

l'agenzia ³₂₀₀₅ informa

GUIDA FISCALE ALLA LOCAZIONE DELLA CASA



Ufficio Relazioni Esterne

l'agenzia informa

GUIDA FISCALE ALLA LOCAZIONE DELLA CASA



Ufficio Relazioni Esterne

INDICE

1. I CONTRATTI DI LOCAZIONE	4
I principali tipi di contratti di locazione	4
Quando si possono stipulare contratti a canone concordato	5
2. COME REGISTRARE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE	6
La registrazione in ufficio	6
La registrazione telematica	7
Come abilitarsi ai servizi telematici	9
3. QUANTO E COME SI PAGA PER LA REGISTRAZIONE	10
Lo sconto sui versamenti pluriennali	11
Lo sconto per gli immobili in Comuni ad alta "tensione abitativa"	12
Come compilare il modello di pagamento "F23"	13
Il versamento telematico	14
4. L'IRPEF E LE RIDUZIONI SUL REDDITO DELLE LOCAZIONI	15
Come si determina il reddito dei fabbricati locati	15
Quando l'inquilino è moroso	15
Quando si ha diritto a riduzioni	16
5. LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER GLI INQUILINI	18
Detrazione per i contratti a canone concordato	18
Detrazione per lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro	18
6. LE NOVITA' SULLE LOCAZIONI IN VIGORE DAL 2005	20
Se non si registra il contratto	20
Quando l'Ufficio non può rettificare il canone dichiarato nel contratto	20
La nuova comunicazione dei dati dell'inquilino	21
7. COME RIMEDIARE SE NON SI E' REGISTRATO IL CONTRATTO	22
Le sanzioni previste	22
La regolarizzazione delle registrazioni e dei pagamenti tardivi	22
Le riduzioni delle sanzioni dopo aver ricevuto un avviso di accertamento	23
8. PER SAPERNE DI PIÙ	24
APPENDICE	26
Quadro riassuntivo delle tipologie di contratti di locazione	26
Quadro riassuntivo: importi, codici e modalità di pagamento dell'imposta di registro	27
Elenco dei Comuni considerati ad alta "tensione abitativa"	28

1. I CONTRATTI DI LOCAZIONE



I PRINCIPALI TIPI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

La disciplina delle locazioni ad uso abitativo è dettata dalla legge 431 del 1998 che, come è noto, ha abolito il regime vincolistico in precedenza previsto dalla legge 392/78 (conosciuta come “equo canone”) che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito.

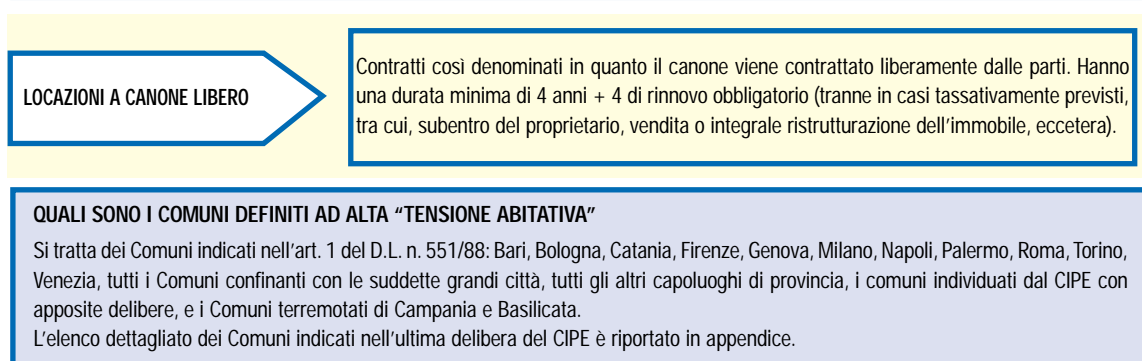
Oggi, chi decide di concedere o prendere in affitto una casa ha a disposizione varie tipologie di contratti (si veda il quadro riassuntivo in appendice). Tra questi, due sono quelli principali:

- a) il primo, è quello cosiddetto “a canone libero”; in esso i contraenti possono decidere liberamente l'ammontare del canone e le altre condizioni della locazione con l'unico obbligo di rispettare la durata minima;
- b) il secondo, è il contratto chiamato “a canone concordato”; in tal caso, il corrispettivo viene pattuito in base ad alcuni criteri stabiliti in accordi stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.

Ovviamente, per quest'ultimo tipo di contratto il canone di locazione è inferiore alla misura dei canoni correnti di mercato. Proprio per questo, e per incentivare l'utilizzo di questa forma di contratti, introdotti con lo scopo di contenere i prezzi di mercato e venire incontro alle esigenze di chi è costretto a prendere in locazione un immobile, il legislatore ha pensato di concedere, sia al locatore che all'inquilino, alcuni non trascurabili vantaggi fiscali.

Come vedremo più avanti, ai proprietari che stipulano un contratto di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in uno dei Comuni ad elevata “tensione abitativa” viene riconosciuta una riduzione dell'imposta di registro dovuta e, ai fini Irpef, un ulteriore abbattimento del 30%, che va ad aggiungersi a quello del 15%, del reddito derivante dalla locazione. Inoltre, viene data la possibilità ai Comuni di prevedere riduzioni dell'ICI sugli immobili locati secondo tale forma contrattuale.

Fig. 1



QUANDO SI POSSONO STIPULARE CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Per effetto di un recente provvedimento (Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 14/7/2004), anche nei Comuni dove le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini non hanno ancora concluso gli accordi territoriali, che in base alla legge 431 del 1998 avrebbero dovuto essere sottoscritti entro il mese di luglio del 1999, è ora possibile stipulare contratti di locazione con un canone concordato, anche per periodi transitori brevi (fino a 18 mesi).

In pratica, il citato decreto ha sostituito gli accordi sulle locazioni concordate, estendendo a tutti i Comuni la possibilità di applicare le tipologie di locazioni convenzionate, alle condizioni dell'accordo territoriale vigente "nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione".

In particolare, i canoni dei nuovi contratti convenzionati dovranno essere quelli previsti negli accordi dei Comuni vicini, aggiornati:

- al 100% della variazione Istat dei prezzi al consumo (più precisamente, della variazione intervenuta tra il mese successivo alla data di stipula dell'accordo territoriale e il mese precedente alla data di sottoscrizione del nuovo contratto), se nel Comune non è stato ancora firmato un accordo;
- al costo della vita (75% del successivo incremento Istat), in corso di contratto.

Le agevolazioni fiscali (vedi capitoli successivi) sono previste, comunque, solo per i proprietari (e gli inquilini) degli immobili situati nei Comuni ad alta tensione abitativa. Non sono previste agevolazioni Irpef o riduzione dell'imposta di registro per le locazioni transitorie, la cui convenienza per il locatore è, pertanto, unicamente quella della breve durata del contratto.

Fig. 2

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO	
A	<p>contratti di durata 3 anni + 2 di rinnovo obbligatorio (salvo facoltà del locatore di negarlo per i motivi indicati nell'art. 3 della legge 431/98). <i>Sono previste agevolazioni fiscali se l'immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.</i></p>
B	<p>contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni con un rinnovo automatico della stessa durata, salvo disdetta dell'inquilino. <i>Sono previste agevolazioni fiscali se l'immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.</i></p>
C	<p>contratti transitori con la durata da 1 a 18 mesi a canone libero (ma con un tetto massimo, nei Comuni ad alta densità abitativa, stabilito dagli stessi accordi o da decreto ministeriale, fino ad un livello del 20% superiore al canone concordato). <i>Non sono previste agevolazioni fiscali.</i></p>

In appendice si può consultare un quadro riassuntivo delle principali tipologie di contratti di locazione attualmente stipulabili, con alcune caratteristiche che contraddistinguono ciascuno di essi.

2. COME REGISTRARE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

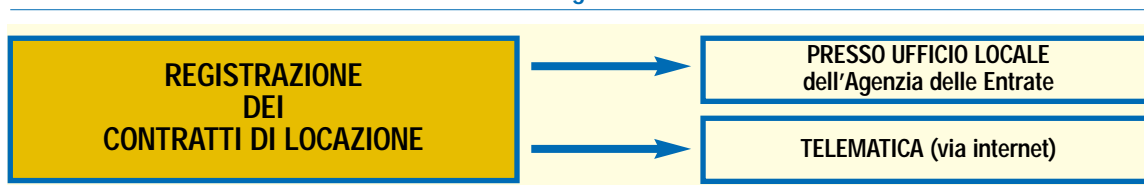


I contratti di locazione di immobili urbani, di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno, devono essere registrati.

La registrazione va effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate, dopo aver provveduto al versamento dell'imposta di registro.

A meno che non si sia obbligati (possessori di almeno cento immobili), si può anche scegliere di registrare i contratti in via telematica: in questo caso il pagamento delle imposte è contestuale alla registrazione del contratto.

Fig. 3



LA REGISTRAZIONE IN UFFICIO

Se si sceglie di registrare il contratto direttamente in ufficio, ci si può recare in un qualsiasi ufficio locale dell'Agenzia (quindi non necessariamente in quello competente per territorio rispetto al proprio domicilio fiscale).

