

Attualità

## Registrare il contratto di locazione: facile e conveniente

13 Ottobre 2007

Una nuova pubblicazione dell'Agencia ci spiega come

**Thumbnail**  
Image not found or type unknown

L'ultimo numero del periodico bimestrale "l'Agencia informa", distribuito gratuitamente in questi giorni ai contribuenti tramite gli uffici delle Entrate e disponibile in formato pdf nella biblioteca di FISCOoggi, è una pratica guida dedicata alle modalità di registrazione dei contratti di locazione. L'interesse per l'argomento è quanto mai diffuso, considerato che il mercato degli affitti è un fenomeno in crescita. Lo stesso disegno di legge finanziaria per il 2008 tiene conto di questa realtà, introducendo ulteriori benefici fiscali per chi ha redditi bassi e per i giovani inquilini.

L'importanza di registrare i contratti di locazione è evidente: significa tutelarsi in termini di sicurezza rispetto a eventuali inadempienze. Ma significa anche convenienza perchè sono previste una serie di agevolazioni fiscali (imposta di registro, Irpef, Ici) sia per il proprietario che per l'inquilino.

La guida spiega come, grazie all'utilizzo delle tecnologie informatiche, oggi registrare un contratto di locazione sia conveniente e vantaggioso, senza inutili attese presso gli uffici postali o bancari e quelli dell'Amministrazione finanziaria. Uno specifico software messo a disposizione dall'Agencia permette, infatti, di registrare un qualsiasi contratto di locazione con il semplice utilizzo della procedura telematica, comodamente da casa o incaricando un intermediario abilitato alla trasmissione telematica degli atti.

Dopo avere illustrato passo dopo passo come effettuare la procedura della registrazione in via telematica (in alternativa al sistema tradizionale che prevede invece prima il pagamento delle imposte in banca o alle poste e poi la presentazione all'ufficio dell'Agencia con la richiesta di

registrazione), la pubblicazione offre una panoramica di informazioni che guiderà il contribuente tra i benefici fiscali previsti per i proprietari e gli inquilini che registrano contratti di locazione a canone concordato, tra le modalità di pagamento delle imposte per la registrazione e quelle per rimediare a errori e dimenticanze.

E' bene ricordare che a favore dei proprietari che stipulano contratti di locazione a canone concordato di immobili situati in comuni ad alta densità abitativa, oltre alla riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro, il reddito da assoggettare all'Irpef, cioè il canone, determinato con le stesse modalità previste per i fabbricati affittati a uso abitativo in libero mercato, può essere ulteriormente ridotto (oltre che del 15% ovvero del 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna) del 30 per cento.

Le agevolazioni Irpef per gli inquilini, invece, sono:

- se l'immobile affittato a canone concordato costituisce abitazione principale, l'inquilino ha diritto a una detrazione d'imposta di 495,80 euro se il suo reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, ovvero di 247,90 euro se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 ma non a 30.987,41 euro
- 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 tre anni, di una detrazione Irpef di 991,60 euro se il suo reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, ovvero di 495,80 euro se il suo reddito complessivo è superiore a 15.493,71 ma non a 30.987,41 euro
- lo studente (o il familiare cui risulta a carico) può detrarre il 19% dall'Irpef da calcolare su un importo massimo di 2.633 euro del canone pagato per la locazione di un'abitazione situata nel comune in cui si trova l'università o anche in Comuni limitrofi.

L'opuscolo, inoltre, ricorda le disposizioni introdotte dal legislatore negli ultimi anni per contrastare il fenomeno delle locazioni "in nero".

In caso di mancata registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alle sanzioni per l'omissione, 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% del valore catastale dell'immobile (determinato applicando alla rendita i

moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro, rivalutati del 20%).

Per sollecitare poi la registrazione dei contratti per l'importo realmente pattuito, è previsto che gli uffici non possono procedere ad accertamenti nei confronti di contribuenti che, sia ai fini Irpef che dell'imposta di registro, dichiarano un canone almeno pari al 10% del valore catastale dell'immobile.

di

**Camilla Ariete**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/registrare-contratto-locazione-facile-e-conveniente>