ad accertamento se l'importo indicato in contratto è almeno pari a 1.000 euro (infatti, moltiplicando 1.000 euro per 12 mesi si ottiene un totale di 12.000 euro e cioè un ammontare pari al 10 per cento del valore catastale).

ATTENZIONE

Il valore catastale per i fabbricati locati si determina applicando alla rendita catastale i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro.

LE SANZIONI PER LE VIOLAZIONI SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Violazione		Sanzione
Omessa registrazione del contratto	→	Dal 120% al 240% dell'imposta dovuta
Parziale occultamento del canone	→	Dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta
Tardivo versamento dell'imposta	→	30% dell'imposta versata in ritardo

In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alla sanzione per la mancata registrazione, si presume, salvo documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione per i quattro periodi di imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

Quale importo del canone su cui pagare l'imposta, si presume il 10 per cento del valore catastale dell'immobile.

COME METTERSI IN REGOLA: IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Il “ravvedimento operoso” è un istituto che consente al contribuente, a determinate condizioni e con specifici limiti, di correggere spontaneamente errori o illeciti commessi nell'applicazione delle norme tributarie.

In base al tipo di violazione commessa, versando l'eventuale imposta dovuta si può usufruire, a seconda dei casi, della riduzione o dell'annullamento delle sanzioni.

La regolarizzazione avviene proprio con il pagamento (anche non contestuale):

- delle somme dovute a titolo di imposta;
- della sanzione amministrativa (comunque ridotta);
- degli interessi di mora, calcolati giornalmente al tasso legale annuo.

ATTENZIONE

Non si può ricorrere al ravvedimento operoso se la violazione è stata già contestata dall'ufficio e, comunque, quando siano già iniziati accessi, ispezioni, verifiche.

Attraverso il ravvedimento operoso è possibile regolarizzare sia la tardiva registrazione dei contratti di locazione che il tardivo pagamento dell'imposta di registro dovuta a seguito di proroga, risoluzione e cessione degli stessi.

TARDIVA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

La violazione relativa all'omissione della richiesta di registrazione può essere regolarizzata:

- entro **novanta giorni** dal termine di scadenza previsto, a condizione che vengano versate sia l'imposta dovuta che la sanzione ridotta del **15 per cento** (1/8 di 120 per cento) dell'imposta dovuta o dell'imposta in misura fissa e che, entro lo stesso termine, l'interessato presenti l'atto per la registrazione;
- entro **un anno** dal termine di scadenza previsto, purché vengano versate sia l'imposta dovuta che la sanzione ridotta del **24 per cento** (1/5 di 120%) dell'imposta dovuta o dell'imposta in misura fissa e che, entro lo stesso termine, l'interessato presenti l'atto per la registrazione.

TARDIVO PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

Per regolarizzare la mancata effettuazione, alla scadenza prevista, di un pagamento d'imposta dovuto, ad esempio, per la proroga, la cessione o la risoluzione di un contratto di locazione, occorre versare, oltre all'imposta non pagata:

- una sanzione del **3,75 per cento** dell'imposta dovuta (1/8 del 30 per cento) se il pagamento è effettuato entro 30 giorni dalla scadenza ordinaria;
- una sanzione del **6 per cento** dell'imposta dovuta (1/5 del 30 per cento) se eseguito entro 1 anno dalla scadenza prevista.



4. LE AGEVOLAZIONI IRPEF

PER IL PROPRIETARIO

L'Irpef è dovuta da tutti coloro che possiedono fabbricati a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

I redditi dei fabbricati devono essere dichiarati riportandoli nella dichiarazione dei redditi, quadro RB del Modello UNICO (o quadro B, per chi compila il Modello 730).

Il reddito che il proprietario ricava dalla locazione di un fabbricato (reddito effettivo) è tassato in maniera diversa in corrispondenza delle varie tipologie di contratti di locazione.

In particolare, se l'immobile è locato:

- **ad equo canone**, il reddito da assoggettare all'Irpef è quello derivante dal canone annuo di locazione, ridotto del 15 per cento a titolo forfetario (o del 25 per cento per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna); si ricorda che dal 30 dicembre 1998 non è più possibile stipulare o rinnovare contratti di tale tipo;
- **in libero mercato**, il reddito è dato dal valore più alto tra la rendita catastale (rivalutata del 5 per cento) e il canone di locazione (aggiornato con le rivalutazioni Istat) ridotto del 15 per cento (o del 25 per cento per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna);
- **a canone convenzionale** (ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431), il reddito da assoggettare all'Irpef, determinato con le stesse modalità previste per i fabbricati affittati ad uso abitativo in libero mercato, è ridotto ulteriormente del 30 per cento se il fabbricato è sito in uno dei Comuni ad alta densità abitativa (art. 1, Decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazione, dalla Legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successive modificazioni). Il canone "convenzionale" è quello determinato sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale. Per usufruire dell'ulteriore riduzione del 30 per cento, il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'Ici e il Comune in cui l'immobile è situato.