Allo sportello si ottiene subito una ricevuta dell'avvenuta presentazione e la comunicazione dei tempi entro cui sarà consegnata copia dell'atto registrato.

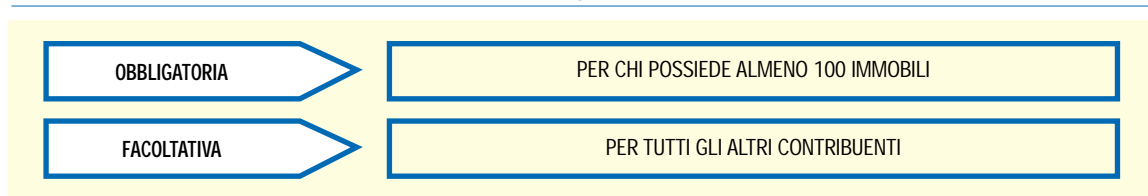
Fig. 4



LA REGISTRAZIONE TELEMATICA

La procedura di registrazione telematica dei contratti di locazione è:

Fig. 5



Essa consente il contestuale pagamento on-line delle imposte di registro, di bollo e di eventuali interessi e sanzioni.

La registrazione e il pagamento possono essere realizzati:

- direttamente dal contribuente;
- tramite intermediario abilitato (commercialisti, Caf, agenzie immobiliari, organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, consulenti del lavoro, ecc.);
- da un soggetto delegato, avente adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria e organizzativa.

Chi vuole ricorrere alla registrazione via internet deve, per prima cosa, richiedere l'abilitazione al servizio telematico Fisconline ovvero al servizio telematico Entratel.

L'accesso al servizio Fisconline, riservato a tutti i contribuenti non obbligati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni fiscali e ai soggetti che presentano la dichiarazione dei sostituti d'imposta per meno di 20 percipienti, avviene tramite un codice personale riservato (codice Pin).

Viceversa, i soggetti che presentano la dichiarazione dei sostituti d'imposta per più di 20 percipienti e gli intermediari devono richiedere i codici di autenticazione per l'utilizzo del servizio Entratel (per informazioni su come chiedere l'abilitazione ai servizi telematici si veda la tabella di fine capitolo).

Il servizio "Fisconline"

Una volta ottenuto il codice Pin, l'utente scarica dal sito internet dell'Agenzia (all'indirizzo <http://www.agenziaentrate.it/servizi/locazioni/index.htm>) un software gratuito che gli consente:

- di predisporre il file da inviare;
- di trasmetterlo in tutta sicurezza (infatti, l'applicazione consente di verificare la provenienza dei dati, di trattarli in modo che possano essere letti soltanto dall'Agenzia, nonché di controllarne l'aderenza alle specifiche tecniche approvate, segnalando immediatamente eventuali difformità che potrebbero impedire il buon esito della registrazione);
- di effettuare il pagamento dell'imposta di registro.

La registrazione si considera effettuata nel giorno in cui i dati trasmessi pervengono correttamente all'Agenzia delle Entrate.

Per ottenere maggiori dettagli sulla procedura telematica è possibile consultare la "guida in linea" disponibile all'interno del software "Contratti di locazione".

Ad ogni modo, è utile ricordare che:

- il programma fornito dall'Agenzia è disponibile sia per gli utenti Windows che per quelli che utilizzano Macintosh, ed è composto da due distinte applicazioni
 - Registrazione telematica dei contratti di locazione
 - Pagamenti successivi alla registrazione
- l'applicazione permette di gestire la registrazione telematica delle tipologie di contratti di locazione maggiormente diffuse (contratti di locazione ad uso abitativo agevolati, di natura transitoria, per studenti universitari, ecc.) e quella delle denunce cumulative dei contratti di affitto di fondi rustici;
- il testo del contratto, redatto utilizzando il software dell'Agenzia, si compone di parti fisse e di parti modificabili secondo le esigenze degli utenti;
- nella stampa del testo del contratto, comunque, il numero massimo di righe per pagina è stabilito in 25;
- selezionando, dal menù File, la voce "Salva contratto con nome", è possibile, inoltre, ottenere una copia di un contratto già predisposto, personalizzarlo nelle parti di testo modificabili, in modo tale da costituire un modello base da riutilizzare per successive necessità;
- è sempre possibile modificare qualsiasi informazione, ovviamente prima di trasmettere il file;
- una volta inseriti i dati relativi al contratto, il software calcola automaticamente le imposte da versare e li propone per la conferma;
- nella fase di predisposizione del file per la trasmissione, il sistema richiede l'indicazione degli estremi del conto corrente (ABI, CAB, numero di conto, CIN) sul quale saranno addebitate le imposte.

COME ABILITARSI AI SERVIZI TELEMATICI

ABILITAZIONE AL SERVIZIO FISCONLINE (COME OTTENERE IL CODICE PIN)

La prima parte del codice Pin (quattro caratteri), necessario per accedere al servizio, può essere chiesta:

- sul sito <http://fisconline.agenziaentrate.it>;
- presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- per telefono, al numero 848.800.333 (servizio automatico).

Al momento della richiesta, il contribuente deve indicare, oltre ai dati anagrafici, alcune informazioni relative all'ultima dichiarazione dei redditi (tipo di modello e relativo imponibile).

La seconda parte del codice Pin (sei caratteri) e la relativa password sono recapitati al domicilio del richiedente, mediante il servizio postale (Postel), entro 15/20 giorni dalla richiesta. In caso di mancato recapito, l'interessato deve recarsi personalmente presso l'ufficio locale territorialmente competente, che annulla il codice e la password precedentemente assegnati e fornisce al richiedente un nuovo codice e una nuova password.

Per motivi di sicurezza, il codice Pin assegnato scade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di ultima utilizzazione o del rilascio, in caso di non utilizzo.

Contribuenti italiani non residenti. Possono ottenere il codice PIN anche le persone fisiche, cittadini italiani, non residenti nel territorio dello Stato. Essi devono far richiesta al Consolato Italiano, via web, tramite il sito <http://fisconline.agenziaentrate.it>.

Il cittadino italiano non residente, iscritto presso l'Anagrafe Consolare, deve inoltrare, anche tramite fax, copia della predetta richiesta al Consolato competente, allegando la fotocopia di un valido documento di riconoscimento. I cittadini italiani temporaneamente non residenti e non iscritti presso l'Anagrafe Consolare, per consentire la verifica della propria identità, devono invece recarsi personalmente al Consolato, dove esibiranno un valido documento di riconoscimento. L'autorità consolare, effettuati gli opportuni controlli, provvede a far recapitare la prima parte del codice Pin e la relativa password. Le restanti sei cifre si ottengono direttamente dal sito <http://fisconline.agenziaentrate.it>.

Persone fisiche non residenti che non siano cittadini italiani. Possono richiedere on-line il codice Pin solo se hanno un domicilio fiscale in Italia presso il quale può esserne recapitata la seconda parte, altrimenti possono rivolgersi ad un Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

ABILITAZIONE AL SERVIZIO ENTRATEL

La richiesta di abilitazione, redatta sull'apposito modulo (disponibile presso gli uffici o sul sito Internet dell'Agenzia), va indirizzata alla Direzione regionale o all'ufficio locale competente per territorio.

Il modulo può anche essere richiesto per telefono al numero 848.800.333 (servizio automatico).

L'operatore dello sportello trasmette al sistema centrale la richiesta di abilitazione e consegna al richiedente:

- una busta sigillata, contenente la password per l'accesso ai servizi e il Pincode necessario per generare le chiavi di autenticazione;
- le avvertenze sull'utilizzo del servizio.

L'accoglimento della domanda di accesso al servizio Entratel è subordinato alla verifica di quanto dichiarato, in autocertificazione, dall'utente.

3. QUANTO E COME SI PAGA PER LA REGISTRAZIONE



Prima di presentare il contratto di locazione all'ufficio per la sua registrazione, a meno che non si ricorra alla registrazione telematica, bisogna aver effettuato il calcolo e il pagamento dell'imposta di registro.

L'importo dovuto è pari al 2% del canone complessivo della locazione, arrotondato all'unità di euro, con un minimo di 67 euro.

Per i contratti pluriennali il versamento può essere effettuato:

- in un'unica soluzione (usufruendo dello sconto più avanti indicato), calcolando il 2% sul corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto;
- anno per anno, applicando il 2% sul canone relativo a ciascuna annualità (per i pagamenti di quelle successive alla prima si deve tener conto degli aumenti ISTAT).

Tutti i pagamenti vanno effettuati presso banche, uffici postali o concessionari della riscossione utilizzando il modello "F23", una copia del quale va consegnata all'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate insieme alla richiesta di registrazione.

I versamenti sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali, ma entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera somma.

Questo significa che se l'Agenzia delle Entrate accerta il mancato versamento dell'imposta di registro, ne chiederà la corresponsione, comprensiva di interessi e sanzioni, ad entrambi, ed il pagamento di uno dei due contribuenti libererà anche l'altro.

Non si paga imposta di registro sul deposito cauzionale versato dall'inquilino.
Il deposito o le altre forme di garanzia sono soggetti, invece, all'imposta di registro (nella misura dello 0,50%) se prestati da un terzo estraneo al rapporto di locazione.

