

SEMINARI FORMATIVI L'AGENTE IMMOBILIARE INNOVARE PER COMPETERE

"La locazione degli immobili: normativa e aspetti fiscali"

"Relatore: Dr.ssa Franca Cirimele"

Contratto di locazione: definizione

- ❖ Secondo l'art. **1571** del c.c. *“La locazione è il contratto col quale una parte **si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo**, verso un determinato corrispettivo”*;
- ❖ Ai sensi dell'art. **1615** del c.c. *“Quando la **locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile**, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa”. **In tal caso si parla di “affitto”**.*

Registrazione dei contratti di locazione

Ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) l'obbligo di registrazione del contratto può manifestarsi:

- In termine fisso: quando l'atto deve essere presentato per la registrazione entro il termine fissato dalla legge;

- In caso d'uso: quando l'atto non deve essere presentato entro un termine determinato dalla legge ma solo nell'ipotesi in cui venga depositato per essere acquisito presso le cancellerie giudiziarie o presso le Amministrazioni Pubbliche dello Stato.

Obbligo di registrazione in termine fisso come regola (salvo eccezioni)

- ❖ Tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati da soggetti passivi IVA) devono essere registrati entro il termine di trenta (30) giorni, qualunque sia il loro ammontare

Il termine di 30 giorni decorre:

- ❖ Per **contratti scritti** dalla data della formazione dell'atto o, se antecedente, dalla data di esecuzione;
- ❖ Per i **contratti verbali**, dalla data di inizio della loro esecuzione

Contratti di locazione : ipotesi di registrazione in caso d'uso

Ai sensi dell'art. 2-*bis* della Tariffa, Parte II, allegata al TUR la registrazione in caso d'uso permane esclusivamente per i contratti di locazione ed affitto di beni immobili che abbiano congiuntamente le seguenti caratteristiche:

- ❖ siano stati redatti con scrittura privata non autenticata o stipulati verbalmente;
- ❖ abbiano una durata non superiore a trenta (30) giorni complessivi nell'anno.

Per stabilire la durata del contratto occorre “*far riferimento al rapporto di locazione e di affitto dell'immobile intercorso nell'anno con lo stesso locatario e affittuario*” (cfr. Circolare n. 12/E del 16 gennaio 1998).

Tab. riepilogativa



CESSIONE RISOLUZIONI E PROROGHE

Le cessioni, le risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione devono essere assoggettati ad imposta entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento che lo determina.

□ l'articolo 17, comma 2 del TUR stabilisce che l'attestato di versamento debba essere presentato all'Agenzia delle entrate entro 20 giorni dal pagamento.

Cessioni

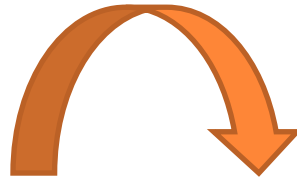
□ Se è previsto un corrispettivo si applica  imposta proporzionale con l'aliquota propria del contratto ceduto; (articolo 31, comma 1, del TUR)

□ Base imponibile è costituita dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni ancora da eseguire (articolo 43, comma 1, lettera d) del TUR - nel caso di contratto pluriennale di locazione di immobile urbano per il quale l'imposta è stata già assolta per l'intera durata del contratto – applicazione imposta fissa (67,00) (*cfr.* CM 16 gennaio 1998, n. 12, risoluzione n. 36/E del 9 luglio 2003)

❑ **Risoluzione anticipata del contratto**

In caso di **risoluzione anticipata del contratto** il contribuente che ha corrisposto l'imposta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ha diritto al rimborso del tributo relativo alle annualità successive a quella in corso.

REGISTRAZIONE - Chi



L'obbligo della registrazione ricade su:

- ❑ **notai od altri pubblici ufficiali**, nel caso di contratti di locazione redatti in forma pubblica o per scrittura autenticata;
- ❑ **parti contraenti**, in caso di scrittura privata non autenticata.
- ❑ **agenti di affari in mediazione**, iscritti nella sezione degli agenti immobiliari per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari

Segue - soggetti obbligati

- 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
- Entrambi le parti sono obbligati in solido al pagamento dell'imposta di registro (articolo 57 del TUR)
- Anche gli agenti di affari in mediazione sono solidalmente tenuti al pagamento dell'imposta di registro per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari. (articolo 57, comma 1-bis del TUR)

Ai fini fiscali non ha rilevanza il disposto dell'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392 che pone le spese di registrazione a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

REGISTRAZIONE -

DOVE



La registrazione del contratto può essere fatta:

- in forma cartacea - presso qualunque Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, indipendentemente dal domicilio fiscale delle parti contraenti;
- oppure in via telematica.

Obbligo di registrazione telematica

A partire dal 29 aprile 2012, il D.L. 2 Marzo 2012 n. 16 recante disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie convertito dalla legge 26 aprile 2012, n. 44 ha previsto

obbligo di registrazione telematica

per chi ? 

- 1) Per i possessori di almeno 10 unità;
- 2) Per gli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989 n. 39

Il regime di tassazione

Per individuare il regime di tassazione da applicare, ai fini dell'imposta di registro, ai contratti di locazione immobiliari è necessario aver riguardo:

- ❖ alla natura dei soggetti che pongono in essere il contratto;
- ❖ alla natura dei beni oggetto della locazione.

Regime di tassazione - segue

La locazione è fuori campo IVA per i contratti di locazione in cui:

- il locatore non è soggetto passivo IVA



- ❖ sconta l'imposta di registro proporzionale
- ❖ sconta l'imposta di bollo di 14,62 per ogni foglio

Determinazione dell'imposta di registro

Per determinare l'imposta di registro **per i contratti di locazione e sublocazione di immobili:**

□ **si deve applicare l'aliquota**, prevista dall'articolo 5 della tariffa parte prima allegata al TUR;



□ **alla base imponibile costituita dall'ammontare del corrispettivo pattuito in denaro per l'intera durata del contratto** (articolo 43, comma 1, lettera h) TUR

(cfr. circolare 16 gennaio 1998, n. 12/E)

Aliquote applicabili

L'imposta di registro dovuta per la registrazione dei contratti di locazione o di affitto di immobili si applica nelle misure previste dall'articolo 5, tariffa, parte prima, allegata al TUR

- ❑ 0,50% dei canoni di locazione pattuiti se il contratto ha per oggetto fondi rustici;
- ❑ 1% dei canoni locazione pattuiti se il contratto ha per oggetto fabbricati strumentali per natura;
- ❑ 2% dei canoni di locazione pattuiti in tutti gli altri casi.

L'importo minimo per la registrazione dei contratti di locazione non può essere inferiore a 67,00 euro

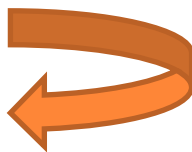
Determinazione dell'imposta di registro – contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale

L'imposta di registro può essere assolta sul corrispettivo pattuito:

- ❖ per l'intera durata del contratto;
- ❖ ovvero annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno (nota I all'articolo 5 della tariffa parte prima allegata al TUR)
- ❖ Per il versamento del tributo dovuto per le annualità successive alla prima, ai fini della determinazione della base imponibile, si deve tener conto degli aggiornamenti e degli adeguamenti del canone (articolo 35 del TUR)
- ❖ Tali adeguamenti e aggiornamenti non hanno effetto per i contratti di locazione di durata pluriennale per i quali al momento della registrazione sia stata versata l'imposta commisurata alla durata del contratto.

