**Registrazione contratto di locazione**: come fare e quanto costa?

Chi concede in **affitto** un immobile, sia ad uso abitativo che commerciale, è obbligato a **registrare** entro 30 GIORNI il contratto di locazione, presentando il **modello RLI** in modalità telematica o presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate.

L’**obbligo di registrazione del contratto** di locazione riguarda il locatore o il Mediatore.

**Registrazione contratto di locazione con modello RLI: ecco come fare**

Per poter fare la **registrazione del contratto di locazione** bisognerà presentare compilato il [**modello RLI**](https://www.money.it/modello-RLI-editabile-istruzioni-compilazione-invio-agenzia-delle-entrate):

* utilizzando i **servizi telematici dell’Agenzia delle Entrate:** modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili, facoltativa per tutti gli altri contribuenti purché abilitati ai servizi telematici;
* richiedendo la **registrazione in ufficio:** in questo caso è necessario recarsi presso un ufficio dell’Agenzia delle Entrate e compilare il modello RLI;
* incaricando un **intermediario abilitato** (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.) o un delegato.

**Come registrare contratto di locazione online sul sito dell’Agenzia delle Entrate**

Questa procedura è rivolta esclusivamente agli utenti provvisti di credenziali **Entratel o Fisconline**, ovvero del pin e della password per l’accesso ai servizi online del Fisco.

Gli utenti registrati possono registrare il contratto d’affitto online accedendo alla pagina personale Fisconline e cliccare alla sezione “*Servizi Per - Registrare contratti di locazione*”.

L’applicazione che può essere utilizzata è **RLI**, il programma che permette di registrare direttamente online i contratti, le proroghe, cessioni, risoluzioni o revocare l’opzione per la cedolare secca.

Per la registrazione online sul programma RLI è richiesto di **allegare la copia del contratto di locazione**. Non è obbligatorio farlo in questi casi:

* locazione di tipo abitativo;
* il contratto è 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. 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;
* nel caso in cui è compilata la casella “casi particolari” è sempre obbligatoria l’allegazione del contratto.

**Registrazione contratto di locazione presso gli Uffici delle Entrate: modello RLI e documenti necessari**

La **registrazione del contratto di affitto** può essere effettuata anche presso qualsiasi **ufficio dell’Agenzia delle Entrate**.

Ecco quali **documenti** servono per registrare il contratto di locazione:

* almeno due copie, con firma in originale, del contratto da registrare;
* la richiesta di registrazione, ossia il [**modello RLI**](https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Normativa%2Be%2BPrassi/Provvedimenti/2017/Giugno%2B2017%2BProvvedimenti/Provvedimento%2BRLI/RLI_modello.pdf) compilato.;
* se i contratti da registrare sono più di uno, bisogna predisporre un elenco utilizzando il «modello RR», in cui vanno indicati i contratti da registrare;
* i contrassegni telematici per il pagamento dell’imposta di bollo (ex marca da bollo), con data di emissione non successiva alla data di stipula, da applicare su ogni copia del contratto da registrare. **L’importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe;**
* la ricevuta di pagamento dell’imposta di registro effettuata con Modello F24 Elementi identificativi. I contribuenti che hanno optato per la cedolare secca (regime sostitutivo) non devono versare l’imposta di registro ma sono tenuti al pagamento dell’imposta sostitutiva (acconto e saldo) da versare entro gli stessi termini previsti per l’Irpef.

Dopo la richiesta di registrazione del contratto, l’ufficio:

* restituisce timbrata e firmata la copia del contratto se la registrazione è contestuale alla ricezione;
* rilascia la ricevuta dell’avvenuta consegna e comunica al contribuente quando sarà disponibile la copia del contratto registrato. Questo avviene quando la registrazione non è contestuale alla ricezione ma differita.

**Registrazione contratto di locazione tramite intermediario o soggetto delegato**

La procedura per registrare il contratto di locazione può essere eseguita anche online da un **intermediario**.

Ecco quali sono gli adempimenti per gli intermediari:

* rilascia dichiarazione (datata e sottoscritta) in cui si impegna a provvedere all’esecuzione dell’adempimento e ai pagamenti relativi agli anni successivi a quello di stipula del contratto;
* deve consegnare al contribuente due copie della ricevuta di avvenuta registrazione o dell’esecuzione dei pagamenti delle imposte relative ai canoni per le annualità successive, delle proroghe, anche tacite, delle cessioni, delle risoluzioni (una è destinata all’altra parte contraente che non ha richiesto la registrazione);
* deve consegnare una copia della ricevuta di pagamento delle imposte dovute.