Se si sceglie di pagare anno per anno, per le annualità successive alla prima il pagamento (2% del canone annuo) va effettuato entro 30 giorni dalla scadenza del precedente anno e, in tali occasioni, può essere anche inferiore al versamento minimo previsto per la prima registrazione (67 euro).

Ad es.: se il canone annuo è di 2.500 euro, essendo l'imposta dovuta annualmente pari a 50 euro (2.500 x 2%), si verserà, per il primo anno, l'importo minimo di 67 euro. Il versamento per ciascuna annualità successiva sarà, invece, di 50 euro.

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.

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni di contratti già registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro 30 giorni utilizzando sempre il mod. F23 in cui vanno indicati gli estremi di registrazione del contratto stesso (anno, serie e numero di registrazione).

Le copie dei versamenti relative a proroghe e risoluzioni vanno consegnate o spedite all'ufficio competente entro **20 giorni** dal pagamento.

LO SCONTO SUI VERSAMENTI PLURIENNALI

Come detto sopra, per i contratti di locazione (e sublocazione) di immobili urbani di durata pluriennale è prevista la facoltà di corrispondere al momento della registrazione l'imposta di registro commisurata all'intera durata del contratto.

Chi sceglie detta ipotesi ha diritto a una detrazione dall'imposta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale (attualmente pari a 2,5%) moltiplicato per il numero delle annualità.

Un esempio:

se il canone di locazione annuo è di 6.000 euro e il contratto ha una durata di quattro anni, il contribuente può eseguire un versamento unico di **456 euro**, pari a 480 (2% di 24.000) – 24 (5% di 480).

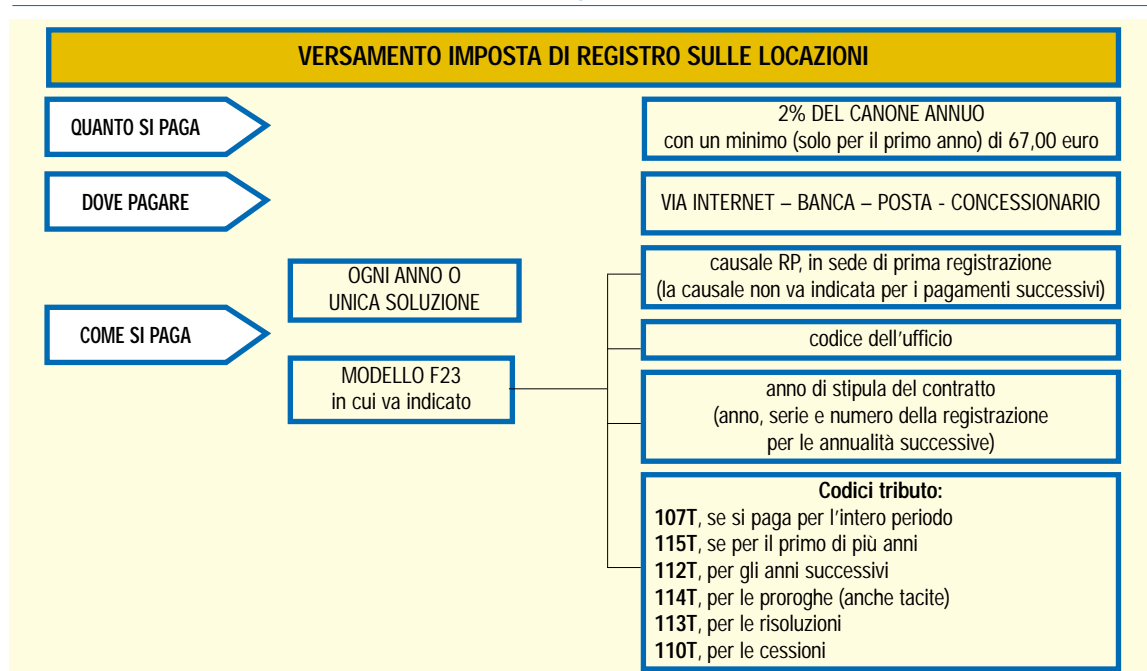
Se avesse scelto il pagamento anno per anno, avrebbe invece dovuto corrispondere **120 euro** per ciascuna annualità, per un totale di 480 euro.

Detrazione sui pagamenti in unica soluzione

ANNI DI DURATA DEL CONTRATTO	2	3	4	5	6
DETRAZIONE (1,25% x NUMERO DI ANNI)	2,5%	3,75%	5%	6,25%	7,5%

Nel caso in cui il contratto dovesse essere risolto anticipatamente, e l'imposta sia stata versata per l'intera durata, chi ha pagato ha diritto al rimborso delle annualità successive a quella in corso.

Fig. 6



Ulteriori informazioni sono contenute nel quadro riassuntivo in appendice.

LO SCONTO PER GLI IMMOBILI IN COMUNI AD ALTA “TENSIONE ABITATIVA”

I contribuenti che stipulano un contratto di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in uno dei Comuni ad elevata “tensione abitativa” possono usufruire, oltre che di una riduzione sull’Irpef, come si vedrà nei capitoli successivi, anche della riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l’imposta di registro da versare. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell’imposta va assunto per il 70%.

Un esempio:

se il canone annuo “concordato” è di 6.000 euro e il contratto ha una durata di 3 anni, il contribuente sarà tenuto a versare:

$(6.000 \times 3) \times 70\% = 12.600 \times 2\% = 252 - 9,45 \text{ (3,75\% di 252)} = 242,55$ (che si arrotonda a 243 euro)

Questo vale se sceglie il pagamento in unica soluzione.

Se invece decide di pagare anno per anno, il calcolo sarà il seguente:

$6.000 \times 70\% = 4.200 \times 2\% = 84$ euro (per ciascun anno)

Importante: se l’imposta che scaturisce dal calcolo è inferiore a 67 euro, si dovrà versare tale ultimo importo.

Ad es.: se il canone annuo è di 3.500 euro, essendo l’imposta dovuta pari a 49 euro ($3.500 \times 70\% \times 2\%$), si verserà l’importo minimo di 67 euro. Il versamento per l’annualità successiva sarà, invece, di 49 euro.

Ricordiamo che per usufruire dello sconto i contraenti devono registrare, per un immobile che si trova in un Comune considerato ad alta “tensione abitativa” e il cui canone è definito secondo criteri concordati tra associazioni di categoria di proprietari ed inquilini:

- un contratto di locazione ad uso abitativo con durata minima di 3 anni, più 2 anni prorogati di diritto;
- un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari con durata minima di 6 mesi e massimo 36.

Rimangono escluse dall’agevolazione le locazioni brevi, quelle con durata da un mese a 18, che adesso si possono stipulare anche nei Comuni in cui non è stato firmato un accordo territoriale.

Attenzione: la riduzione dell’imposta di registro si applica per tutta la durata del contratto e dell’eventuale proroga automatica biennale, anche se il Comune dove è situato l’immobile dovesse nel frattempo essere escluso da quelli considerati ad alta tensione abitativa (e anche per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale per i quali si è scelto di versare l’imposta anno per anno).

L’agevolazione invece non si applica nel caso di rinnovo, anche tacito, del contratto di locazione a canone concordato, successivamente alla delibera del CIPE che non riconosce più la caratteristica di “alta tensione abitativa” al Comune dove si trova l’immobile locato.

COME COMPILARE IL MODELLO DI PAGAMENTO "F23"

CAMPO 4
dati anagrafici e codice fiscale del locatore (se più di uno, indicarne uno solo)

CAMPO 5
dati anagrafici e codice fiscale dell'inquilino (se più di uno, indicarne uno solo)

CAMPO 6
codice Ufficio (non va compilato il campo "Sub codice")

CAMPO 9
causale RP (non va compilato in caso di rinnovo annuale)

CAMPO 10
per la prima registrazione indicare solo l'anno di stipula. Per proroga, risoluzione o cessione, va indicato "Anno" (quello di registrazione) per esteso e "Numero" (quello assegnato dall'Ufficio al momento della prima registrazione), preceduto dalla serie dell'atto che è sempre "03" e separando i due numeri con una barra (ad esempio, per un atto registrato nel 2004 al numero 1212, scrivere nei campi "Anno" 2004 "Numero" 03/1212)

CAMPO 11
codice tributo relativo all'imposta di registro:
115T – Locazione fabbricati 1° anno
107T – Locazione fabbricati intero periodo
109T – Denuncia contratti verbali locazione fabbricati e comodati beni immobili
112T – Locazione fabbricati anni successivi
114T – Proroga locazione fabbricati
113T – Risoluzione locazione fabbricati
110T – Cessione locazione fabbricati
964T – Diritti copie rilasciate dall'Ufficio (solo per la prima registrazione)
671T – Sanzione amministrativa imposta di registro (ravvedimento)
731T – Interessi di mora al tasso legale

CAMPO 13
ammontare dell'imposta di registro dovuta (arrotondata all'unità di euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi ovvero per eccesso se è uguale o superiore)

La richiesta di registrazione dei contratti di locazione e il relativo pagamento dell'imposta di registro devono essere effettuati **entro 30 giorni** dalla stipula dell'atto, o dalla decorrenza, se antecedente.