Versamento dell'imposta di registro per i contratti pluriennali

Per i contratti che durano più anni



- ❑ 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 (attualmente 2,5%) moltiplicato per il numero delle annualità.

contratti di locazioni pluriennali unico versamento detrazione applicabile sull'imposta dovuta

Durata del contratto (in anni)	Detrazione (durata*1,25)
6	7,5
5	6,25
4	5
3	3,75
2	2,5

Es.

canone annuo $8.400,00 \times 4 \text{ anni} = 33.600,00$ euro

$33.600,00 \times 2\% = 672,00$ euro imposta di registro

Detrazione $672,00 \times 5\% (4 \times 1,25) = 33,60$

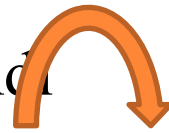
Imposta dovuta $672,00 - 33,60 = 638,40$

Contratti di affitto di fondi rustici – registrazione denuncia cumulativa

Contratti di affitto di fondi
rustici non stipulati per atto
pubblico o scrittura privata
autenticata (articolo 17 c. 3
del TUR

(Cfr. CM n. 36 del 12 febbraio
1999)

Denuncia annuale
riepilogativa

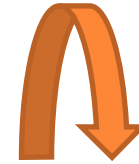


Contratti stipulati nell'arco di
uno stesso anno solare

❖ Registrazione presentando
da una delle parti contraenti
un'unica denuncia cumulativa
in doppio originale entro il
mese di febbraio dell'anno
successivo.

Il regime di tassazione – segue

Per i contratti di locazione in cui



1

il locatore è un soggetto IVA, per determinare il regime di tassazione applicabile, è necessario verificare in che modo opera il principio di alternatività IVA/Registro

Locazione: regime di tassazione applicabile

L'art. 40 del TUR:

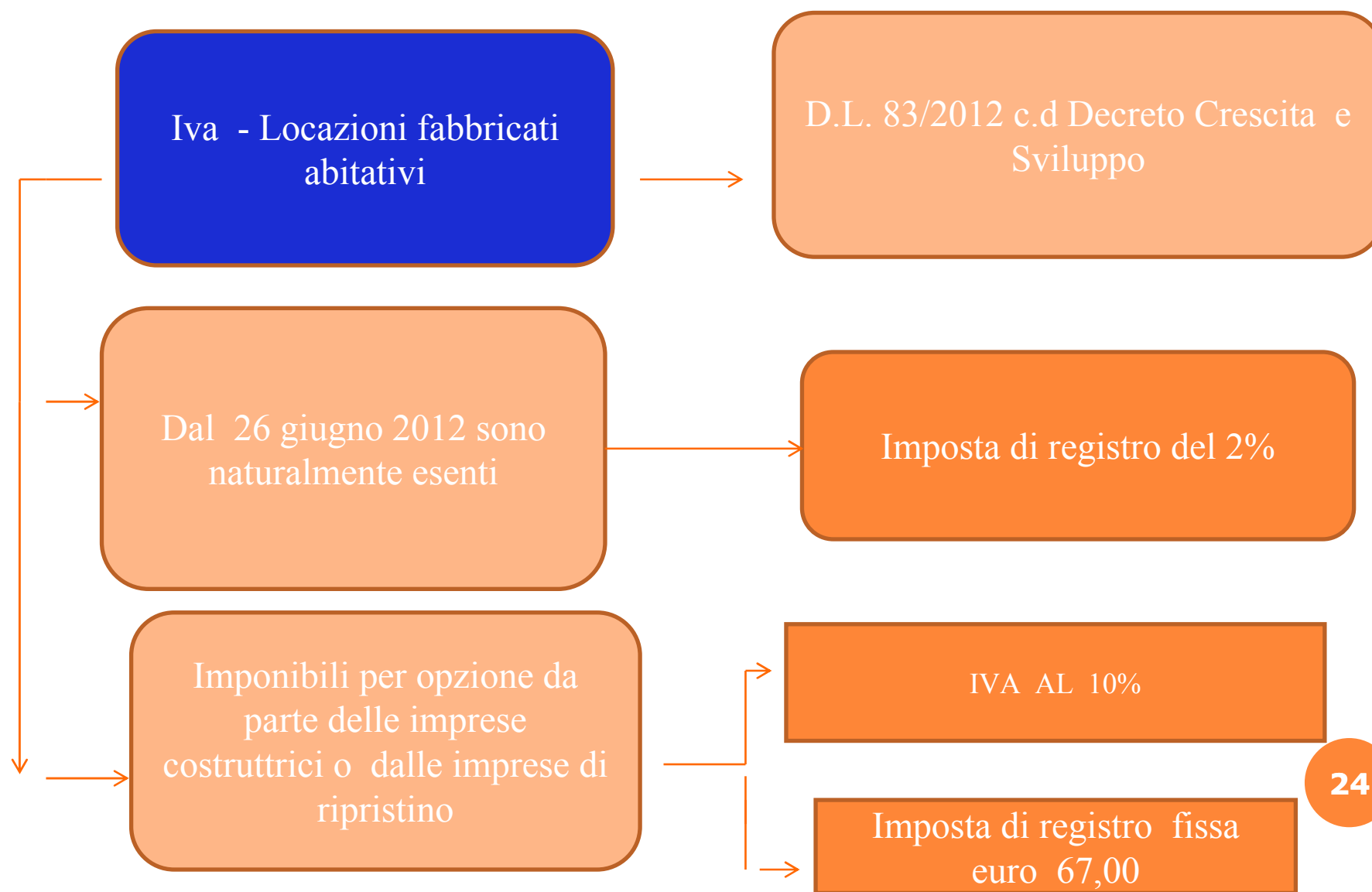
- ❑ al comma 1 sancisce il principio di alternatività IVA/registro, in virtù del quale l'imposta di registro si applica **in misura fissa** alle operazioni soggette ad IVA;
- ❑ al comma 1-*bis* esclude l'alternatività in relazione alle locazioni riguardanti immobili strumentali, le quali scontano sempre l'imposta di registro proporzionale (1%) anche se assoggettate ad IVA.