Si può anche **delegare la registrazione del contratto** ad un altro soggetto. Per conferire la delega è necessario compilare la sezione del Modulo di richiesta di abilitazione al servizio telematico Entratel.

**Costo registrazione contratto di locazione: calcolo delle imposte**

Per la registrazione di un contratto di locazione è necessario pagare **imposta di bollo e di registro**, di importo variabile sulla base della tipologia di immobile locato:

| **IMMOBILE** | **PERCENTUALE** |
| --- | --- |
| 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 |

Oltre all’imposta di registro, si aggiunge quella di bollo che ammonta a 16 euro da applicare su ogni copia da registrare. L’imposta va applicata su ogni 4 facciate scritte del contratto o comunque ogni 100 righe. Le imposte non sono dovute in caso di adesione al regime di tassazione a **cedolare secca**.

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 in ogni caso inferiore a 67 euro.

**Registrazione contratto: chi paga tra inquilino e proprietario?**

Le imposte e la spesa da sostenere per la registrazione del contratto di locazione è **ripartita tra inquilino e proprietario**, anche se il contratto può prevedere l’addebito soltanto a carico del proprietario ma mai il contrario.

In ogni caso le parti del contratto restano responsabili in solido nel caso di mancato assolvimento dell’imposta.

CEDOLARE SECCA

**Cedolare secca - Che cos'è**

La “cedolare secca” è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un’imposta sostitutiva dell’Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell’immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l’imposta di registro e l’imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l’imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell’opzione, l’aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall’Istat dell’indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell’anno precedente.

* **Attenzione:** è possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia negli anni successivi, in caso di affitti pluriennali. Quando l’opzione non viene esercitata all’inizio, la registrazione segue le [regole ordinarie](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/registrazione-di-un-nuovo-contratto/schedainfo-regime-ordinario); in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.

In caso di **proroga** del contratto, è necessario confermare l’opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell’opzione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.

**Chi può scegliere la cedolare secca**

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l’immobile nell’esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

**Per quali immobili**

**L’opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l’A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze**, locate congiuntamente all’abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all’immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell’immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l’unità abitativa già locata.

In caso di contitolarità dell’immobile l’opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

I locatori contitolari che non esercitano l’opzione sono tenuti al versamento dell’imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l’imposta di bollo sul contratto di locazione.

L’imposta di registro deve essere versata per l’intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l’ammontare minimo dell’imposta dovuta.

**L’opzione per la cedolare secca può essere fatta anche per i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019. I locali commerciali devono essere classificati nella categoria catastale C/1 e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze. L’aliquota applicabile è del 21%**.

**Quali inquilini**

Il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell’esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell’immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti, **salvo quanto previsto per i locali commerciali classificati nella categoria C1 (novità introdotta dalle legge di bilancio 2019 -**[comma 59 dell’articolo 1 della legge n. 145 del 30 dicembre 2018 - pdf](https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/Cedolare%2Bsecca/Scheda%2Binformativa%2Bcedolare%2Bsecca/norma%2Bbilancio%2B2019/Legge%2B145-2018_Legge%2Bdi%2Bbilancio%2B2019.pdf)).

L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative, locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (Dl 47/2014).

**Quanto dura l’opzione**

L’opzione comporta l’applicazione delle regole della cedolare secca per l’intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l’opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l’opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l’opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.

La revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell’annualità precedente e comporta il versamento dell’imposta di registro, eventualmente dovuta.

In caso di **proroga** del contratto, è necessario confermare l’opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell’opzione deve essere effettuata nel termine previsto per il versamento dell’imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga. In caso di **risoluzione**del contratto, l’imposta di registro non è dovuta se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca. Tuttavia, è necessario comunicare la risoluzione anticipata presentando all’ufficio dove è stato registrato il contratto il modello RLI debitamente compilato.

**Quanto si paga**

L’imposta sostitutiva si calcola applicando un’aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

**E’ prevista un’aliquota ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:**

* nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del decreto legge 551/1988). Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché degli altri comuni capoluogo di provincia
* nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe.

**Effetti della cedolare sul reddito**

Il reddito assoggettato a cedolare:

* è escluso dal reddito complessivo
* sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni

il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell’Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).