Per proroghe, risoluzioni o cessioni, una copia del modello F23 va consegnata o spedita all'ufficio competente **entro 20 giorni** dal pagamento.

IL VERSAMENTO TELEMATICO

Per effettuare il versamento on-line delle imposte di registro e di bollo, occorre abilitarsi al servizio “Fisconline” o “Entratel” (vedi Cap. 2) ed avere un conto corrente presso una delle banche convenzionate.

L'elenco delle banche convenzionate è disponibile al seguente indirizzo
www.agenziaentrate.it/documentazione/versamenti/banche/index.htm

Il software messo a disposizione gratuitamente dall'Agenzia ("Contratti di locazione"), calcola automaticamente, una volta inseriti i dati relativi al contratto, le imposte da versare e li propone per la conferma. Sempre nella fase di predisposizione del file per la trasmissione, occorre indicare gli estremi del conto corrente (ABI, CAB, numero di conto, CIN) sul quale verranno addebitate le imposte (può essere il proprio o quello dell'intermediario a cui ci si rivolge). La valuta è quella della data di registrazione, o, per le annualità successive, della data indicata dal contribuente all'interno del file trasmesso, anche successiva a quella di trasmissione del file.

Ai fini del calcolo dell'imposta di bollo è inoltre necessario indicare:

- il numero di esemplari cartacei del contratto sottoscritti dalle parti, escluso il testo in formato elettronico trasmesso per via telematica;
- l'imposta di bollo dovuta per eventuali allegati, ad essa soggetti, calcolata in base alla tariffa vigente.

Il pagamento via internet è consentito anche per le proroghe, le cessioni e le risoluzioni di contratti di locazione di beni immobili registrati a partire dal 1° gennaio 1980, per le denunce di maggior durata dei contratti a tempo indeterminato, nonché per le imposte dovute in relazione alle denunce cumulative dei contratti di affitto di fondi rustici.

Dal 2005 si può scegliere tale tipo di versamento anche nel caso in cui l'intestatario del contratto sia diverso da quello indicato in sede di prima registrazione (ad esempio, in seguito al passaggio di proprietà dell'immobile oggetto della locazione).

Fig. 7



4. L'IRPEF E LE RIDUZIONI SUL REDDITO DELLE LOCAZIONI



COME SI DETERMINA IL REDDITO DEI FABBRICATI LOCATI

L'ammontare del canone annuo indicato sul contratto di locazione costituisce, per il proprietario, reddito da fabbricati e concorre a formare il suo reddito complessivo su cui calcolare l'Irpef.

Più precisamente, per chi affitta una casa (e le relative pertinenze) costituisce reddito da assoggettare a tassazione il maggiore tra i seguenti due importi:

- rendita catastale dell'abitazione, rivalutata del 5%;
- canone contrattuale, ridotto forfetariamente del 15% (25% per i fabbricati siti a Venezia centro, Giudecca, Murano e Burano).

Per i vecchi contratti di locazione in regime di "equo canone" (si ricorda che dal 30.12.1998 non è più possibile stipulare o rinnovare contratti di tale tipo) il reddito è dato dall'importo del canone di locazione ridotto del 15% (25% per i fabbricati siti a Venezia centro, Giudecca, Murano e Burano) a prescindere dalla rendita catastale.

Un caso particolare di determinazione del canone di locazione

Quando il contratto di locazione comprende oltre all'abitazione anche una sua pertinenza (box, cantina, ecc.), dotata di rendita catastale autonoma, e il canone stabilito è unico per entrambe le unità, occorre distinguere, ai fini dell'indicazione nella dichiarazione dei redditi, la quota del canone per ciascuna unità immobiliare. Le quote si calcolano ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità immobiliare, applicando la seguente formula:

$$\text{quota proporzionale del canone} = \frac{\text{canone totale} \times \text{singola rendita}}{\text{totale delle rendite}}$$

Esempio:

Rendita catastale dell'abitazione (rivalutata) 650,80 euro
 Rendita catastale della pertinenza (rivalutata) 71,50 euro
 Canone di locazione totale: 10.000 euro

Calcolo della quota del canone relativo all'abitazione:

$$\frac{10.000 \times 650,80}{(650,80 + 71,50)} = 9.010$$

Calcolo della quota del canone relativo alla pertinenza:

$$\frac{10.000 \times 71,50}{(650,80 + 71,50)} = 990$$

Pertanto, nella dichiarazione dei redditi andrà indicato, quale canone di locazione dell'abitazione l'importo di 9.010 euro e per la pertinenza l'importo di 990 euro.

Immobili di interesse storico e/o artistico

Il reddito relativo agli immobili ad uso abitativo riconosciuti di interesse storico e/o artistico di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089 (attualmente l'interesse storico e/o artistico degli immobili è riconosciuto in base al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), deve essere determinato applicando la più bassa fra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria in cui è situato l'immobile, a prescindere dall'eventuale locazione del bene ad un canone inferiore.

QUANDO L'INQUILINO È MOROSO

Il canone di locazione va sempre dichiarato anche se non è stato effettivamente percepito.

La legge prevede, però, che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. In particolare, il reddito è escluso da tassazione a partire dal momento in cui l'intimato non compare o, pur comparando, non si oppone (ai sensi dell'articolo 633 c.p.c.) oppure dal momento in cui l'intimato si oppone (ai sensi dell'articolo 665 c.p.c.). Inoltre, nel caso in cui il giudice confermi la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti, è riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti.

In detti casi permane, comunque, l'obbligo di tassare l'unità immobiliare determinando il reddito sulla base della sola rendita catastale.

QUANDO SI HA DIRITTO A RIDUZIONI

Locazione di unità immobiliare sita in un Comune ad alta “tensione abitativa”

A favore dei proprietari che concedono in locazione l'abitazione a canone concordato (vedi capitolo 1) in uno dei Comuni definiti ad alta “tensione abitativa” (vedi elenco in appendice), alla riduzione forfetaria del reddito (pari al canone) del 15% si aggiunge un'ulteriore riduzione del 30% (da calcolare sull'importo già ridotto).

In pratica, nella dichiarazione dei redditi si indicherà il canone ridotto del 40,5%.

UN ESEMPIO:

se il canone di locazione annuo è di 15.000 euro, che ridotto del 15% è pari a 12.750 euro, nella dichiarazione dei redditi il proprietario dovrà indicare l'importo di 8.925 euro, ottenuto applicando l'ulteriore riduzione del 30% sul canone ridotto di 12.750 euro.

Per usufruire della riduzione del 30% del reddito è necessario riportare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'ICI e il Comune in cui l'immobile è situato.

Locazione a persone in condizioni di disagio abitativo

Indipendentemente dal Comune in cui si trovano gli immobili, sono previste agevolazioni fiscali per i proprietari di immobili locati (successivamente al 13 settembre 2004 ma entro il 31 marzo 2005, salvo proroghe) a persone in condizioni di disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio che siano, o abbiano nel proprio nucleo familiare, ultrasessantacinquenni o portatori di handicap gravi, a condizione che:

- a. non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di una nuova unità immobiliare;
- b. siano beneficiari della sospensione della procedura esecutiva di rilascio ai sensi dell'art. 80, comma 22, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e successivi differimenti e proroghe;
- c. siano in possesso dei requisiti economici previsti dal Ministero dei lavori pubblici ai sensi della legge n. 388 del 2000, e successivi differimenti e proroghe.

In sede di presentazione della dichiarazione dei redditi, a favore dei proprietari che concedono in

questi casi gli immobili in locazione sono previste le seguenti agevolazioni:

1. alla riduzione forfetaria del 15% sul reddito (pari al canone) si aggiunge un'ulteriore riduzione del **30%** (da calcolare sull'importo già ridotto) se l'immobile è locato:
 - ad **enti locali con contratti di locazione della durata fino a due anni, non rinnovabili né prorogabili**, per soddisfare le esigenze abitative delle persone disagiate sopra citate. Tali contratti possono essere sostituiti, anche prima della scadenza, da contratti stipulati direttamente tra il locatore e il beneficiario della concessione amministrativa, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, e successive modificazioni, per i quali è comunque esclusa qualsiasi forma di proroga o rinnovo automatico del contratto, fatto salvo l'esplicito accordo delle parti contraenti;
 - alle **persone disagiate sopra indicate con contratti di locazione della durata di quattro anni, prorogabili** fino ad ulteriori quattro anni in presenza di esplicito accordo delle parti contraenti.
2. alla riduzione forfetaria del 15% sul reddito (pari al canone) si aggiunge un'ulteriore riduzione del **70%** (da calcolare sull'importo già ridotto) se l'immobile è locato:
 - ad **enti locali con contratti di locazione di durata triennale, prorogabile** di altri due anni in presenza di esplicito accordo delle parti contraenti, per soddisfare le esigenze abitative delle persone sopra citate. Per tali contratti il canone è stabilito secondo le modalità previste dagli accordi definiti in sede locale, di cui al comma 3 dell'articolo 2 della legge n. 431 del 1998, e successive modificazioni, vigenti nel comune dove si trova l'alloggio concesso in locazione;
 - alle **persone disagiate sopra indicate con contratti di locazione di durata triennale prorogabile** di altri due anni in presenza di esplicito accordo delle parti contraenti. Per tali contratti il canone è stabilito secondo le modalità previste dagli accordi definiti in sede locale, di cui al comma 3 dell'articolo 2 della legge n. 431 del 1998, e successive modificazioni, vigenti nel comune dove si trova l'alloggio concesso in locazione.