Locazione: regime di tassazione applicabile - segue

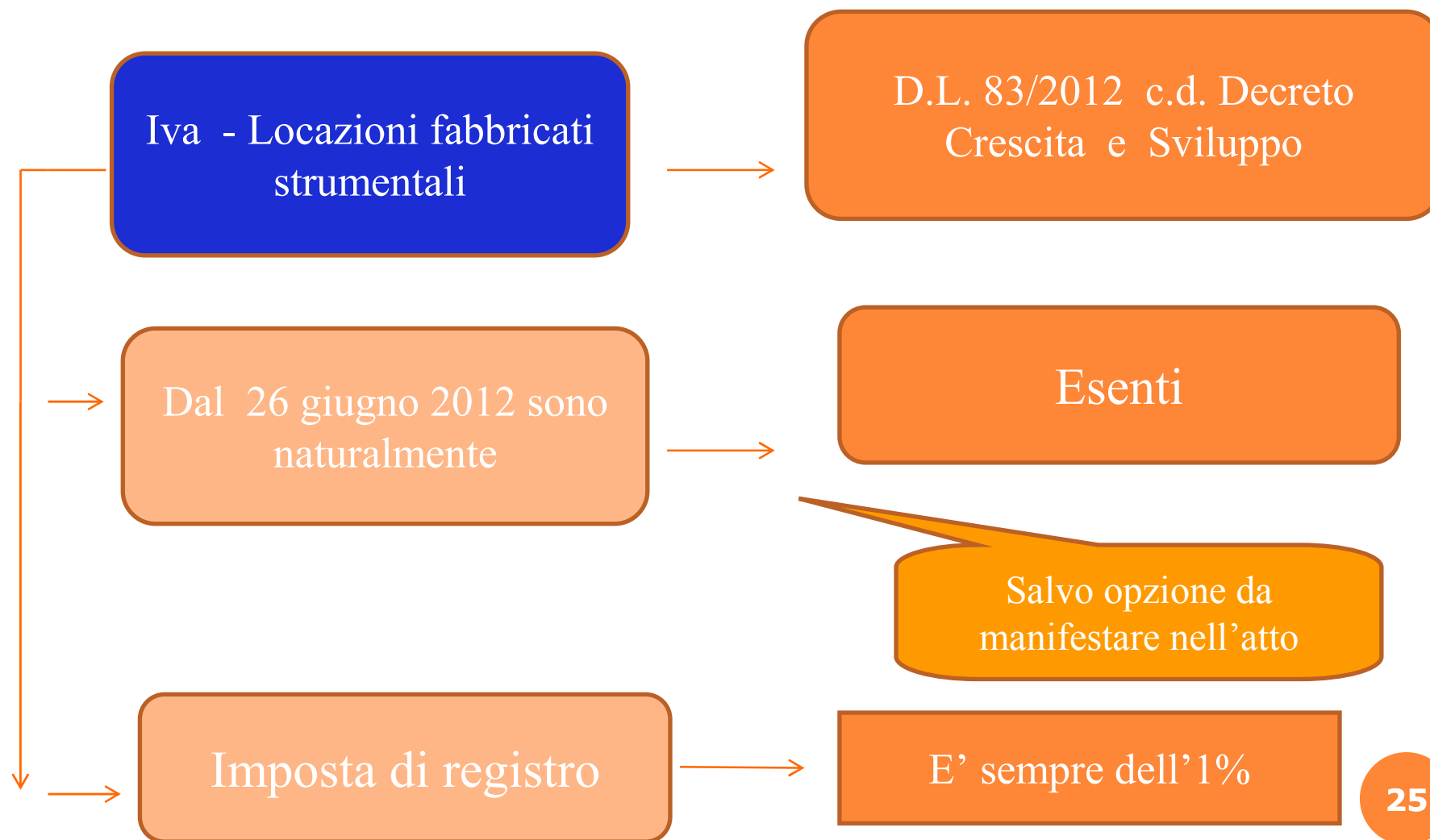
Non si considerano soggette ad IVA e scontano **l'imposta di registro in misura proporzionale**:

- ❑ le locazioni esenti ai sensi dell'art 10, comma 1 n. 8) del D.P.R. n. 633/1972;
- ❑ le locazioni di immobili esenti ai sensi dell'art. 6 della legge 13 maggio 1999, n. 133, e dell'art. 10, 2° comma, del medesimo D.P.R. n. 633/1972

Segue - Locazione regime di tassazione applicabile – Immobili abitativi



Segue - Locazione regime di tassazione applicabile - Immobili strumentali



Locazioni immobili abitativi - regime a partire dal 26 giugno 2012

Tipologia dei contratti	Locatore	Iva	Registro	
Abitativi	Imprese costruttrici o di ripristino	Imponibilità opzionale con aliquota del 10%	Fissa (67,00)	
		Esente	Proporzionale (2%)	
Abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22 aprile 2008	Qualsiasi locatore	Imponibilità opzionale con aliquota del 10%	Fissa (67,00)	
	Qualsiasi locatore	Esente	Proporzionale (2%)	26

Locazioni immobili strumentali - regime a partire dal 26 giugno 2012

Locatore	Iva	Registro
Qualsiasi locatore	Imponibilità opzionale con aliquota del 21%	Proporzionale (1%)
	Esente	Proporzionale (1%)

LOCAZIONI EX ART. 2, COMMA 3, L.431/1998 (1 DI 2)

Sono i contratti di locazione a canone concordato (o concertato):

- stipulati sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini relativi ad abitazioni site:
- nei comuni con carenze di disponibilità abitative individuati dall'art. 1, comma 1, lettere a) e b) del D.L. 30/12/1988, n. 551 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i comuni confinanti con gli stessi e gli altri comuni capoluogo di provincia), e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere.
- I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

LOCAZIONI EX ART. 2, COMMA 3, L.431/1998 (2 DI 2)

Per tali contratti, l'art. 8, comma 1, della legge 09/12/1998, n. 431 prevede:

- ❑ che il reddito imponibile derivante al proprietario dalla locazione è ulteriormente ridotto del 30%;
- ❑ che il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70%.

Il comma 2 della disposizione richiamata stabilisce che il locatore, per usufruire dei benefici suddetti, deve indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'ICI/IMU.

QUALE ABILITAZIONE OCCORRE

□ **FISCONLINE** per chi registra una locazione o invia una richiesta di pagamento per un contratto di cui è parte

□ **ENTRATEL** per intermediari e delegati che registrano una locazione o inviano una richiesta di pagamento per conto di altri (Agenzie Immobiliari, Commercialisti, Avvocati, Associazioni di Categoria).

Con l'abilitazione **entratel** è comunque possibile effettuare la registrazione e richiedere pagamenti anche dei propri contratti.

LA REGISTRAZIONE TELEMATICA

L'Agenzia delle Entrate mette a disposizione degli utenti tre diversi strumenti:

1.SIRIA – opzione cedolare: l'utente invia telematicamente una denuncia in cui sono indicati i dati del locatore, del conduttore, dell'immobile, del canone di locazione e la durata del contratto. Non deve essere allegato il testo del contratto. La denuncia attribuisce data certa al contratto (art. 38 comma 5 D.L. 78/2010)

2.IRIS – regime ordinario - l'utente invia telematicamente una denuncia in cui sono indicati i dati del locatore, del conduttore, dell'immobile, del canone di locazione, la durata del contratto e gli estremi del conto su cui addebitare le imposte. Non deve essere allegato il testo del contratto. La denuncia attribuisce data certa al contratto (art. 38 comma 5 D.L. 78/2010)

3.CONTRATTI DI LOCAZIONE – regime ordinario: l'utente invia il testo del contratto. E' obbligatorio utilizzarlo quando non ricorrono i presupposti per SIRIA e IRIS e nessuno opta per la cedolare.

PRESUPPOSTI IRIS

Un numero di locatori non superiore a tre nessuno dei quali esercita l'opzione per la cedolare secca in relazione alla propria quota di possesso;

- ❑ Un numero di conduttori non superiore a tre;
- ❑ Tutti i soggetti devono essere persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio di impresa o arti e professioni, con codice fiscale valido presente in Anagrafe tributaria;
- ❑ Una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;
- ❑ Tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita;
- ❑ Il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni (esempio fidejussioni); la denuncia deve essere inviata nel termine di 30 giorni dalla stipula o, se antecedente, dall'inizio dell'esecuzione della locazione;
- ❑ Il contratto non dà diritto alla riduzione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro (es. contratto di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in uno dei Comuni ad elevata "tensione abitativa").

PRESUPPOSTI LOCAZIONI

L'applicativo “Locazioni”, sia nella versione web che in quella software, può essere utilizzato sempre, salvo l'ipotesi in cui debba essere esercitata l'opzione cedolare.

In quest'ultimo caso, se non ricorrono i presupposti per SIRIA, il contribuente deve continuare ad effettuare la registrazione in Ufficio, in attesa dell'implementazione delle attuali procedure informatiche.

IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

FONTI NORMATIVE E DI PRASSI

- ❑ **Art. 2 e 7 della legge 5 maggio 2009, n. 42 “*Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell’articolo 119 della Costituzione*”.**
- ❑ **Art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 “*Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale*”.**
- ❑ **Provvedimento Direttore Agenzia Entrate Prot. N. 2011/55394 emanato il 7 aprile 2011**
- ❑ **Risoluzione Agenzia Entrate n. 59/E del 25 maggio 2011;**
- ❑ **Circolare 26/E del 1° giugno 2011;**
- ❑ **Circolare n. 20/E del 4 giugno 2012;**
- ❑ **Circolare n. 47/E del 20 dicembre 2012**

(SEGUE) Fonti normative

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 7 aprile sono state definite in forza dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 23 del 2011:

- le modalità di esercizio dell'opzione;
- i termini e le modalità di versamento della cedolare in acconto e a saldo

NUOVO REGIME DI TASSAZIONE

- ❖ Il nuovo regime della cedolare secca è facoltativo e si applica in alternativa al regime ordinario vigente.