Il canone di locazione va dichiarato anche se non è stato percepito effettivamente. La legge prevede, però, che i canoni non percepiti (per l'ammontare accertato dal giudice) non concorrono a formare il reddito a partire dal termine del procedimento di convalida di sfratto per morosità. Inoltre, nel caso in cui il giudice confermi la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti, è riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti. In tutti questi casi il reddito dei fabbricati è determinato sulla base della sola rendita catastale.

Preclusione all'accertamento d'ufficio

Ai fini Irpef gli uffici non possono rettificare il reddito derivante da immobili locati quando si dichiara l'importo maggiore tra:

- il canone di locazione risultante dal contratto, ridotto del 15 per cento;
- il 10 per cento del valore catastale dell'immobile.

Se, invece, il contratto non è stato registrato, l'ufficio può presumere l'esistenza del rapporto di locazione, salvo documentata prova contraria, anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

In tale caso, ai fini della determinazione del reddito su cui pagare l'Irpef per ciascun anno, si presume, il 10 per cento del valore catastale dell'immobile.

Il valore dell'immobile si determina applicando alla rendita catastale i moltiplicatori (rivalutati) previsti ai fini dell'imposta di registro.

Queste disposizioni non si applicano per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone "concordato", cioè quelli stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/98 (art. 2, comma 3, e art. 4, commi 2 e 3).

PER L'INQUILINO

I contribuenti intestatari di contratti di locazione di immobili utilizzati come abitazione principale hanno diritto a una detrazione d'imposta da fruire nella dichiarazione dei redditi, a condizione che il contratto di locazione sia stato stipulato sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (c.d. contratti convenzionali ai sensi della legge 431/98).

In nessun caso la detrazione spetta per i contratti di locazione intervenuti tra enti pubblici e contraenti privati (ad esempio i contribuenti titolari di contratti di locazione stipulati con gli Istituti case popolari non possono beneficiare della detrazione).

La detrazione d'imposta è di:

- **495,80** euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- **247,90** euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non superiore a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a quest'ultimo importo non spetta alcuna detrazione.

PER IL DIPENDENTE TRASFERITO

A favore dei lavoratori dipendenti che abbiano stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione d'imposta (da fruire nella dichiarazione dei redditi) nella misura di **991,60** euro

se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro; nella misura di **495,80** euro se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non i 30.987,41 euro, alle seguenti condizioni:

- abbiano trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo; il nuovo Comune si trovi ad almeno cento chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione;
- la residenza nel nuovo Comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione;

La detrazione può essere fruita nei primi tre anni in cui è stata trasferita la residenza. Ad esempio, se il trasferimento della residenza è avvenuto nel 2005 può essere operata la detrazione in relazione ai periodi d'imposta 2005, 2006 e 2007.

Questa detrazione non spetta per i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (ad esempio, borse di studio).

PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI

Dal 1° gennaio 2007 è stata introdotta una nuova detrazione Irpef a favore degli studenti universitari che stipulano un contratto di locazione per unità immobiliari situate nel Comune in cui ha sede l'università o in Comuni limitrofi.

La detrazione è pari al **19%** del canone pagato e si calcola su un importo non superiore a **2.633 euro**. Può beneficiarne sia lo studente che il familiare di cui lo stesso risulta fiscalmente a carico.

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che:

- l'università si trovi in un Comune distante almeno 100 km da quello di residenza dello studente;
- il Comune di residenza dello studente appartenga, in ogni caso, ad una provincia diversa da quella in cui è situata l'università;
- il contratto di locazione sia stipulato, o rinnovato, a canone "convenzionale", ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

LA DETRAZIONE IRPEF SUI CANONI DI LOCAZIONE

PER TUTTI (abitazione principale locata a canone concordato)	con reddito complessivo fino a 15.493,71 euro	495,80 euro
	con reddito complessivo oltre 15.493,71 e fino a 30.987,41	247,90 euro
PER LAVORATORI DIPENDENTI CHE SI TRASFERISCONO (qualsiasi tipo di contratto)	con reddito complessivo fino a 15.493,71 euro	991,60 euro
	con reddito complessivo oltre 15.493,71 e fino a 30.987,41	495,80 euro
PER STUDENTI UNIVERSITARI (contratto a canone concordato)	19% del canone (da calcolare su un importo massimo di 2.633 euro)	



5. L'IVA SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il decreto legge n. 223 del 2006 ha modificato in maniera rilevante la disciplina Iva applicabile alle locazioni di immobili.