UN ESEMPIO:

se il canone di locazione annuo è di 18.000 euro, che ridotto del 15% è pari a 15.300 euro, nella dichiarazione dei redditi il proprietario dell'immobile locato dovrà indicare l'importo di 4.590 euro, ottenuto applicando l'ulteriore riduzione del 70% sul canone ridotto di 15.300 euro.

Per usufruire della riduzione del 30% o del 70% del reddito è necessario riportare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'ICI e il Comune in cui l'immobile è situato.

Fig. 8





5. LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER GLI INQUILINI

In presenza di determinate condizioni, anche gli inquilini possono usufruire di benefici fiscali sotto forma di detrazioni dall'Irpef per i canoni di locazione pagati.

Sono due le fattispecie previste dalle disposizioni attualmente in vigore e riguardano:

- a) tutti i titolari di contratti di locazione "a canone concordato" di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, cioè quelli stipulati o rinnovati a norma degli artt. 2 (comma 3) e 4 (commi 2 e 3) della Legge 431/1998;
- b) i lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro (a prescindere dal tipo di contratto stipulato).

DETRAZIONE PER I CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Gli inquilini per i quali l'immobile preso in affitto costituisce l'abitazione principale, e a condizione che il contratto di locazione sia stato stipulato sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (c.d. contratti convenzionali ai sensi della legge 431/98), hanno diritto alla seguente detrazione dall'Irpef:

- **495,80 euro** se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- **247,90 euro** se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non superiore a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a quest'ultimo importo la detrazione non spetta.

La detrazione non compete, inoltre, per i contratti di locazione stipulati tra enti pubblici e contraenti privati (ad esempio i contribuenti titolari di contratti di locazione stipulati con gli Istituti case popolari non possono beneficiare della detrazione).

La detrazione va rapportata al numero dei giorni dell'anno durante il quale la casa è stata effettivamente utilizzata come abitazione principale e va ripartita tra i contraenti, in caso di cointestazione del contratto di locazione.

DETRAZIONE PER LAVORATORI DIPENDENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA PER MOTIVI DI LAVORO

Dal periodo d'imposta 2001, il lavoratore dipendente che stipula un qualsiasi contratto di locazione di abitazione principale, a seguito di trasferimento della propria residenza nel Comune di lavoro (o in uno di quelli limitrofi), può usufruire, **per i primi 3 anni**, della seguente detrazione dall'Irpef:

- **991,60 euro** se il suo reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- **495,80 euro** se il suo reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non superiore a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a quest'ultimo importo la detrazione non spetta.

L'agevolazione compete a condizione che:

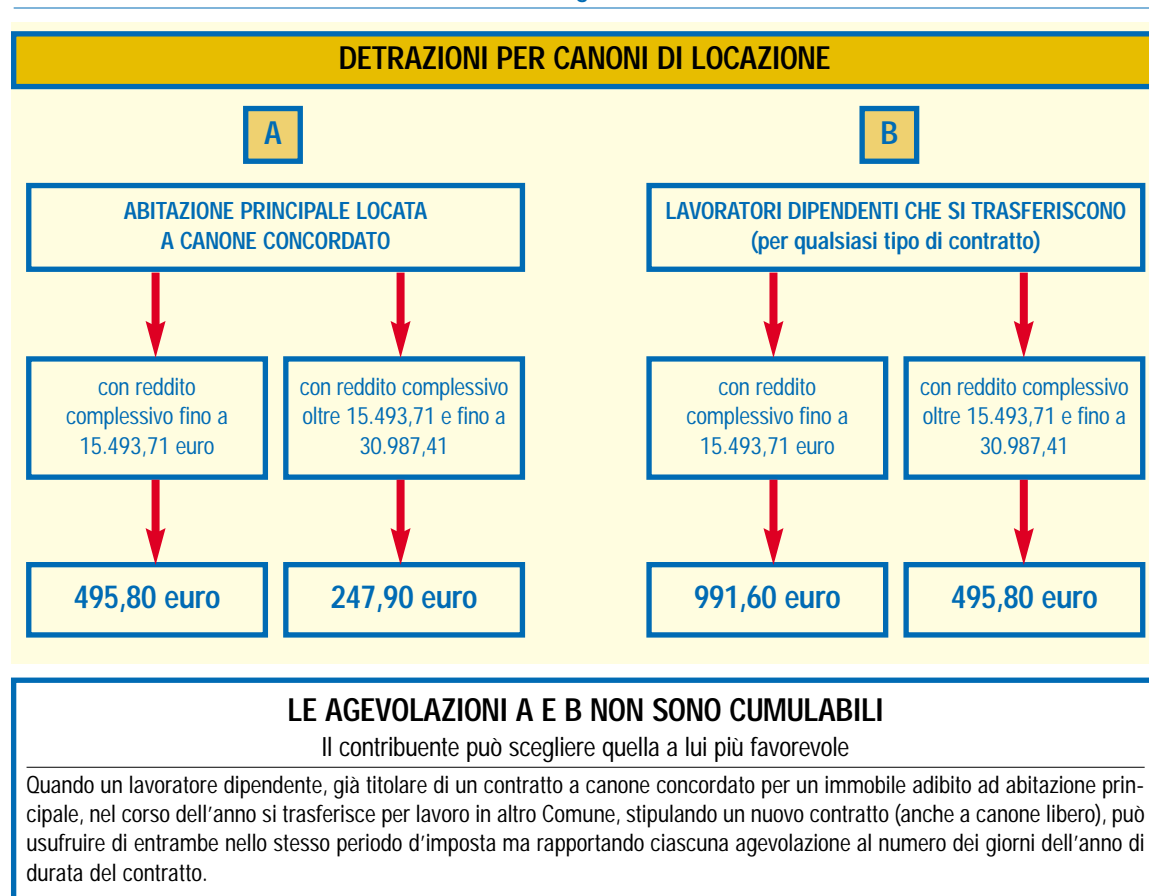
- il nuovo Comune si trovi ad almeno cento chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria Regione;
- la residenza nel nuovo Comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

La detrazione non è riconosciuta ai possessori di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente.

La detrazione va rapportata al numero dei giorni dell'anno durante il quale la casa è stata effettivamente utilizzata come abitazione principale. Nel caso di intestazione del contratto di locazione a più soggetti, la detrazione va divisa tra i soli intestatari del contratto in possesso della qualifica di lavoratori dipendenti, nella misura spettante a ciascuno in relazione al proprio reddito.

Ad esempio, se i contraenti sono 3 e solo uno di loro è lavoratore dipendente, la detrazione compete solo a quest'ultimo, nella misura del 100%.

Fig. 9



6. LE NOVITÀ SULLE LOCAZIONI IN VIGORE DAL 2005



Al fine di contrastare il fenomeno delle locazioni sommerse, l'ultima legge Finanziaria (Legge 30 dicembre 2004, n. 311) ha introdotto, dal 1° gennaio 2005, apposite misure.

SE NON SI REGISTRA IL CONTRATTO

L'omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, dà origine alla presunzione di esistenza, salva documentata prova contraria, del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

È importante precisare che tale presunzione opera solo in ambito fiscale e non anche a livello civilistico.

In tale ipotesi, quale importo del canone su cui pagare l'Irpef per ciascun anno, si presume, ai fini della determinazione del reddito, il 10% del valore catastale dell'immobile (determinato applicando alla rendita i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro, rivalutati del 20%).

Tale disposizione non si applica per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone "concordato" cioè quelli stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/98 (art. 2, comma 3, e art. 4, commi 2 e 3).

QUANDO L'UFFICIO NON PUÒ RETTIFICARE IL CANONE DICHIARATO NEL CONTRATTO

Per contrastare il fenomeno della registrazione di contratti di locazione per un importo inferiore a quello realmente pattuito, è stato previsto che gli uffici non possano procedere ad accertamenti nei confronti dei contribuenti che, ai fini della determinazione dell'imposta di registro, dichiarino un canone almeno pari al 10 % del valore catastale dell'immobile.

Il valore catastale dell'immobile va determinato applicando alla rendita gli stessi moltiplicatori, rivalutati del 20%, che si utilizzano, sempre per il calcolo della stessa imposta di registro, per l'accertamento di valore nelle compravendite di immobili.

Per i fabbricati locati il moltiplicatore è sempre pari a 120.

Una previsione analoga è stata introdotta anche per quanto riguarda l'accertamento dell'Irpef dovuta sui redditi dei fabbricati.

In particolare, ai fini Irpef gli uffici non possono rettificare il reddito derivante da immobili locati quando si dichiara l'importo maggiore tra:

- il canone di locazione risultante dal contratto, ridotto del 15%;
- il 10% del valore catastale dell'immobile.

Il valore dell'immobile dovrà essere determinato applicando alla rendita catastale i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro, rivalutati del 20%.

