

LOCAZIONE

Il canone di locazione può essere corrisposto dal Conduttore al Locatore solo tramite mezzi di pagamento tracciabili, se l'importo del canone di locazione da corrispondere è pari o superiori a 1.000 euro, come stabilito dalle regole antiriciclaggio. I mezzi di pagamento ammessi sono: bonifico bancario, assegno bancario non trasferibile o circolare, assegno postale, bancomat o carta di credito.

In presenza di un canone di locazione ad uso abitativo pagato in contanti per un importo fino ad euro 999.99 il locatore, rilasciando una specifica ricevuta, "soddisfa" sia l'obbligo di tracciabilità dei pagamenti sia la verifica sul diritto di proprietari e inquilini ad avere le agevolazioni fiscali, e non è soggetto ad alcuna sanzione.

SPESE DI REGISTRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per la registrazione di un contratto di locazione sono dovute l'imposta di registro e l'imposta di bollo.

IMPOSTA DI REGISTRO

L'importo dovuto varia a seconda dell'immobile locato o affittato:

Fabbricati a uso abitativo:

2% del canone annuo moltiplicato per il numero delle annualità

Fabbricati strumentali per natura:

1% del canone annuo, se la locazione è effettuata da soggetti passivi Iva

2% del canone, negli altri casi

Fondi rustici:

0,50% del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità

Altri immobili:

2% del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità

Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta va assunto per il 70%.

Il versamento per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro. Quando si sceglie di pagare annualmente, l'imposta per gli anni successivi può anche essere di importo inferiore a 67 euro.

Il locatore e il conduttore rispondono in solido del pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto.

Sul deposito cauzionale versato dall'inquilino non è dovuta l'imposta di registro. *Se però il deposito è pagato da un terzo estraneo al rapporto di locazione, va versata l'imposta nella misura dello **0,50%**.*

Contratti pluriennali

Per i contratti che durano più anni si può scegliere di:

- pagare, al momento della registrazione, l'imposta dovuta per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo complessivo)
- versare l'imposta anno per anno (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), *entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.*

Chi sceglie di pagare per l'intera durata del contratto ha diritto a uno sconto, che consiste in una detrazione dall'imposta dovuta pari alla metà del tasso di interesse legale (1% dal 1° gennaio 2014) moltiplicato per il numero delle annualità.

Se il contratto viene disdetto prima del tempo e l'imposta di registro è stata versata per l'intera durata, spetta il rimborso dell'importo pagato per le annualità successive a quella in cui avviene la disdetta anticipata del contratto.

Anche per la proroga del contratto di locazione di immobile a uso abitativo è possibile pagare l'imposta in unica soluzione oppure anno per anno.

Per **le risoluzioni e le cessioni** senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani con durata di più anni, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro. Negli altri casi (per esempio, locazione di immobili non urbani), l'imposta si applica ai canoni ancora dovuti nella misura del 2% o dello 0,5% se si tratta di fondi rustici.

- IMPOSTA DI BOLLO

Per ogni copia da registrare, l'imposta di bollo è pari a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

Le registrazioni dei contratti di locazione degli immobili vanno effettuate con il modello "RLI" come anche per i successivi adempimenti fiscali quali proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti di locazione e affitto, esercizio o revoca della cedolare secca, comunicazione dei dati catastali dell'immobile in oggetto, denunce relative ai contratti di locazione non registrati.

Il modello deve essere presentato in modalità telematica scaricando il software dal sito dell'Agenzia delle Entrate nominato "Contratti di locazione e affitto di immobili (RLI)".

Il nuovo modello consentirà di allegare la copia del contratto di locazione.

Puo' essere presentato in *forma semplificata*, senza allegare la copia del contratto, solo nel caso in cui vi sia:

un contratto stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione;

un numero di locatori e di conduttori, rispettivamente, non superiore a tre;

una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;

attribuzione di rendita a tutti gli immobili oggetto di registrazione;

disciplina del solo rapporto di locazione in contratto.

