



Registrazione Telematica

# CONTRATTI DI LOCAZIONE



Rivolgiti a noi, i professionisti del fisco



Servizio clienti:  
**199.446.005**

Sede Periferica Caf LF

## CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

I contratti di Locazione per immobili ad uso abitativo sono disciplinati dalla Legge 431 del 9 dicembre 1998 che ha riformato la precedente disciplina liberalizzando i canoni di locazione, introducendo il concetto di certezza della durata del rapporto e creando incentivi e benefici fiscali per il locatore.

### TIPOLOGIE DI CONTRATTI

L'attuale normativa prevede le seguenti **tipologie di contratti di locazione** di immobili adibiti ad uso abitativo:

- **Contratto a canone libero (art.2, co.1):** I contraenti hanno autonomia nella definizione del canone e di altri aspetti contrattuali. *DURATA:* 4+4.
- **Contratto a canone convenzionato (art.2, co.3):** Le parti aderiscono a contratti tipo frutto di accordi tra le associazioni delle proprietà e quelle degli inquilini. *DURATA:* 3+2.
- **Contratto transitorio (art.5, co.1):** I contraenti devono indicare una specifica clausola che individua le ragioni della stipula di un contratto transitorio. *DURATA:* Massimo 18 mesi.
- **Contratto transitorio per studenti (art.5, co. 2 e 3):** I contraenti possono essere studenti o gruppi di studenti o aziende per il diritto allo studio ed i canoni di locazione sono stabiliti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee. *DURATA:* da 6 mesi a 3 anni.

### OBBLIGO DI REGISTRAZIONE

In base a quanto disposto dal D.P.R. 131/1986 le locazioni di beni immobili sono soggette a **registrazione** per via telematica o cartacea mediante presentazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Per poter procedere con la registrazione occorre utilizzare il **Modello RL1**. Con lo stesso modello è possibile comunicare ulteriori adempimenti quali proroghe, cessioni, risoluzioni nonché l'esercizio o la revoca dell'opzione per la cedolare secca

### ALTRI ADEMPIMENTI

Il D.L. 63/2013 ha introdotto l'**attestato di prestazione energetica** (APE) in sostituzione dell'attestato di certificazione energetica (ACE). L'APE è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di una abitazione o di un appartamento. In base a quanto successivamente disposto dal D.L. 145/2013 l'APE deve essere obbligatoriamente allegato al contratto solo in caso di locazione di interi edifici, mentre, in caso di locazione di singole unità immobiliari l'APE non va allegato ma il conduttore deve dichiarare di averlo ricevuto.

### LA TASSAZIONE DELLE LOCAZIONI

Le locazioni immobiliari ad uso abitativo possono essere tassate con **disciplina fiscale ordinaria** applicando la tassazione IRPEF per scaglioni di Reddito, oppure con tassazione sostitutiva in regime di **cedolare secca**.

Il reddito da locazione tassato con imposta progressiva IRPEF è soggetto ad una riduzione forfetaria del 5% della base imponibile e si somma agli altri redditi in sede di dichiarazione. Il reddito fondiario è pertanto soggetto a tassazione IRPEF, Addizionale Regionale IRPEF, Addizionale Comunale IRPEF, imposta di registro da versare su base annua in misura pari al 2% del valore della locazione ed imposta di Bollo pari ad €16,00 in funzione del numero di pagine del contratto.

Il reddito da locazione tassato in regime di cedolare secca sconta un'imposta sostitutiva pari al 21% per i contratti a canone libero ed al 10% per i contratti a canone concordato. La tassazione con cedolare secca pertanto sostituisce l'IRPEF, le addizionali all'IRPEF, l'imposta di registro e l'imposta di bollo ed al pari dell'IRPEF sulle locazioni va calcolata in sede di dichiarazione dei redditi.

## DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

### INFORMAZIONI DI CARATTERE PERSONALE:

- Documento di identità in corso di validità, tessera sanitaria o codice fiscale del locatore;
- Documento di identità in corso di validità, tessera sanitaria o codice fiscale del conduttore;
- In caso di conduttore extracomunitario: permesso o carta di soggiorno valido alla data di stipula del contratto e per tutta la durata della locazione;
- Certificazione dei dati anagrafici dei familiari o delle persone conviventi con il conduttore da indicare nel contratto.

### INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE:

- Visura catastale aggiornata o rogito;
- Estratto conto delle spese condominiali ai fini della suddivisione del canone di locazione e rimborso spese;
- Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità;

### DOCUMENTI PER LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO:

- Modello RLI firmato dal locatore con eventuale opzione per la cedolare secca;