

Registrare un contratto di locazione

Tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati da soggetti passivi IVA) devono essere registrati, qualunque sia il loro ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno.

Il termine per la registrazione del contratto di locazione è di 30 giorni dalla data di stipula.

COSA OCCORRE E COME SI REGISTRA IL CONTRATTO

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

- la registrazione telematica
- la registrazione dell'atto presso l'ufficio.

REGISTRAZIONE IN UFFICIO

La registrazione cartacea può essere effettuata in qualsiasi ufficio dell'Agenzia, non necessariamente, quindi, nell'ufficio di competenza territoriale rispetto al proprio domicilio fiscale.

Occorre avere con sé:

- almeno due originali (o un originale e una copia) firmati, del contratto da registrare;
- marche da bollo da 14,62 euro, da applicare su originali e copie (una marca per ogni 4 facciate scritte, e comunque ogni 100 righe);
- lo stampato meccanografico per la richiesta di registrazione - **mod. 69** - (che si può scaricare dal sito internet dell'Agenzia o prendere in Ufficio, compilarlo e consegnarlo);
- l'elenco atti presentati per la registrazione - **mod. RR**;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta (copia del mod. F23).

IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

QUANTO SI PAGA

L'imposta di registro è dovuta, a seconda dell'immobile locato o affittato, nelle seguenti misure:

IMMOBILE	PERCENTUALE
Fabbricati ad uso abitativo	2% del canone annuo moltiplicato per ciascuna 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 ciascuna annualità
Altri immobili	2% del corrispettivo annuo moltiplicato per ciascuna annualità

È previsto un importo minimo di versamento di 67 euro.

Le parti contraenti sono solidalmente obbligate al pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto.

Non è dovuta imposta di registro sul deposito cauzionale versato dall'inquilino. Tuttavia, se il deposito (o un'altra forma di garanzia) è pagato da un terzo estraneo al rapporto di locazione, occorre versare l'imposta di registro nella misura dello 0,50 per cento.

Per i contratti con durata pluriennale si può scegliere:

- di pagare al momento della registrazione l'imposta di registro dovuta per l'intera durata del contratto (2 per cento del corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto);
- di versare l'imposta anno per anno (2 per cento 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 può usufruire di uno sconto, che consiste in una detrazione dall'imposta dovuta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale (attualmente pari al 3 per cento) moltiplicato per il numero delle annualità.

DETRAZIONE IMPOSTA IN BASE ALLA DURATA DEL CONTRATTO

DURATA IN ANNI DEL CONTRATTO DETRAZIONE (durata x 1,5%)

6	9%
5	7,5%
4	6%
3	4,5%
2	3%

Se il contratto viene 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. Se si sceglie di pagare annualmente, l'imposta per le annualità successive può anche essere di importo inferiore a 67 euro.

Anche per la proroga del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo è possibile pagare l'imposta in unica soluzione o annualmente.

Per le risoluzioni (disdette anticipate del contratto) e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro. In tutti gli altri casi (es. locazione di immobili non urbani), l'imposta si applica (nella misura del 2 per cento o 0,5 per cento se si tratta di fondi rustici) all'importo dei canoni ancora dovuti.

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni di contratti già registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro 30 giorni utilizzando il mod. F23 (nel quale occorre indicare con precisione gli estremi di registrazione del contratto stesso: anno, serie e numero di registrazione separati da una barra) e, entro 20 giorni dal pagamento, presentare l'attestato dell'avvenuto versamento allo stesso ufficio dove precedentemente era stato presentato il contratto.

Di seguito, si riporta una tavola di sintesi:

TAVOLA DI SINTESI

Tipologia	Modalità di versamento	Particolarità
Stipula 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: prima annualità, entro 30 giorni dalla stipula; successive	L'imposta sulla prima annualità non può essere inferiore a 67 euro

annualità entro 30 giorni dall'inizio
dell'annualità successiva

Cessione del contratto	Unica soluzione entro 30 giorni dall'evento	Senza corrispettivo, imposta fissa pari a 67 euro; con corrispettivo, aliquota del 2% (con un minimo di 67 euro); presentazione della copia del mod. F23 all'Ufficio, entro 20 gg.
Risoluzione del contratto	Unica soluzione entro 30 giorni dall'evento	Senza corrispettivo, imposta fissa pari a 67 euro; con corrispettivo, aliquota del 2% (con un minimo di 67 euro); presentazione della copia del mod. F23 all'Ufficio, entro 20 gg.

COME SI PAGA SE SI REGISTRA IL CONTRATTO IN UFFICIO...

Per registrare un contratto di locazione il contribuente deve prima calcolare e versare l'imposta di registro. Il pagamento, per il quale si utilizza il mod. F23, va effettuato entro 30 giorni dalla data dell'atto e, comunque, prima della richiesta di registrazione. La copia dell'attestato di versamento va infatti consegnata all'Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate insieme alla richiesta di registrazione.

