Attualità

Tutto sui contratti d'affitto nella nuova guida delle Entrate

12 Agosto 2014

Un vademecum destinato a proprietari e inquilini che definisce passo passo ciascuna regola da seguire per non incorrere in errori nella registrazione degli accordi stipulati

Thumbnail
Image not found or type unknown

Tutto sulla registrazione dei contratti di locazione, passando dalla scelta del regime della cedolare secca alle detrazioni previste per gli inquilini, siano essi studenti universitari fuori sede, dipendenti trasferiti per motivi di lavoro o titolari di contratti di locazione di alloggi sociali: questi alcuni dei temi contenuti nelle 31 pagine di “**Fisco e Casa: le locazioni**”, la nuova guida che entra a far parte della collana *L’Agenzia informa*, disponibile da oggi sul sito delle Entrate.

Registrare il contratto

Partendo dall’obbligo solidale della registrazione del contratto, che può essere effettuata indifferentemente dal proprietario (locatore) o dall’inquilino (conduttore) entro 30 giorni dalla data della stipula, la guida ci porta a conoscere tutti gli strumenti fiscali che si possono adottare per assolvere con semplicità gli adempimenti previsti.

I nuovi “strumenti” messi a disposizione per la registrazione del contratto di locazione sono:

- **F24 Elide** che, a partire dall'1 febbraio di quest'anno, va utilizzato per pagare, con un unico modello, imposta di registro, tributi speciali e compensi, imposta di bollo, sanzioni e interessi
- **Rli** il nuovo software con cui il contribuente può registrare il contratto di locazione e affitto dell'immobile, comunicare eventuali proroghe, cessioni o risoluzioni, esercitare l'opzione o la revoca della cedolare secca, pagare i tributi e, nel contempo, comunicare i dati catastali.

Per utilizzare comodamente dal proprio computer il software “Rli”, che consente anche di

trasmettere la copia del contratto ed effettuare i pagamenti con addebito su conto corrente, basta autenticarsi sul sito delle Entrate utilizzando le credenziali ai servizi Fisconline o Entratel.

La guida mette, inoltre, a disposizione degli interessati una utile tabella in cui vengono riportati i codici tributo da utilizzare per i pagamenti tramite l’F24 con elementi identificativi (Elide).

Cedolare secca sì o no?

Il vademecum si rivela un utile strumento di aiuto per il locatore che voglia conoscere le diverse opportunità relative alla scelta del regime della cedolare secca. Si tratta di una opzione che riguarda le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento (per esempio usufrutto) che non locano l’immobile nell’esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

La cedolare secca è una alternativa al regime ordinario di tassazione del reddito fondiario ed è sostitutiva dell’Irpef e delle relative addizionali, dell’imposta di registro e di bollo sul contratto di locazione e sulle risoluzioni e proroghe del contratto.

Per agevolare la scelta e consentire di effettuarla nel modo più consono la guida prende in considerazione i casi che si possono verificare (più immobili locati, più locatori, comproprietario non risultante nel contratto, locazione parziale) prospettando le diverse soluzioni per ciascuna eventualità.

Le detrazioni per gli inquilini

Anche per questi contribuenti la normativa vigente prevede la possibilità di usufruire di detrazioni legate al pagamento del canone di affitto diverse a seconda del “tipo” di inquilino.

Si tratta, infatti, di detrazioni d’imposta differenziate a seconda che il reddito complessivo dell’inquilino sia fino a 15.493,71 euro, o sia compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro:

- inquilini a basso reddito, nel primo caso spetta una detrazione pari a 300 euro, nel secondo è prevista una detrazione di 150 euro
- lavoratore dipendente che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo, detrazione di 991,60 euro o 495,80 euro in relazione alla fascia di reddito
- titolari di contratti di locazione a canone convenzionato, la detrazione nei due casi è di 495,80 euro o di 247,90 euro
- titolari di contratti di locazione di alloggi sociali, per questa tipologia di inquilini il DL 47/2014 ha previsto per il triennio 2014-2016 una detrazione di 900 euro se rientrano nella prima fascia di reddito e di 450 euro nel secondo caso.

Agevolazioni particolari sono, infine, state introdotte per giovani di età compresa tra 20 e 30 anni e studenti universitari “fuori sede”.

Ai primi, che stipulano contratti di locazione per un immobile destinato a propria abitazione principale, è accordata una detrazione di 991,60 euro, per i primi tre anni del contratto, qualora il loro reddito complessivo non superi i 15.493,71 euro e l’abitazione locata sia diversa dall’abitazione principale dei genitori.

Per i contratti di locazione stipulati da studenti iscritti a un corso di laurea presso un’università ubicata in un comune diverso, e distante almeno 100 chilometri, da quello di residenza è prevista una detrazione del 19% sull’importo del canone non superiore a 2.633 euro.

A ogni errore il suo rimedio

La guida prende poi in esame i diversi errori o dimenticanze nelle quali si può incorrere nella registrazione del contratto d’affitto, partendo dalla omessa registrazione per passare al tardivo versamento dell’imposta di registro o all’occultamento, anche parziale, del canone d’affitto.

Per ciascuna eventualità vengono evidenziate le diverse strade da percorrere per sanare la violazione con specifici esempi di applicazione dello strumento del ravvedimento attraverso il quale il contribuente può rimediare spontaneamente agli errori commessi usufruendo di sanzioni ridotte.

Nel capitoletto dedicato agli “Errori e rimedi” c’è, infine, anche la descrizione dell’iter, al quale può accedere il contribuente che ne abbia i requisiti, della cosiddetta “remissione in bonis” applicabile anche al regime della cedolare secca.

di

Lilia Chini

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/tutto-sui-contratti-daffitto-nella-nuova-guida-delle-entrate>