In particolare, come per l'imposta di registro, occorre distinguere tra la locazione di:

- immobili ad uso abitativo;
- immobili strumentali.

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Per gli immobili di tipo residenziale, attualmente è previsto un regime di **esenzione** Iva per tutte le locazioni, comprese quelle finanziarie. Per esse è necessario pagare l'imposta di registro.

Lo stesso regime si applica anche quando, insieme con il fabbricato di tipo residenziale (bene principale), è ceduto in locazione il box o la cantina (pertinenza).

Quando si applica l'Iva

In base a quanto previsto dalla legge n. 296 del 2006 (legge finanziaria 2007), a partire dal 1° gennaio 2007, non è possibile usufruire dell'esenzione Iva per le locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese in attuazione di piani di edilizia abitativa convenzionata.

Con la nuova normativa, pertanto, dette locazioni rientrano nell'ambito delle operazioni imponibili ai fini Iva:

- quando sono effettuate dalle imprese che hanno costruito i fabbricati o che su di essi hanno realizzato interventi di ristrutturazione edilizia, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- se il contratto ha durata non inferiore a quattro anni.

LOCAZIONE DI IMMOBILI STRUMENTALI

Anche gli immobili strumentali scontano il regime di esenzione Iva (è comunque dovuta l'imposta di registro) previsto in linea generale per tutte le locazioni, comprese quelle finanziarie, con alcune eccezioni.

Sono, infatti, imponibili ad Iva:

- le locazioni effettuate nei confronti di coloro che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- le locazioni nei confronti di conduttori soggetti passivi d'imposta che hanno un pro-rata di detraibilità non superiore al 25 per cento;

- le locazioni in relazione alle quali il locatore ha espresso l'opzione per l'imponibilità ad Iva.

La percentuale di detrazione del conduttore, alla quale fare riferimento per stabilire il regime Iva della locazione, deve essere valutata inizialmente al momento della stipula del contratto di locazione, nel quale deve essere menzionata la relativa dichiarazione del conduttore.

Qualora al termine del periodo d'imposta in cui è stato stipulato il contratto la percentuale di detraibilità risultasse non superiore al 25 per cento, il conduttore deve comunicarlo al cedente per l'assoggettamento della locazione ad Iva.



8. PER SAPERNE DI PIÙ

- Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (articolo 17 e Tariffa parte I, art. 5)
- Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917
- Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (articolo 10, numero 8)
- Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471
- Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472
- Decreto del Ministero delle Finanze 31 luglio 1998
- Legge 9 dicembre 1998, n. 431
- Decreto del Ministero delle Finanze 24 dicembre 1999
- Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001, n. 404 (art. 5)
- Legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005)
- Legge 23 dicembre 2005, n. 266
- Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223
- Legge 27 dicembre 2006, n. 296
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 giugno 2003
- Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 14 settembre 2006
- Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 29 novembre 2006
- Delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003 (pubblicata sulla G.U. del 18 febbraio 2004, n. 40)
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 7 gennaio 2002, n. 3/E
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 20 febbraio 2002, n. 52
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 7 ottobre 2002, n. 320
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 9 luglio 2003, n. 36
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2005, n. 44/E
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 4 agosto 2006, n. 27/E
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 16 novembre 2006, n. 33/E
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 1° marzo 2007, n. 12/E
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate del 24 maggio 2007, n. 114/E

I provvedimenti sopra elencati sono consultabili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate:
www.agenziaentrate.gov.it

L'AGENZIA INFORMA N. 4/2007

Periodico bimestrale dell'Agenzia delle Entrate

Direzione Centrale Servizi ai Contribuenti

Settore Servizi ai contribuenti e agli intermediari

Ufficio Pubblicazioni fiscali

Distribuito gratuitamente, fino ad esaurimento,
tramite gli uffici dell'Agenzia delle Entrate

Registrazione del Tribunale di Roma n. 504 del 1° dicembre 2003

Direttore responsabile Aldo Polito

Condirettore Margherita Calabrò

Coordinatore editoriale Camilla Ariete

Redazione a cura dell'Ufficio Pubblicazioni fiscali

Direzione e redazione via Cristoforo Colombo, 426 C/D - 00145 Roma

Progetto grafico Stazione Grafica - Agenzia delle Entrate

Stampa Essestampa - Napoli

Questo numero è stato chiuso in tipografia il 13 settembre 2007

Per ulteriori informazioni e aggiornamenti: www.agenziaentrate.gov.it

L'Agenzia informa è consultabile anche su www.agenziaentrate.gov.it