COS'È

- ❑ Nuovo regime opzionale di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione:
- ❑ per **finalità abitative**;
- ❑ degli **immobili ad uso abitativo** e delle relative **pertinenze**;
- ❑ **riservato alle persone** fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione.

IMPOSTE SOSTITUITE

Il regime della cedolare secca esclude l'applicazione per tutta la durata dell'opzione:

- ❑ **dell'imposta sul reddito delle persone fisiche** (IRPEF) e delle relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile;
- ❑ **dall'imposta di registro** dovuta sul contratto di locazione generalmente prevista nella misura del 2% del canone pattuito;
- ❑ **dell'imposta di bollo** sul contratto di locazione dovuta nella misura di 14,62 per ogni foglio;
- ❑ **dell'imposta di registro e di bollo** sulla fideiussione prestata per il conduttore.

FIDEIUSSIONE ACCESSORIA AI CONTRATTI SOGGETTI A CEDOLARE SECCA

Novità prevista in materia di locazioni immobiliari

Decreto semplificazioni

- Esclusione l'applicazione dell'imposta di registro e bollo per la fideiussione prestata dal terzo in favore del conduttore, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione assoggettato al regime della cedolare secca.

- La disciplina ordinaria prevede, invece:

garanzia prestata da un terzo

applicazione imposta di registro (0,50% della somma garantita)

Garanzia prestata dal conduttore

è invece esente dall'imposta di registro

IMPOSTE SOSTITUITE (SEGUE)

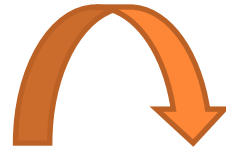
La scelta del regime della cedolare secca sostituisce le imposte di registro e di bollo



sulle **risoluzioni** e sulle **proroghe** del contratto di locazione

Resta dovuta, inoltre, l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione

CHI PUO' SCEGLIERE LA CEDOLARE



Locatori



Persona fisica, proprietaria, anche pro-quota, o titolare di diritto reale di godimento sull'immobile

Esclusi



- Società semplici
- Società di persone
- Società di capitali
- Enti commerciali e non commerciali
- Imprenditori o lavoratori autonomi (*anche se locano a propri dipendenti*)

IMMOBILI OGGETTO DELL'OPZIONE

- L'opzione può essere esercitata in relazione a ciascuna **unità immobiliare ad uso abitativo** unitamente alle pertinenze locate congiuntamente all'abitazione
- Sono interessate unicamente:
le unità abitative accatastate nelle categorie **da A1 a A11 escluso A10** (uffici o studi privati);
le relative pertinenze (solo se locate congiuntamente).

La nuova disciplina non si applica per gli immobili strumentali o relativi all'attività di impresa o di arti e professioni

IMMOBILI OGGETTO DELL'OPZIONE (SEGUE)

AD USO
ABITATIVO



- Accatastati con categoria catastale A (escluso A10)
- In via di accatastamento nella categoria A (escluso A10)

LOCATI CON FINALITA'
ABITATIVE



- rileva l'utilizzo dell'immobile locato
- rileva l'attività esercita dal locatario



COMPRESI

Contratti conclusi con enti pubblici per le proprie finalità istituzionali

Esclusi:

- ☐ Immobili accatastati come abitativi, **ma locati per uso ufficio o promiscuo**
- ☐ Contratti conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o lavoro autonomo
- ☐ Immobili ad uso abitativo di proprietà condominiale
- ☐ Immobili sublocati
- ☐ Immobili situati all'estero

(SEGUE) IMMOBILI OGGETTO DELL'OPZIONE

Pertinenze

- ❖ E' applicabile alle locazioni delle pertinenze (senza limiti numerici) di immobili ad uso abitativo...
...locate congiuntamente o successivamente alla locazione, tra gli stessi soggetti

- ❖ Deve sussistere l'effettivo rapporto di pertinenzialità con l'immobile locato
- ❖ Tale rapporto deve essere evidenziato nel contratto di locazione

(SEGUE)

IMMOBILI OGGETTO DELL'OPZIONE

Casi particolari:

- ❑ **Immobile abitativo e strumentale**: opzione è consentita solo per l'immobile abitativo (**In caso di canone unitario, ripartizione del canone in misura proporzionale alla rendita di ciascuna unità**)
- ❑ **Porzioni di immobile**: l'opzione è possibile nel caso di locazione di una o più porzioni dell'immobile abitativo.

Il reddito ritraibile dalla contemporanea locazione di porzioni dell'unità abitativa con unica rendita catastale, deve essere assoggettato allo stesso regime impositivo

Esempio: contratto avente ad oggetto un immobile abitativo ed uno strumentale

- Contratto di locazione di durata annuale avente ad oggetto due immobili con un corrispettivo annuale complessivo pari ad euro 25.000
- A immobile di categoria catastale **A1** rendita euro 800;
- B immobile non abitativo di categoria catastale **C1** rendita catastale euro 1.200

Il locatore può optare per il regime della cedolare secca solo per **l'immobile A** l'imposta di registro deve essere versata sul corrispettivo riferibile allo stesso immobile determinato in proporzione alla rendita catastale allo stesso attribuita

- **Rendita B/Rendita totale $1.200/2.000 \times 100 = 60\%$**
- **Corrispettivo riferibile all'immobile B $25.000 \times 60\% = 15.000$**
- **L'imposta di registro da corrispondere è pari a $15.000 \times 2\% = 300$**

ESEMPIO:

Sono stipulati più contratti di locazione di un'unità abitativa con studenti universitari:

Porzione A contratto di locazione 1° febbraio 2013 –
31 luglio 2013

Porzione B contratto di locazione 1° marzo - 31 luglio
2013

La scelta del regime della cedolare secca per la porzione dell'immobile A vincola il locatore all'esercizio dell'opzione anche la porzione dell'immobile B

CONTRATTI AVENTI AD OGGETTO UNA PLURALITA' DI IMMOBILI

Contratto di locazione di **più immobili**: è possibile l'opzione anche per un solo immobile.

In tal caso:

- ❑ **l'imposta di registro** deve essere assolta solo sui canoni relativi agli immobili per cui non si è optato;
- ❑ se il **canone è unitario**, l'imposta di registro è dovuta sulla quota di canone imputabile agli immobili per cui non si è optato, determinato in misura proporzionale alla rendita catastale;
- ❑ **sul contratto, l'imposta di bollo** è dovuta nella misura ordinaria

(SEGUE) CONTRATTI AVENTI AD OGGETTO UNA PLURALITA' DI IMMOBILI

ESEMPIO:

- Contratto di locazione di durata annuale avente ad oggetto due immobili con un corrispettivo complessivo pari ad euro 12.000.
- Immobili oggetto del contratto:
 - A) immobile abitativo A3 rendita euro 900
 - B) immobile non abitativo C3 (che non è pertinenza dell'immobile principale) rendita euro 100
- **L'imposta di registro deve essere corrisposta solo sulla rendita relativa all'immobile B $12.000 \times 100 / (900 + 100) = 1.200$**
- L'imposta di registro è pari a $(1.200 \times 2\%) =$ **euro 24**
- **Poiché l'imposta è inferiore alla misura minima prevista per i contratti di locazione, l'imposta da corrispondere è pari ad euro 67,00.**

CONTITOLARITA'

La scelta del regime della cedolare secca ha effetto **solo nei confronti del locatore che ha esercitato l'opzione.**

In caso di più locatori:

- sussiste un **obbligo solidale** al versamento dell'imposta di registro tra coloro che non hanno esercitato l'opzione (**in analoga misura è tenuto al pagamento dell'imposta il conduttore**)
- l'imposta di registro è **calcolata sulla parte del canone di locazione ad essi imputabile in base alle relative quote di possesso;**
- l'imposta di **bollo** è dovuta, invece, in misura piena.