Anche dette disposizioni non si applicano per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone "concordato", cioè quelli stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/98 (art. 2, comma 3, e art. 4, commi 2 e 3).

LA NUOVA COMUNICAZIONE DEI DATI DELL'INQUILINO

Chiunque cede il godimento (o la proprietà) di un fabbricato ha l'obbligo di comunicare, entro 48 ore dalla consegna, all'autorità locale di Pubblica Sicurezza, i dati riguardanti l'ubicazione dell'immobile e le generalità della controparte (locatario o acquirente).

La legge finanziaria n. 311 del 2004 ha previsto che questa comunicazione vada fatta non più all'autorità di Pubblica Sicurezza, ma direttamente all'Agenzia delle Entrate in via telematica su apposito modello che sarà prossimamente reso disponibile gratuitamente.

Questa nuova regola si applicherà dalla data fissata dal provvedimento con il quale sarà approvato il modello telematico per la comunicazione (in corso di predisposizione).

La nuova comunicazione potrà essere effettuata anche per il tramite degli intermediari incaricati nonché degli uffici dell'Agenzia delle Entrate; quest'ultima provvederà a dare avviso di ricevimento in modalità telematica e comunicherà i dati acquisiti al Ministero dell'Interno.

La comunicazione all'Agenzia delle Entrate dovrà essere effettuata anche dagli intermediari del settore immobiliare, relativamente alle cessioni di cui i predetti soggetti hanno diretta conoscenza, per avervi concorso ovvero assistito in ragione della loro attività.

L'obbligo riguarderà sia i contratti di affitto (compresi gli affitti di durata inferiore al mese) che quelli di compravendita.

In caso di violazione, a detti operatori del settore immobiliare si applicherà una sanzione amministrativa (ammenda da 103,29 euro a 1.549,37 euro); in caso di seconda violazione, il sindaco del Comune in cui operano gli interessati, su segnalazione dell'Agenzia delle Entrate, disporrà la sospensione per un mese della loro attività.

Fig. 10



7. COME RIMEDIARE SE NON SI È REGISTRATO IL CONTRATTO

LE SANZIONI PREVISTE

L'omessa o irregolare registrazione dei contratti di locazione comporta le seguenti sanzioni:

- **dal 120% al 240%** dell'imposta dovuta, se si omette di registrare il contratto;
- **dal 100% al 200%** dell'imposta dovuta sulla differenza, quando il corrispettivo accertato dall'ufficio, pur ridotto di un quarto, è superiore a quello dichiarato;
- **dal 200% al 400%** dell'imposta corrispondente, nel caso l'ufficio contesti l'occultazione, anche parziale, del corrispettivo percepito (dall'importo di questa sanzione va detratto quello eventualmente applicato in relazione alla sanzione "dal 100% al 200%" sopra descritta).

L'omesso pagamento delle annualità successive prevede invece una sanzione del **30%** dell'imposta dovuta.

In caso di errata indicazione del codice tributo o del codice ufficio nel modello di pagamento F23, non è dovuta sanzione qualora si presenti una comunicazione in carta libera all'ufficio interessato (o ad entrambi gli uffici nel caso di errore del codice ufficio) contenente gli elementi necessari per imputare correttamente il versamento.

LA REGOLARIZZAZIONE DELLE REGISTRAZIONI E DEI PAGAMENTI TARDIVI

Attraverso l'istituto del "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.

La volontaria regolarizzazione permette al contribuente di usufruire di una riduzione della sanzione ordinariamente prevista. Lo sconto sulla sanzione sarà tanto più elevato quanto minore è il periodo di tempo trascorso tra la scadenza del termine non rispettato e il momento in cui si decide di sanare l'omissione.

La regolarizzazione avviene con il pagamento (anche non contestuale) delle somme dovute a titolo di imposta di registro, di sanzione amministrativa ridotta e degli interessi di mora calcolati giornalmente al tasso legale annuo (attualmente al 2,5%).

In particolare:

- per regolarizzare una mancata **registrazione**, occorre versare
 - una sanzione del **15%** dell'imposta dovuta (1/8 del 120%) se si provvede **entro 30 giorni** dalla scadenza
 - una sanzione del **24%** dell'imposta dovuta (1/5 del 120%) se si provvede **entro 1 anno** dalla scadenza

- per i **versamenti** tardivi, invece, è dovuta
 - una sanzione del **3,75%** dell'imposta dovuta (1/8 del 30%) se il pagamento è effettuato **entro 30 giorni** dalla scadenza ordinaria
 - una sanzione del **6%** dell'imposta dovuta (1/5 del 30%) se eseguito **entro 1 anno** dalla scadenza prevista.

Attenzione:

Il ravvedimento è possibile soltanto se non sia già intervenuto l'ufficio con atti di contestazione, di accertamento ovvero con accessi, ispezioni e verifiche di cui il contribuente ha avuto formale conoscenza.

LE RIDUZIONI DELLE SANZIONI DOPO AVER RICEVUTO UN AVVISO DI ACCERTAMENTO

A seguito di notifica di un avviso di accertamento, si ha ancora la possibilità di pagare le sanzioni ridotte ad 1/4. E precisamente, quando:

- il pagamento viene effettuato entro i termini per proporre ricorso (cd. "acquiescenza"); in questo caso viene versato 1/4 della sanzione irrogata dall'ufficio con l'atto di accertamento;
- l'accertamento viene definito "per adesione", procedimento in cui l'imponibile può risultare definito in misura inferiore rispetto all'atto di accertamento, con conseguente determinazione di sanzione diversa da quella precedentemente irrogata dall'ufficio.

Tale possibilità non è prevista nel caso in cui il contratto sia stato registrato ma sia stato omissivo il pagamento dell'imposta per le annualità successive.

8. PER SAPERNE DI PIÙ

Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642

Legge 27 luglio 1978, n. 392

Legge 25 marzo 1982, n. 94 (e delibere attuative)

Legge 5 aprile 1985, n. 118 (e delibere attuative)

Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131

Decreto Legislativo 19 giugno 1997, n. 218

Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471

Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322

Decreto del Direttore del Dipartimento delle Entrate 31 luglio 1998 (pubblicato sulla G.U. del 12 agosto 1998, n. 187)

Legge 9 dicembre 1998, n. 431

Decreto Legge 30 dicembre 1988 n. 551 (convertito con modificazioni dalla Legge 21 febbraio 1989, n. 61)

Decreto Interministeriale 5 marzo 1999

Decreto del Ministero delle Finanze del 24 dicembre 1999

Legge 23 dicembre 2000, n. 388 (Finanziaria 2001)

Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2001, n. 404

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 dicembre 2001

Legge 8 gennaio 2002, n. 2 - art. 1

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 luglio 2002

Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002 (pubblicato sulla G.U. dell'11 aprile 2003, n. 85, supplemento ordinario n. 59)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 giugno 2003 (pubblicato sulla G.U. del 9 luglio 2003, n. 157)

Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14 luglio 2004 (pubblicato sulla G.U. del 12 novembre 2004, n. 266)

Decreto Legge 13 settembre 2004, n. 240 (convertito con modificazioni dalla Legge 12 novembre 2004, n. 269)

Legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005)

Decreto Legge 31 gennaio 2005, n. 7 (convertito con modificazioni dalla Legge 31 marzo 2005, n. 43)

Decreto Legge 14 marzo 2005, n. 35 (convertito con modificazioni dalla Legge 14 maggio 2005, n. 80)

Circolare del Ministero delle Finanze n. 150/E del 7 luglio 1999

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 3 del 7 gennaio 2002

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 52 del 20 febbraio 2002

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 44 del 14 febbraio 2002

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 320 del 7 ottobre 2002

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 36 del 9 luglio 2003

Delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003 (pubblicata sulla G.U. del 18 febbraio 2004, n. 40)

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24 del 10 giugno 2004

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 9 del 14 marzo 2005

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 10 del 16 marzo 2005

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 44 del 7 aprile 2005

Istruzioni per la compilazione del mod. 730

Istruzioni per la compilazione del modello Unico persone fisiche

Tutti i provvedimenti sopra indicati sono reperibili sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate:

www.agenziaentrate.gov.it

APPENDICE

Quadro riassuntivo delle tipologie di contratti di locazione

	AFFITTI A CANONE LIBERO	AFFITTI A CANONE CONCORDATO	AFFITTI A STUDENTI UNIVERSITARI	AFFITTI TRANSITORI (per esigenze momentanee dell'inquilino)	AFFITTI COMPLETAMENTE LIBERI (case vacanze di breve periodo, box auto, case di lusso, ville, case di interesse storico e artistico)
DURATA DEL CONTRATTO	4 anni + 4 di rinnovo automatico tranne in casi particolari	3 anni + 2 di rinnovo automatico (o + 3 previa intesa) tranne casi particolari	da 6 mesi a 3 anni + rinnovo automatico dello stesso periodo alla prima scadenza (salvo disdetta)	da 1 a 18 mesi	fino a 30 anni, secondo la libera contrattazione tra le parti; se non specificato, la durata è un anno per gli immobili non arredati e, per quelli arredati, il periodo per cui si paga l'affitto
CANONE	liberamente stabilito nella contrattazione tra proprietario e inquilino	tetto massimo stabilito in accordi territoriali		tetto massimo stabilito in accordi territoriali o D.M., fino al 20% superiore al canone "concordato"	liberamente stabilito nella contrattazione tra proprietario e inquilino; gli immobili vincolati, o classificati in A/1, A/8 o A/9, possono essere affittati anche con il canone concordato
AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARI	NO reddito Irpef = canone diminuito del 15%	reddito Irpef = canone diminuito del 40,5% imposta di registro = - 30% sconti su ICI (solo nei Comuni che lo hanno deliberato)		NO reddito Irpef = canone diminuito del 15%	
AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINI	eventuali agevolazioni regionali per meno abbienti e per la prima casa per i primi 3 anni, se lavoratori dipendenti: detrazione Irpef di: 991,60 euro (se reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro); 495,80 euro (se fino a 30.987,41 euro)	Detrazione Irpef: 495,80 euro (se reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro); 247,90 euro (se fino a 30.987,41 euro) per i primi 3 anni, se lavoratori dipendenti: detrazione Irpef di: 991,60 euro (se reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro); 495,80 euro (se fino a 30.987,41 euro)	solo se previste da norme locali		NO