Il pagamento delle somme dovute per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili deve essere effettuato con il modello di pagamento F24 Elide. I codici tributo necessari ad assolvere agli adempimenti relativi alla registrazione dei contratti di affitto degli immobili sono così stati istituiti dall'Agenzia delle Entrate:

- "1500" Imposta di registro per prima registrazione;
- "1501" Imposta di registro per annualità successive;
- "1502" Imposta di registro per cessioni del contratto;
- "1503" Imposta di registro per risoluzioni del contratto;
- "1504" Imposta di registro per proroghe del contratto;
- "1505" Imposta di bollo;
- "1506" Tributi speciali e compensi;
- "1507" Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione;
- "1508" Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione;

- "1509" Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi;
- "1510" Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi.

L'identificazione della controparte è effettuata con il codice "63" che deve essere riportato insieme al codice fiscale nel campo "Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare" della sezione "Contribuente", con indicazione dei dati anagrafici e del codice fiscale di chi effettua il versamento.

Per il versamento degli importi dovuti a seguito di avvisi di liquidazione dell'imposta e/o delle sanzioni, si utilizzano i seguenti codici tributo:

- "A135" imposta di registro;-
- "A136" imposta di bollo;
- "A137" sanzioni;
- "A138" interessi.

APE

Il nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è soggetto ad imposta di registro se allegato al contratto in sede di registrazione. Inoltre, se allegato in originale o in copia semplice, non è soggetto neanche all'imposta di bollo.

L'**obbligo di allegare l'Ape** ai contratti vi è solo per la **locazione di interi edifici** e non per singola unità immobiliare.

PER TUTTI I CONTRATTI DI LOCAZIONE VI E' L'OBBLIGO DI INSERIMENTO DELLA CLAUSOLA SULLA RICEVUTA INFORMAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE E CONSEGNA DOCUMENTAZIONE APE.

CEDOLARE SECCA

La **cedolare secca** è un'opzione che consente, a chi vuole dare in affitto un immobile, di pagare sul reddito generato dal canone di locazione un'**imposta sostitutiva del 21%** per i canoni liberi e del 10% per i contratti concordati anziché la normale IRPEF (e relative addizionali regionali/comunali).

Il proprietario che opta per la cedolare secca non potrà assoggettare all'adeguamento ISTAT il canone di locazione e tantomeno attuare detrazioni di imposta dall'importo annuale dell'imposta sostitutiva.

E' pertanto **poco conveniente** per chi non ha altri redditi se non le locazioni degli immobili per la mancanza di detrazioni di imposta sulla prima parte del reddito e l'impossibilità di detrarre altre forme di spese dalle tasse versate.

E' conveniente se il proprietario dell'immobile ha già altri redditi soggetti a tassazione IRPEF, quanto più è alto il reddito diverso dall'affitto.

Qualora si omettesse di registrare il contratto per la prima volta ovvero si trascurasse di pagare la tassa per gli anni successivi, si andrebbe incontro a sanzioni amministrative che l'Agenzia delle Entrate ha fissato nelle seguenti misure:

SANZIONI PER RITARDATA OD OMESSA PRIMA REGISTRAZIONE

In caso di ritardata od omessa prima registrazione vanno pagate, oltre al tributo del 2% sul canone annuo da versare per prima registrazione, le seguenti percentuali di mora sempre con **Modulo F23** (scaricabile in formato .pdf compilabile) sul quale, come codice tributo, va inserito **671T**

RITARDO	PERCENTUALE
Oltre il 30° giorno, ma entro il 90°	15% dell'imposta dovuta
Oltre il 60° giorno, ma entro 1 anno	24% dell'imposta dovuta
Oltre 1 anno e 30 giorni	30% dell'imposta dovuta

SANZIONI PER RITARDATO OD OMESSO PAGAMENTO DEI RINNOVI ANNUALI

In caso di ritardato od omesso pagamento dei rinnovi annuali, oltre al tributo pari al 2% del canone annuale, vanno pagate le seguenti percentuali di mora sempre con **Modulo F23** (scaricabile in formato .pdf compilabile) sul quale, come codice tributo, va inserito **671T**

RITARDO	PERCENTUALE
Oltre il 30° giorno, ma entro il 60°	3,75% dell'imposta dovuta
Oltre il 60° giorno, ma entro 1 anno	6% dell'imposta dovuta