Esempio: contitolarità

- Contratto di locazione di durata annuale avente ad oggetto un immobile abitativo annuo di euro 15.000. I locatori posseggono le seguenti quote di proprietà
- Bianchi possiede il 40%
- Rossi possiede il 30%
- Verdi possiede il 30%

Solo verdi opta per il regime della cedolare secca

- L'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione deve essere **calcolata sulla parte del canone imputabile a Bianchi e Rossi** corrispondente alle loro quote di possesso $(15.000 \times 70\%) = \text{euro } 10.500$.
- Su tale importo, deve poi essere applicata l'aliquota del 2% l'imposta di registro sarà **pari a euro 210**, dovuta solidalmente solo da Bianchi e Rossi oltre che dal conduttore. **L'imposta di bollo sul contratto di locazione deve essere assolta nella misura piena**

SEGUE: CONTITOLARITÀ

- ❑ In caso di revoca del regime della cedolare secca da parte dei locatori che hanno esercitato l'opzione



- ❑ Torna ad operare il principio di solidarietà per il pagamento dell'imposta di registro

CONTRATTI DI LOCAZIONI “BREVI”

contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo
di registrazione
in termine fisso (locazioni “brevi”)

Quali
sono

contratti non formati per atto pubblico o scrittura privata
autenticata di durata non superiore a trenta giorni complessivi in
un anno

Applicazione del
regime della cedolare
secca

COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE AL CONDUTTORE

- ❑ Il locatore che sceglie il regime della cedolare ha l'obbligo di comunicare preventivamente al conduttore la rinuncia alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone (anche ISTAT) per il periodo di validità dell'opzione.
- ❑ Invio per raccomandata (esclusa raccomandata a mano)
- ❑ Comproprietà: l'opzione di un comproprietario comporta la rinuncia agli aggiornamenti anche da parte dei comproprietari che non hanno optato

COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE ESCLUSIONE

Contratti inferiori a 30 giorni



1. L'obbligo di inviare la comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti **può essere escluso nell'ipotesi di contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni.**
2. In relazione a tali contratti di breve durata, per i quali non vige l'obbligo di registrazione in termine fisso, non opera il meccanismo di aggiornamento del canone.
(cfr. circolare n. 20/E del 4 giugno 2012)

COMUNICAZIONE AL CONDUTTORE – CONTRATTI CON CLAUSOLA DI RINUNCIA AGLI AGGIORNAMENTI

Per i contratti che prevedono espressamente la rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo



Non è necessario inviare al conduttore la comunicazione di rinuncia all'aggiornamento del canone
(cfr. circolare n. 20/E del 4 giugno 2012)

ESERCIZIO DELL'OPZIONE

L'opzione per la cedolare è **esercitata**:

- **in sede di registrazione** del contratto di locazione, cioè entro 30 giorni:
dalla data di formazione dell'atto (o dalla data di esecuzione), per i contratti scritti
- **in sede di proroga del contratto**: l'opzione deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro (entro 30 giorni dal momento della proroga, con il modello 69)
- **in una annualità successiva**: l'opzione deve essere esercitata entro il termine di versamento dell'imposta di registro (entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità)

ESEMPIO

- Contratto di locazione pluriennale stipulato in **data 1 gennaio 2013** per il quale il locatore non abbia optato per il regime della *cedolare secca* al momento della registrazione ed abbia assolto **l'imposta di bollo sul contratto e l'imposta di registro in una unica soluzione.**
- L'opzione **per il regime della *cedolare secca*** per l'annualità successiva deve essere effettuata entro il termine di scadenza del versamento dell'imposta di registro relativa alla seconda annualità, quindi **entro il 31 gennaio 2014.**

(Segue) esercizio dell'opzione

- ❑ L'opzione esercita in sede di registrazione del contratto esplica effetti per tutta la durata del contratto, salvo revoca

ESERCIZIO DELL'OPZIONE

Contratti non soggetti a registrazione

- ❑ per i contratti di locazione, di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno, l'opzione può essere esercitata **in sede di dichiarazione dei redditi** relativa al periodo di imposta nel quale è prodotto il reddito.
- ❑ in caso di registrazione volontaria o in caso d'uso antecedente alla presentazione della dichiarazione, l'opzione è esercitata in sede di registrazione del contratto.

L'acconto è dovuto.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE REGISTRAZIONE TARDIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- **Registrazione tardiva del contratto di locazione**



- ❖ Esercizio dell'opzione utilizzando il modello 69
- ❖ Esclusione pagamento imposta di registro
- ❖ Obbligo di versamento delle sanzioni commisurate all'imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto

(SEGUE) OPZIONE

- ❑ **L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo contrattuale nei casi in cui il l'opzione viene esercitata per le annualità successive.**

MANCATO ESERCIZIO DELL'OPZIONE

- ❑ Se il locatore **non effettua l'opzione, in sede di registrazione, nella prima annualità** del contratto può comunque esercitarla per le annualità successive. L'opzione va esercitata entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro utilizzando l'apposito modello *Modello 69*

ESERCIZIO DELL'OPZIONE PRESENTAZIONE IN RITARDO CON IL MOD. 69

La presentazione del mod. 69 per la scelta del regime opzionale può essere fatta in ritardo avvalendosi dell'istituto della remissione in bonis versando la sanzione nella misura pari a 258 euro.

Il ricorso all'istituto, previsto dall'art. 2, D.L. n. 16/2012, è consentito nell'ipotesi in cui il contribuente manifesti un comportamento coerente e che assolve a tutte le formalità e agli obblighi previsti, omettendo solo la presentazione entro i termini del modello 69.

(cfr. circolare n. 47/E/2012)

REVOCA DELL'OPZIONE

- ❑ Il locatore ha la facoltà di **revocare l'opzione durante** ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione.
- ❑ La **revoca deve essere effettuata entro il termine** previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento dell'imposta dovuta.
- ❑ Resta salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.
- ❑ Le modalità verranno stabilite con un successivo provvedimento del Direttore dell'Agenzia

REVOCA OPZIONE SEGUE

Nelle more dell'adozione del provvedimento di definizione delle modalità di revoca l'Ufficio può considerare valida la revoca effettuata:

- ❑ **in carta libera**, debitamente sottoscritta e contenente i dati necessari all'identificazione del contratto e delle parti;
- ❑ **o quella effettuata con il modello 69** utilizzato come schema di richiesta revoca.

cfr. circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 20 del 4 giugno 2012)

REVOCA OPZIONE - SEGUE

Attualmente anche se non è prevista alcuna forma di comunicazione della revoca dell'opzione esercitata è opportuno che il locatore comunichi la revoca esercitata al conduttore responsabile solidale del pagamento dell'imposta di registro.

MODALITA' DI OPZIONE IN SEDE DI REGISTRAZIONE

La scelta è esercitata in sede di registrazione utilizzando:

- ❑ Il modello Siria o
- ❑ Il modello 69.