Quadro riassuntivo: importi, codici e modalità di pagamento dell'imposta di registro

FASE	ADEMPIMENTO (o richiesta)	PAGAMENTO	CODICE TRIBUTO	IMPORTO	NOTE
PRIMA REGISTRAZIONE	Registrazione contratto non pluriennale	Intero, per contratti di 1 anno	107T	2% del canone complessivo, con minimo di 67 euro	Inserire nel mod. F23 il codice Ufficio, la causale RP, e l'anno corrente
		Intero, per contratti di alcuni mesi		2% del canone complessivo, con minimo di 67 euro	
	Registrazione contratto pluriennale (4 + 4; 3 + 2; 6 + 6, ecc.)	1ª annualità	115T	2% del canone annuo, con minimo di 67 euro	
		Tutte le annualità	107T	2% del canone complessivo, al netto della metà del tasso legale per ogni anno	
SUCCESSIVAMENTE ALLA PRIMA REGISTRAZIONE	Rinnovo (annualità successive alla prima)	Il pagamento va effettuato entro 30 giorni dalla decorrenza	112T	2% del canone annuo, senza minimo	Inserire nel Mod. F23: - il codice Ufficio, senza indicare la causale - l'anno corrente - il numero attribuito dall'Ufficio e riportato sul contratto che si rinnova, proroga o risolve
	Proroga (dopo la scadenza della prima parte del contratto; ad es: dopo 4 anni, se è 4 + 4)		114T	2% del canone, con minimo di 67 euro	
	Risoluzione (disdetta anticipata del contratto)	Copie dei versamenti (mod. F23) devono essere consegnate o spedite all'Ufficio competente entro 20 gg. dal pagamento.	113T	67 euro	

Tutti gli importi relativi all'imposta di registro vanno arrotondati all'unità di euro (per difetto, se inferiore a 50 centesimi, per eccesso se uguale o superiore).

Elenco dei Comuni considerati ad alta "tensione abitativa"

(Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18/2/2004)

REGIONE	PROVINCIA	COMUNI
ABRUZZO	Chieti	Chieti - Francavilla al Mare - Lanciano - Ortona - Vasto
	L'Aquila	Avezzano - L'Aquila - Sulmona
	Pescara	Montesilvano - Pescara - Spoltore
	Teramo	Teramo
BASILICATA	Matera	Matera - Nova Siri - Policoro
	Potenza	Avigliano - Lavello - Melfi - Pignola - Potenza - Rapolla - Tito - Venosa
CALABRIA	Catanzaro	Catanzaro - Lamezia Terme
	Cosenza	Acri - Cassano allo Jonio - Castrovillari - Corigliano Calabro - Cosenza - Montalto Uffugo - Rende - Rossano - San Giovanni in Fiore
	Crotone	Crotone
	Reggio Calabria	Gioia Tauro - Palmi - Reggio Calabria
	Vibo Valentia	Vibo Valentia
CAMPANIA	Avellino	Aiello del Sabato - Ariano Irpino - Atripalda - Avellino - Capriglia Irpina - Contrada - Grottolella - Manocalzati - Mercogliano - Monteforte Irpino - Montefredane - Ospedaletto d'Alpinolo - Summonte
	Benevento	Apolloso - Benevento - Castelpoto - Foglianise - Fragneto Monforte - Montesarchio - Paduli - Pesco Sannita - Pietrelcina - San Leucio del Sannio - San Nicola Manfredi - Sant'Angelo a Cupolo - Torrecuso
	Caserta	Aversa - Capua - Casagiove - Casal di Principe - Caserta - Castel Volturno - Lusciano - Maddaloni - Marcianise - Mondragone - Orta di Atella - San Cipriano d'Aversa - San Felice a Cancelli - San Nicola la Strada - San Prisco - Santa Maria a Vico - Santa Maria Capua Vetere - Sant'Arpino - Sessa Aurunca - Teano - Trentola Ducenta - Valle di Maddaloni
	Napoli	Acerra - Afragola - Arzano - Bacoli - Brusciano - Caivano - Cardito - Casalnuovo di Napoli - Casandrino - Casavatore - Casoria - Castellammare di Stabia - Castel Morrone - Forio - Frattamaggiore - Frattaminore - Giugliano in Campania - Gragnano - Grumo Nevano - Ischia - Marano di Napoli - Marigliano - Massa Lubrese - Melito di Napoli - Monte di Procida - Mugnano di Napoli - Napoli - Nola - Palma Campania - Piano di Sorrento - Poggioreale - Pomigliano d'Arco - Pozzuoli - Qualiano - Quarto - Sant'Antimo - Sant'Antonio Abate - Saviano - Sorrento - Vico Equense - Villaricca - Volla
	Salerno	Agropoli - Angri - Baronissi - Battipaglia - Bellizzi - Campagna - Capaccio - Castel San Giorgio - Castiglione del Genovesi - Cava de' Tirreni - Eboli - Fisciano - Giffoni Valle Piana - Mercato San Severino - Nocera Inferiore - Nocera Superiore - Pagani - Pellezzano - Pontecagnano Faiano - Sala Consilina - Salerno - San Cipriano Picentino - San Mango Piemonte - Sarno - Scafati - Vietri sul Mare
EMILIA ROMAGNA	Bologna	Anzola dell'Emilia - Bologna - Calderara di Reno - Casalecchio di Reno - Castel Maggiore - Castenaso - Granarolo dell'Emilia - Imola - Pianoro - San Lazzaro di Savena - Sasso Marconi - Zola Predosa
	Ferrara	Cento - Ferrara
	Forlì-Cesena	Cesena - Cesenatico - Forlì
	Modena	Campogalliano - Carpi - Castelfranco Emilia - Formigine - Modena - Sassuolo
	Parma	Fidenza - Parma
	Piacenza	Fiorenzuola d'Arda - Piacenza
	Ravenna	Faenza - Lugo - Ravenna
	Reggio Emilia	Casalgrande - Correggio - Montecchio Emilia - Reggio Emilia - Rubiera - Scandiano
Rimini	Cattolica - Riccione - Rimini	
FRIULI VENEZIA GIULIA	Gorizia	Gorizia - Monfalcone
	Pordenone	Pordenone
	Trieste	Duino Aurisina - Muggia - Trieste
	Udine	Basiliano - Cervignano del Friuli - Tavagnacco - Udine