I PRINCIPALI CODICI TRIBUTO DA INDICARE SUL MODELLO F23 PER IL VERSAMENTO

107T imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - intero periodo (da utilizzare quando si versa in unica soluzione l'imposta relativa all'intera durata del contratto)

115T imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - prima annualità (da utilizzare nel caso in cui si versa l'imposta relativa solo al primo anno di durata del contratto)

112T imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - annualità successive (da utilizzare quando si versa l'imposta relativa ad uno degli anni di durata del contratto successivo 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 e affitti

109T imposta di registro - per atti, contratti verbali e denunce

113T imposta di registro - risoluzione dei contratti di locazione e affitti (da utilizzare in caso di risoluzione del contratto versando l'importo fisso di 67 euro e consegnando all'ufficio l'attestato di versamento entro 20 giorni).

L'elenco completo dei codici tributo si può consultare sul sito www.agenziaentrate.gov.it

...E QUANDO SI REGISTRA IN VIA TELEMATICA

In caso di registrazione telematica, il pagamento dell'imposta è contestuale alla registrazione del contratto.

Per eseguire i versamenti telematici occorre però essere titolari di un conto corrente presso una delle banche convenzionate ovvero presso Poste Italiane S.p.A. (l'elenco delle banche convenzionate è disponibile sul sito internet dell'Agenzia).

È inoltre possibile effettuare telematicamente anche 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 di affitto di beni immobili registrati a partire dal 1° gennaio 1980.

ALTRE INFORMAZIONI

LOCAZIONE IMMOBILI STRUMENTALI (SOGGETTI PASSIVI IVA)

In tutti i casi in cui un contratto di locazione (anche finanziaria e di affitto) ha per oggetto un immobile strumentale e il locatore è un soggetto passivo Iva, l'imposta di registro è dovuta nella misura proporzionale dell'1 per cento, indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità, ai fini Iva, anche se per opzione, di detti contratti.

Qualora, invece, il locatore non abbia soggettività Iva la locazione continua ad essere assoggettata all'imposta di registro con l'aliquota del 2% prevista in via ordinaria per le locazioni.

Sono 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.

A titolo di 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).

AFFITTO 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 tal caso, l'imposta si applica (con l'aliquota dello 0,50%) alle somme dei corrispettivi (moltiplicati per il numero delle annualità) dichiarati nella denuncia e non può essere inferiore alla misura fissa di 67 euro.

Se uno o più contratti sono registrati senza ricorrere alla modalità della denuncia annuale, l'imposta di registro è applicata a ciascun contratto, sempre con obbligo di versamento di almeno 67 euro.

Di seguito, si riporta una tavola riepilogativa delle modalità per il calcolo dell'imposta di registro nelle varie ipotesi sopra analizzate:

Tipologia	Aliquota	Base_imponibile
Fabbricati ad uso abitativo	2%	
Fabbricati strumentali per natura	1% se effettuate da soggetti passivi IVA 2% altri casi	Canone annuo x Numero delle annualità
Fondi rustici	0,5%	
Altri immobili	2%	

QUANDO L'UFFICIO NON PUÒ ACCERTARE UN MAGGIOR CANONE

Per evitare che siano registrati contratti di locazione per un importo inferiore a quello realmente pattuito, è previsto che gli uffici non possono procedere ad accertamenti nei confronti di quei contribuenti che, ai fini della determinazione dell'imposta di registro relativa ai contratti di locazione, dichiarano un canone almeno pari al 10 per cento del valore catastale dell'immobile.

Il valore catastale per i fabbricati locati si determina applicando alla rendita catastale il moltiplicatore 120.

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).

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

La modalità di determinazione del valore su base catastale prevista per l'imposta di registro rileva anche per l'accertamento dell'Irpef dovuta sui redditi di fabbricati.

In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, si presume, salvo documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso. Quale importo del canone, su cui pagare l'imposta, si presume, ai fini della determinazione del reddito, il 10 per cento del valore catastale dell'immobile (determinato applicando alla rendita i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro, rivalutati del 20 per cento).

Tali disposizioni non trovano applicazione nei confronti dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone "concordato" stipulati o rinnovati ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

SE NON SI REGISTRA IL CONTRATTO: SANZIONI E RIMEDI

LE SANZIONI PER L'OMESSA REGISTRAZIONE

L'omessa registrazione del contratto comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa. Ma anche il parziale occultamento del corrispettivo e l'omesso o tardivo versamento dell'imposta di registro su annualità successive sono delle violazioni di carattere fiscale soggette a sanzione.

Di seguito si riporta una tavola con 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

COME RIMEDIARE MEDIANTE 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 (il codice da indicare nel modello F23 è 671T);
- degli interessi di mora, calcolati giornalmente al tasso legale annuo.

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 si paghi l’imposta dovuta, gli interessi di mora e la sanzione ridotta – pari al 10 per cento (1/12 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 si versi l’imposta dovuta, gli interessi di mora e la sanzione ridotta – pari al 12 per cento (1/10 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.

Tardivo pagamento dell’imposta

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

- una sanzione del **2,5 per cento** dell’imposta dovuta (1/12 del 30 per cento) e gli interessi di mora, se il pagamento è effettuato **entro 30 giorni** dalla scadenza ordinaria;
- una sanzione del **3 per cento** dell’imposta dovuta (1/10 del 30 per cento) e gli interessi di mora, se eseguito **entro 1 anno** dalla scadenza prevista.