MODELLO SIRIA

- ❑ Denuncia per la registrazione telematica dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze ed esercizio dell'opzione per la cedolare secca



- ❑ Modello realizzato in forma semplificata

(SEGUE)

MODELLO SIRIA

Il modello, può essere utilizzato per la **registrazione del contratto di locazione in caso di opzione per il regime della cedolare secca** in presenza di determinate condizioni:



- ❑ un numero di locatori non superiore a tre;
- ❑ tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca

(SEGUE)

IN QUALI CASI NON È POSSIBILE UTILIZZARE IL MODELLO SIRIA

- ❖ Per la comunicazione di tutti gli eventi successivi inerenti i contratti già registrati (ad esempio **proroga** o **risoluzione anticipata**)

è necessario



recarsi presso un ufficio dell'Agenzia
delle entrate

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Il modello deve essere presentato esclusivamente in via telematica, direttamente:

- ❑ da un locatore (codice Pin per l'accesso ai servizi telematici);
- ❑ tramite un intermediario abilitato,
- ❑ utilizzando il prodotto di compilazione e trasmissione reso disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate

REQUISITI PER L'UTILIZZO

- ❑ un numero di conduttori non superiore a tre
- ❑ una sola unità abitativa
- ❑ un numero di pertinenze non superiore a tre
- ❑ tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita
- ❑ il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE (SEGUE)

**La ricevuta di avvenuta presentazione
rilasciata dal servizio telematico contiene:**

- Data di registrazione del contratto
- Numero di protocollo telematico
- Estremi dell'atto
- Identificativo telematico del contratto

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE (SEGUE)

Nella denuncia telematica sono riportati gli elementi essenziali del contratto di locazione sottoscritto.



Il contratto non va allegato al modello

ai fini della registrazione dell'atto

(art. 38, comma 5, del D.L. n. 78/2010) -

Occorre conservarlo , unitamente alla ricevuta di avvenuta presentazione, rilasciata dal servizio telematico ed esibizione in caso di richiesta da parte dell'Amministrazione finanziaria

TERMINI DI PRESENTAZIONE DEL MODELLO SIRIA

La denuncia deve essere trasmessa entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione.

- ❑ La denuncia deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla **data della stipula del contratto di locazione.**
- ❑ Se la data di decorrenza è anteriore alla data della stipula la denuncia deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla data di decorrenza.

Per la registrazione tardiva del contratto di locazione è necessario recarsi presso un ufficio dell'Agenzia delle entrate

CONTENUTO DEL MODELLO

DATI DEI LOCATORI, CON ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

LOCATORE	
DATI DEL LOCATORE	Codice fiscale
	Cognome
	Nome
	Provincia (sigla)
<div>FIRMATARIO DELLA DENUNCIA <input type="checkbox"/></div>	<div>L1</div> <div>Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita</div> <div>Il sottoscritto dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili sotto indicati e dichiara di optare per il regime della cedolare secca alle condizioni previste dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23</div> <div>FIRMA</div>

- Il locatore, apponendo la propria firma, dichiara la finalità abitativa della locazione degli immobili e opta per il regime della cedolare secca
- In presenza di più locatori ciascuno di essi deve indicare i propri dati anagrafici ed esercitare l'opzione

Segue

DATI DEI CONDUTTORI

CONDUTTORE									
DATI DEL CONDUTTORE		Codice fiscale							
		Cognome						Nome	
		Data di nascita		Sesso (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)		
giorno	mesi	anno							

Inserire i dati anagrafici **di massimo 3 conduuttori**

In presenza di più conduuttori devono essere indicati i dati anagrafici di tutti i conduuttori

Segue

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI									
DATI DEGLI IMMOBILI	IMMOBILE	Possesso %			Comune		Provincia (sigla)		
		L1	L2	L3					
		Codice comune	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno		
		Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	
PERTINENZA 1	PERTINENZA 1	Possesso %			Comune		Provincia (sigla)		
		L1	L2	L3					
		Codice comune	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Subalterno		
		Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	

- vanno indicati i dati catastali dell'unità abitativa e delle relative pertinenze e i dati di ubicazione dell'immobile (indirizzo numero civico)
- per ciascun locatore indicare la quota di possesso in percentuale comprensiva di due cifre decimali
- Indicare "I" se si tratta di immobile intero (particella o unità immobiliare) e "P" se si tratta di porzione di immobile

Segue

DATI DEL CONTRATTO

Se si tratta di canone concordato barrare la casella

The image shows a digital form for contract registration. At the top, a dark blue header contains the word 'CONTRATTO' in white. Below this, a light blue section is titled 'REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO'. The form is divided into several sections. The first section is for 'CANONE', with a large input field for 'Importo annuo'. To the right of this field is a checkbox labeled 'Canone concordato', which is circled in red. Further right is a field for 'Periodicità'. Below the 'CANONE' section is a section for 'Data di stipula', which includes three input fields for 'giorno', 'mese', and 'anno', all circled in red. To the right of this is a section for 'Durata', which includes three input fields for 'giorno', 'mese', and 'anno', also circled in red. A blue arrow points from the text 'Se si tratta di canone concordato barrare la casella' to the 'Canone concordato' checkbox. Another blue arrow points from the text 'Data di stipula del contratto' to the 'Data di stipula' fields. A third blue arrow points from the text 'e durata del contratto' to the 'Durata' fields.

Data di stipula del contratto e durata del contratto (data inizio e fine del contratto di locazione)

Indicare l'importo del canone di locazione annuo o comunque nel caso in cui il contratto abbia una durata inferiore indicare l'importo per l'intera durata del contratto - In caso di proprietà il canone va indicato per intero.

(SEGUE)

SOTTOSCRIZIONE

SOTTOSCRIZIONE

FIRMA

Il sottoscritto, locatore firmatario della denuncia, dichiara che i dati contenuti nel presente modello:

- coincidono con quelli presenti nel contratto di locazione;
- sono stati portati a conoscenza di tutte le parti del contratto.

FIRMA

La dichiarazione deve essere sottoscritta dal locatore
In presenza di più locatori **la denuncia deve essere sottoscritta da uno di essi Il locatore firmatario della denuncia** dichiara che i dati contenuti nel modello:

- **coincidono con quelli presenti nel contratto di locazione**
- **sono stati portati a conoscenza di tutte le parti del contratto**

(SEGUE)

SOTTOSCRIZIONE

IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA	Codice fiscale dell'intermediario	
	Impegno alla presentazione in via telematica	
	Data dell'impegno giorno mese anno FIRMA DELL'INTERMEDIARIO	

Riquadro compilato e sottoscritto **dall'intermediario** che trasmette la denuncia in via telematica.

L'intermediario deve riportare: il proprio codice fiscale, la data (giorno, mese e anno) di assunzione dell'impegno a trasmettere la denuncia.

Nella casella "**Impegno alla presentazione in via telematica**", deve essere indicato il **codice 1** se la denuncia è stata predisposta dal locatore firmatario ovvero il **codice 2** se la dichiarazione è stata predisposta dall'intermediario che effettua l'invio.