REGIONE	PROVINCIA	COMUNI
LAZIO	Frosinone	Alatri - Anagni - Cassino - Ceccano - Ferentino - Frosinone - Isola del Liri - Monte San Giovanni Campano - Pontecorvo - Ripi - Sora - Veroli
	Latina	Aprilia - Cisterna di Latina - Cori - Fondi - Formia - Gaeta - Latina - Minturno - Pontinia - Priverno - Sabaudia - Sezze - Terracina
	Rieti	Fara in Sabina - Rieti
	Roma	Albano Laziale - Anguillara Sabazia - Anzio - Ardea - Ariccia - Artena - Bracciano - Campagnano di Roma - Castel Gandolfo - Cerveteri - Ciampino - Civitavecchia - Collesferro - Colonna - Fiumicino - Formello - Frascati - Galliciano nel Lazio - Genzano di Roma - Grottaferrata - Guidonia Montecelio - Ladispoli - Lariano - Marcellina - Marino - Mentana - Montecompatri - Monte Porzio Catone - Monterotondo - Nettuno - Palestrina - Palombara Sabina - Poli - Pomezia - Riano - Rocca di Papa - Rocca Priora - Roma - Sacrofano - San Cesareo - Santa Marinella - Tivoli - Valmontone - Velletri - Zagarolo
	Viterbo	Civita Castellana - Montefiascone - Orte - Tarquinia - Vetralla - Viterbo
LIGURIA	Genova	Chiavari - Genova - Rapallo
	Imperia	Bordighera - Campososso - Diano Marina - Imperia - San Remo - Taggia - Vallecrosia - Ventimiglia
	La Spezia	Arcola - La Spezia - Ortonovo - Santo Stefano di Magra
	Savona	Albenga - Savona
LOMBARDIA	Bergamo	Bergamo - Dalmine - Seriate - Torre Boldone
	Brescia	Brescia - Concesio - Gardone Val Trompia - Gussago - Lumezzane - Rezzato
	Como	Como
	Cremona	Cremona
	Lecco	Lecco
	Lodi	Lodi
	Mantova	Mantova - Porto Mantovano - Virgilio
	Milano	Agrate Brianza - Arese - Bollate - Bovisio Masciago - Bresso - Buccinasco - Busto Garolfo - Canegrate - Carate Brianza - Cassano d'Adda - Cassina de' Pecchi - Cernusco sul Naviglio - Cerro Maggiore - Cesano Boscone - Cesano Maderno - Cinisello Balsamo - Cologno Monzese - Cormano - Corsico - Cusano Milanino - Desio - Garbagnate Milanese - Giussano - Gorgonzola - Legnano - Lentate sul Seveso - Limbiate - Lissone - Meda - Melzo - Milano - Monza - Muggiò - Nova Milanese - Novate Milanese - Opera - Paderno - Dugnano - Parabiago - Pero - Peschiera Borromeo - Pieve Emanuele - Pioltello - Rescaldina - Rho - Rozzano - San Donato Milanese - San Giuliano Milanese - Segrate - Senago - Seregno - Sesto San Giovanni - Settimo Milanese - Seveso - Trezzano sul Naviglio - Trezzo sull'Adda - Varedo - Vimercate - Vimodrone
	Pavia	Pavia
	Sondrio	Sondrio
	Varese	Busto Arsizio - Caronno Pertusella - Castellanza - Fagnano Olona - Malnate - Saronno - Tradate - Varese
MARCHE	Ancona	Ancona - Fabriano - Senigallia
	Ascoli Piceno	Ascoli Piceno - Grottammare - Montegranaro - Monteprandone - Monte Urano - Porto Sant' Elpidio - San Benedetto del Tronto
	Macerata	Civitanova Marche - Macerata - Potenza Picena - Recanati
	Pesaro e Urbino	Colbordolo - Fano - Fermignano - Montelabbate - Pesaro - Sant'Angelo in Lizzola - Urbino
MOLISE	Campobasso	Campobasso - Campodipietra - Campomarino - Ferrazzano - Guardialfiera - Jelsi - Oratino - Ripalimosani - Termoli
	Isernia	Isernia - Macchia d'Isernia - Sant'Agapito

REGIONE	PROVINCIA	COMUNI
PIEMONTE	Alessandria	Acqui Terme - Alessandria - Casale Monferrato - Novi Ligure - Tortona
	Asti	Asti
	Biella	Biella - Cossato
	Cuneo	Alba - Bra - Cuneo - Racconigi - Savigliano
	Novara	Novara
	Torino	Alpignano - Beinasco - Borgaro Torinese - Chieri - Collegno - Druento - Grugliasco - Ivrea - Moncalieri - Nichelino - Orbassano - Pianezza - Pinerolo - Rivalta di Torino - Rivoli - Settimo Torinese - Torino - Venaria Reale
	Verbano-Cusio-Ossola	Domodossola - Verbania
PUGLIA	Vercelli	Borgosesia - Vercelli
	Bari	Adelfia - Altamura - Andria - Bari - Barletta - Bisceglie - Bitonto - Bitritto - Capurso - Corato - Giovinazzo - Gravina in Puglia - Modugno - Mola di Bari - Molfetta - Monopoli - Noicattaro - Trani - Triggiano - Valenzano
	Brindisi	Brindisi - Carovigno - Cellino San Marco - Latiano - Mesagne - San Donaci - San Pietro Vernotico - San Vito dei Normanni
	Foggia	Ascoli Satriano - Carapelle - Castelluccio dei Sauri - Cerignola - Foggia - Lucera - Manfredonia - Ortona - Orta Nova - Rignano Garganico - San Giovanni Rotondo - San Marco in Lamis - San Severo - Stornara - Stornarella - Troia
	Lecce	Arnesano - Cavallino - Lecce - Lequile - Lizzanello - Monteroni di Lecce - Novoli - San Cesario di Lecce - Squinzano - Surbo - Trepuzzi - Vernole
SARDEGNA	Taranto	Castellana - Crispiano - Faggiano - Grottaglie - Leporano - Martina Franca - Massafra - Monteiasi - Montemesola - Mottola - Palagiano - Pulsano - San Giorgio Jonico - Taranto
	Cagliari	Cagliari - Carbonia - Iglesias - Monserrato - Quartu Sant'Elena
	Nuoro	Macomer - Nuoro
	Oristano	Oristano
	Sassari	Alghero - Olbia - Ozieri - Porto Torres - Sassari - Tempio Pausania
SICILIA	Agrigento	Agrigento - Canicatti - Licata - Porto Empedocle - Sciacca
	Caltanissetta	Caltanissetta - Gela
	Catania	Aci Castello - Acireale - Adrano - Caltagirone - Camporotondo Etneo - Catania - Gravina di Catania - Misterbianco - Motta Sant'Anastasia - Paternò - San Giovanni la Punta - San Gregorio di Catania - San Pietro Clarenza - Sant'Agata li Battiati - Tremestieri Etneo - Valverde - Viagrande
	Enna	Enna
	Messina	Acquedolci - Barcellona Pozzo di Gotto - Brolo - Capo d'Orlando - Gaggi - Malvagna - Meri - Messina - Milazzo - Motta Camastra - Pace del Mela - San Filippo del Mela - Sant'Agata di Militello - Santa Lucia del Mela - Scaletta Zanclea - Spadafora - Taormina - Torregrotta - Valdina - Venetico - Villafranca Tirrena
	Palermo	Altofonte - Bagheria - Capaci - Ficarazzi - Isola delle Femmine - Misilmeri - Monreale - Montepre - Palermo - Torretta - Trabia - Villabate
	Ragusa	Modica - Ragusa - Vittoria
	Siracusa	Augusta - Avola - Canicattini Bagni - Carlentini - Floridia - Melilli - Noto - Palazzolo Acreide - Priolo Gargallo - Siracusa - Solarino
	Trapani	Alcamo - Castelvetrano - Erice - Marsala - Mazara del Vallo - Paceco - Trapani
TOSCANA	Arezzo	Arezzo - Capolona - Castiglion Fibocchi - Civitella in Val di Chiana - Monte San Savino - Subbiano
	Firenze	Bagno a Ripoli - Calenzano - Campi Bisenzio - Empoli - Firenze - Impruneta - Lastra a Signa - Scandicci - Sesto Fiorentino - Signa
	Grosseto	Castiglione della Pescaia - Follonica - Grosseto - Scarlino
	Livorno	Collesalveti - Livorno - Piombino - Rosignano Marittimo
	Lucca	Camaione - Capannori - Lucca - Massarosa - Viareggio
	Massa-Carrara	Carrara - Massa - Montignoso
	Pisa	Cascina - Pisa - Pontedera - San Giuliano Terme
	Pistoia	Agliana - Montale - Pistoia - Quarrata
	Prato	Montemurlo - Prato
Siena	Poggibonsi - Siena	

REGIONE	PROVINCIA	COMUNI
TRENTINO ALTO ADIGE	Bolzano	Appiano sulla Strada del Vino - Bolzano - Lagundo - Laives - Lana - Merano
	Trento	Arco - Pergine Valsugana - Riva del Garda - Rovereto - Trento
UMBRIA	Perugia	Città di Castello - Corciano - Foligno - Gubbio - Perugia - Spoleto - Todi - Umbertide
	Terni	Amelia - Narni - Orvieto - Terni
VALLE D'AOSTA	Aosta	Aosta - Chatillon - Morgex - Verrès
VENETO	Belluno	Belluno
	Padova	Abano Terme - Padova - Selvazzano Dentro
	Rovigo	Rovigo
	Treviso	Castelfranco Veneto - Conegliano - Mogliano Veneto - Montebelluna - Paese - Treviso - Vittorio Veneto
	Venezia	Chioggia - Iesolo - Mira - San Donà di Piave - Spinea - Venezia
	Verona	Bussolengo - Legnago - San Giovanni Lupatoto - San Martino Buon Albergo - Verona - Villafranca di Verona
	Vicenza	Arzignano - Bassano del Grappa - Schio - Valdagno - Vicenza

L'AGENZIA INFORMA N. 3/2005

Periodico bimestrale pubblicato dall'Agenzia delle Entrate

Ufficio Relazioni Esterne - Sezione Prodotti Editoriali

Distribuito gratuitamente, fino ad esaurimento,
tramite gli uffici dell'Agenzia delle Entrate

Registrazione del Tribunale di Roma n. 504 del 1° dicembre 2003

Direttore responsabile Antonio Iorio

Coordinatore editoriale Camilla Ariete

Redazione a cura della Sezione Prodotti Editoriali

Direzione e redazione viale Europa, 242 - 00144 Roma

Progetto grafico Meta Studio di Mauro Fanti

Stampa Poligrafico e Zecca dello Stato

Questo numero è stato chiuso in tipografia il 13 giugno 2005.

Per ulteriori informazioni e aggiornamenti: www.agenziaentrate.gov.it

L'Agenzia informa è consultabile anche su www.agenziaentrate.gov.it