SEGUE

DELEGA

In caso di più locatori, coloro che non sono firmatari della denuncia possono utilizzare la sezione in calce al modello per delegare il locatore che sottoscrive la denuncia, alla registrazione del contratto di locazione [con l'esercizio dell'opzione per la cedola secca](#)

DELEGA	
IL SOTTOSCRITTO/I SOTTOSCRITTI	
Codice fiscale	Firma
Codice fiscale	Firma
DELEGA/DELEGANO ALLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA IL SIG./LA SIG.RA	
Codice fiscale	

MODELLO 69

Il modello 69 può essere utilizzato:

- ❑ per richiedere la registrazione di tutti gli atti, ad eccezione di quelli emessi dagli organi giurisdizionali;
- ❑ per comunicare gli adempimenti successivi dei contratti di locazione e di affitto di beni (cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite);
- ❑ sostituisce anche il modello CDC cartaceo utilizzato per comunicare i dati catastali nei casi di cessioni risoluzioni e proroghe (d.l. 31 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 15)

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO

QUADRO A, QUADRO B
QUADRO D QUADRO E
QUADRO F



Vanno compilati dal
richiedente la
registrazione

Attenzione alla compilazione

- sezione delega
- quadro E
- quadro F



Codice negozio 7202
(locazione non finanziaria di
fabbricato)
almeno 1 immobile abitativo
per cui si può scegliere per la
cedolare secca

SEGUE

QUADRO A DATI GENERALI

FINE PROROGA

Data (giorno mese anno) di stipula dell'atto di inizio proroga della cessione o della risoluzione

QUADRO A DATI GENERALI				
ALL'UFFICIO DI:		Foglio N. / di tot.		N. DI REPERTORIO
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	CODICE FISCALE DEL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE	DATA DI STIPULA/ADEMPIMENTO	DATA FINE PROROGA	
TIPOLOGIA DELL'ATTO			ADEMPIMENTO	
			USO ABITATIVO	
			Si	
			Reg Pro Ces Ris	

- indicare ufficio presso il quale si presenta la richiesta di registrazione.
- la registrazione del contratto di locazione può essere richiesta in qualunque ufficio dell'Agenzia delle entrate.
- gli adempimenti successivi dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili vanno comunicati esclusivamente allo stesso ufficio in cui è stato registrato il contratto di locazione

SEGUE

QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI

QUADRO B SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELL'ATTO									
N. ORD.	CODICE FISCALE				COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				
NOME				COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA	DATA DI NASCITA		SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE				PROVINCIA	VIA O PIAZZA			N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE				COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				
NOME				COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA	DATA DI NASCITA		SESSO
DOMICILIO FISCALE: C.A.P. E COMUNE				PROVINCIA	VIA O PIAZZA			N. CIVICO	
N. ORD.	CODICE FISCALE				COGNOME O DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				

- ☐ vanno indicati i soli soggetti destinatari degli effetti giuridici dell'atto (**per il contratto di locazione il proprietario e il conduttore**)
- ☐ per ogni soggetto deve essere indicato un numero d'ordine progressivo

SEQUE

QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI

QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI									
NORD.	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	<input type="checkbox"/>	IN VIA DI ACCATASTAMENTO
NORD.	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	<input type="checkbox"/>	IN VIA DI ACCATASTAMENTO
NORD.	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	<input type="checkbox"/>	IN VIA DI ACCATASTAMENTO
NORD.	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	<input type="checkbox"/>	IN VIA DI ACCATASTAMENTO
NORD.	CODICE COMUNE	T/U	IP	SEZIONE URBANA/ COMUNE CATASTALE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	<input type="checkbox"/>	IN VIA DI ACCATASTAMENTO

I dati degli immobili sono ricavabili dalla **documentazione catastale**

Riportare per ciascun rigo **il numero d'ordine progressivo**

Indicare **"I"** se si tratta di immobile intero e **"P"** se si tratta di porzione di immobile

Barrare la casella se l'immobile è **in via di accatastamento**

SEGUE

DELEGA

DELEGA		
I SOTTOSCRITTI		
CODICE FISCALE	FIRMA	
CODICE FISCALE	FIRMA	
CODICE FISCALE	FIRMA	
CODICE FISCALE	FIRMA	
CODICE FISCALE	FIRMA	
DELEGANO ALLA PRESENTAZIONE DEL PRESENTE MODELLO, CON L'EVENTUALE ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA SUGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE COME INDICATO NEL QUADRO F, IL SIG./SIG.RA		
DATI DEL DELEGATO		
COGNOME	NOME	CODICE FISCALE

Riportare i **codici fiscali** e le relative **firme dei locatori** che delegano alla presentazione del modello , con l'eventuale esercizio dell'opzione per la cedolare secca sugli immobili e relative pertinenze

SEGUE

QUADRO E - TABELLA DI ASSOCIAZIONE IMMOBILI ALLE PERTINENZE DEL NEGOZIO 7202

QUADRO E TABELLA DI ASSOCIAZIONE IMMOBILI / PERTINENZE								
N.ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILI PRINCIPALI	PERTINENZA						
	Numero Ordine Immobile	Numero Ordine Immobile	Numero Ordine Immobile	Numero Ordine Immobile	Numero Ordine Immobile	Numero Ordine Immobile	Numero Ordine Immobile	Numero Ordine Immobile
QUADRO F ULTERIORI DATI DEGLI IMMOBILI								

Le informazioni servono a collegare le eventuali pertinenze all'immobile principale se nel modello è presente un negozio con codice **7202**- unità immobiliare da assoggettare a cedolare – Indicare il numero d'ordine dei codici 7202 presenti nel **quadro C** Riportare i numeri d'ordine relativi agli immobili **quadro D** e **numero d'ordine relativi alle pertinenze presenti nel quadro D**

SEGUE

QUADRO F ULTERIORI DATI IMMOBILI

QUADRO F ULTERIORI DATI DEGLI IMMOBILI								
N.ORD. NEGOZIO 7202	IMMOBILE					LOCATORE		
	N. ord. imm.	Categoria	Uso abit.	Rendita catastale	Can. conc.	Num. ord. sog.	% Possesso	Opzione ced.
Firma del richiedente la registrazione								

Barrare la casella se il contratto è stipulato secondo le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 3 e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431

SEGUE

QUADRO F ULTERIORI DATI IMMOBILI

- Indicare numero negozio (7202) presenti **nel quadro C**
- Numero **d'ordine immobili**
- Categoria rilevabile dal documento catastale
- Barrare **la casella SI** se l'immobile è locato per finalità abitative
- Rendita catastale
- Per l'applicazione dell'aliquota del 19% del regime della cedolare **barrare la casella canone concordato**
- Riportare il numero d'ordine del soggetto **locatore quadro B**
- Indicare **la quota di possesso dell'immobile**
- Indicare **l'esercizio dell'opzione** per il regime della cedolare

ESEMPIO 1

- ❑ Locatore 1 e Locatore 2 sono proprietari in parti uguali degli immobili: A/3, C/2 e C/6.
- ❑ In data 30 settembre 2012 stipulano con Conduittore 1 un contratto di locazione non finanziaria di fabbricato ad uso abitativo (7202).
- ❑ Il soggetto Locatore1 è il richiedente la registrazione.
- ❑ Solo Locatore 1 opta per il regime della cedolare secca.

SEGUE - ESEMPIO

(QUADRO D DATI DEGLI IMMOBILI)

n. ord	Cod Com.	T/ U	I/P	S ez. Urb . Com. catast.	foglio	part	sub			
1(d)	H501	U		501	380	28	341		In via di accast.	
2(d)	H501	U		501	380	28	341		In via di accast.	
3 (d)	H501	U		501	380	28	341		In via di accast.	

(SEGUE) ESEMPIO -
(QUADRO F ULTERIORI DATI DEGLI IMMOBILI)

N. Ord. Negoz.	N. Ord. Imm	Categ. catast	Uso abitat	Rendita	can conc	N. Ord Sog.	% possesso	Es. Opz.
1(c)	1(d)	A3	si	760,00		1(b)	50,00 %	SI
1(c)	1(d)	A3	si	760,00		2(b)	50,00%	NO
1(c)	2(d)	C2	si	50,00		1(b)	50,00%	SI
1(c)	2(d)	C2	si	50,00		2(b)	50,00%	NO
1(c)	3(d)	C6	si	70,00		1(b)	50,00%	SI
1(c)	3(d)	C6	si	70,00		2(b)	50,00%	NO

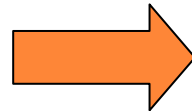
BASE IMPONIBILE

- ❑ La cedolare deve essere applicata sull'intero canone pattuito dalle parti (al netto degli aggiornamenti ai quali il locatore ha dovuto rinunciare), senza operare gli abbattimenti previsti ai fini dell'IRPEF (nella misura del 5% , o del 25% o l'ulteriore abbattimento del 30% per i contratti a canone concordato).
- ❑ Il reddito da assoggettare a cedolare deve comunque essere almeno pari alla rendita rivalutata del 5%.

La cedolare deve essere applicata soltanto sui canoni (o sulla rendita se superiore) relativi alle annualità contrattuali per le quali sia stata esercita l'opzione

ALIQUOTE

Aliquota
ordinaria: 21 %



Applicata sul
canone annuo
stabilito dalle
parti

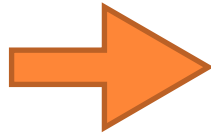
Contratti a canone libero regolati dalla legge n. 431 del 1998 anche se di durata limitata (ad esempio contratti stipulati per vacanze o per altre finalità)

Aliquote

**Contratti di locazione a
canone concordato**

Aliquota

ridotta: 19 %



Abitazioni:

**nei Comuni con carenze di
disponibilità abitative
(articolo 1, lettera a) e b) del
DL 551/1998)**

**nei Comuni ad alta tensione
abitativa (individuati dal
CIPE)**

Rientrano in tale tipologia anche i contratti a canone concordato per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari (comma 3 articolo 8 della legge n. 431 del 1998) sulla base di apposite convenzioni nazionali

VERSAMENTO DELLA CEDOLARE

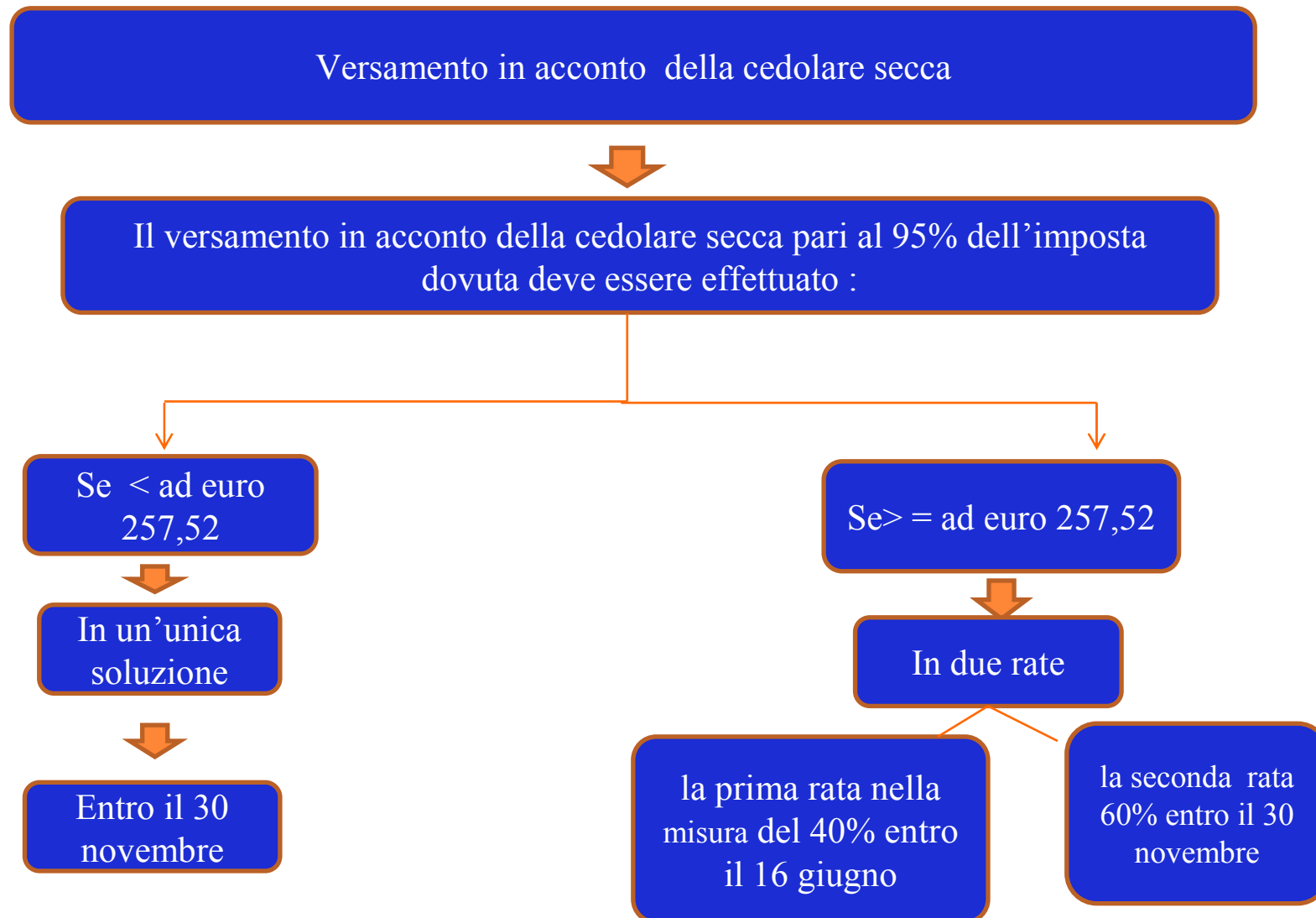
La cedolare deve essere versata con le modalità ed entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche

- è dovuto il versamento in acconto della cedolare
- è dovuto il versamento a saldo della cedolare

VERSAMENTO

- ❑ entro il termine stabilito per il versamento IRPEF
- ❑ tramite modello F24
- ❑ acconto nella misura del 95%

Versamento dell'acconto



Regime sanzionatorio ai fini dell'imposta di registro

Articolo 69 del TUR omissione della registrazione

❑ chi omette la registrazione è punito con una sanzione *dal 120% al 240% dell'imposta di registro, nonché al pagamento degli interessi*

❑ *Possibile il ravvedimento operoso (articolo 13 del decreto legislativo 18 novembre 1997, n. 472)*

❑ *Nel caso di registrazione tardiva con opzione per la cedolare l'imposta di registro non è dovuta ma rimangono dovute sempre le sanzioni*

Disciplina fiscale dei contratti di locazione di beni immobili ad uso abitativo non registrati, registrati a canone inferiore e dei comodati fittizi (D.lgs n. 23 del 2011, commi 8 e 9) (1di 2)

Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine dalla legge

Si applica la seguente disciplina

Contratto di
4 anni

Rinnovo ex art.
2, comma 1,
legge 431/98

Canone annuo: triplo
della rendita catastale

Nullità del
contratto
originario

Se nel contratto di
locazione è stato
indicato un importo
inferiore

Estensione ai seguenti
casi

Se è stato
registrato un
contratto di
comodato fittizio

Segue (2di 2)

La circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, ha chiarito che tale regime ha individuato le conseguenze derivanti *ex lege* dalla mancata o tardiva registrazione del contratto di locazione “*sulle future vicende del rapporto tra locatario e locatore*”, in ordine agli aspetti concernenti la durata, il canone e il rinnovo del contratto;

- Le disposizioni previste dal comma 8 e 9 dell'articolo 3 del D.lgs n. 23 del 2011 producono effetti sul piano dei rapporti privatistici intercorrenti tra le parti del contratto di locazione;
- In sede di registrazione dei contratti di locazione o di denuncia degli stessi, gli Uffici dell'Agenzia delle entrate non sono tenuti ad effettuare valutazioni in ordine all'applicabilità o meno di tali norme, neanche in relazione alla categoria catastale di appartenenza dell'immobile locato;
- Gli uffici effettuano la liquidazione dell'imposta di registro sulla base di quanto emerge dalle risultanze contrattuali o di quanto dichiarato dalla parte contraente che procede all'adempimento tardivo (cfr. circolare n. 47 del 20 dicembre 2012).