

Affitti ad uso abitativo
con particolare riferimento all'uso turistico
Ultimo aggiornamento 13 Giugno 2014

Non obbligo di Registrazione del Contratto di Affitto di breve durata

Durata del contratto di affitto e obbligo di registrazione

La Legge n. 449 del 27 Dicembre 1997 ha stabilito che tutti i contratti di locazione devono essere registrati **ad eccezione dei contratti di locazione di durata massima di 30 giorni nell'arco di un anno solare**, come lo sono generalmente i contratti di locazione per uso turistico.

A chiarire cosa si intende per "**30 giorni nell'arco di un anno solare**" è intervenuta la Circolare del Ministero delle Finanze n. 12 del 16 Gennaio 1998, che all'articolo 2, comma 2, recita "**al fine di stabilire la durata di 30 giorni occorre far riferimento al rapporto di locazione e di affitto dell'immobile intercorso nell'anno con lo stesso locatario e affittuario**".

Se ne deduce che se con lo stesso soggetto affittuario si stipula uno o più contratti in un anno solare, della durata complessiva fino a 30 giorni si è dispensati dalla registrazione del contratto di locazione.

Registrazione del Contratto di Affitto

Quando e come si registra un contratto di affitto/locazione

Il contratto di locazione si deve registrare entro 30 giorni dalla data di stipula, previo pagamento delle relative imposte.

Un contratto di locazione si può registrare presso l'Agenzia delle Entrate nella modalità on line tramite il sito internet dell'Agenzia: www.agenziaentrate.gov.it con il servizio online **Locazioni web** oppure con il software **Contratti di locazione**; o in modalità off line presso un ufficio dell'Agenzia

Informazioni dettagliate a questo indirizzo:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Versare/F23+Imposte+contratto+locazione/>

Registrazione del contratto con tassazione ordinaria

Quando si stipula un contratto di locazione per fabbricati e pertinenze annesse (cantine, box) da utilizzare come abitazione, anche per uso turistico, si paga l'imposta di registro nella misura del 2 per cento del canone annuo moltiplicato per ogni annualità di durata del contratto. Se la durata è inferiore ad un anno si paga il 2 per cento dell'intero canone contrattuale. Il minimo da pagare per la prima registrazione, anche per contratti per uso turistico, è di 67,00 euro.

Ad esempio, se per un immobile ad uso abitativo il canone di locazione annuo è di 6.000 euro (pari a 500 euro mensili), l'imposta di registro da versare per ogni annualità è di 120 euro (pari al 2% di 6.000).

Non è dovuta imposta di registro sul deposito cauzionale eventualmente versato dall'inquilino. Sono esenti da tassazione redditi provenienti esclusivamente da fabbricati fino a 500 euro.

Registrazione del contratto con Cedolare Secca

Se in fase di registrazione del contratto di affitto per uso turistico si opta per la tassazione con cedolare secca si ha la possibilità di pagare una imposta pari al 21% sull'importo del contratto, in sede di dichiarazione dei redditi e di detrarre dall'importo da pagare quanto già pagato come spese di registrazione del contratto ed il bollo di 16,00 euro.

La cedolare secca è fissata al 15% per i canoni derivanti da contratti di affitto con «canoni concordati» tra associazioni di inquilini e di proprietari immobiliari.

Pagamento delle spese di Registrazione del contratto di affitto

Le spese di registrazione del contratto di affitto ad uso turistico (durata inferiore ad un anno) vanno versate con il modello F23, indicando come causale è **RP** (registrazione di atti pubblici o privati) e come codice del tributo 107T (Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - intero periodo). Oltre alle spese di registrazione, occorre una marca da bollo da euro 16,00, per ogni 4 pagine (max 25 righe per pagina) di contratto.

Omessa registrazione del contratto di affitto

L'omessa registrazione del contratto di affitto comporta una Sanzione dal 120% al 240% dell'imposta di registro, più gli interessi.

Pesanti sono le sanzioni aggiuntive per:

- . Registrazione omessa o tardiva del contratto
- . Registrazione di canone inferiore
- . Registrazione di comodato fittizio

Che si possono così riassumere:

- la durata è stabilita in 4 anni a decorrere dalla data di registrazione volontaria o d'ufficio
- rinnovo automatico alla scadenza di 4 anni
- canone fissato al minore importo fra: il triplo della rendita catastale (+ adeguamento ISTAT dal secondo anno) e il canone pattuito.

Il pagamento dei canoni di locazione

Pagamenti tracciabili dei canoni di locazione

Premesso che: la circolare del Ministero del Tesoro, n. 10492 del 05/02/2014, ribadisce l'obbligo della tracciabilità, per il pagamento dei canoni di affitto, solo per importi dai 1.000 euro in su. Potete scaricare la circolare qui:

http://www.dt.tesoro.it/export/sites/sitodt/modules/documenti_it/prevenzione_reati_finanziari/normativa/circolare_tracciabilitx_affitti.pdf

Il pagamento dei canoni di affitto anche per uso turistico, in base all'articolo 50 della legge di stabilità 2014, a partire dal 1° Gennaio 2014 deve essere effettuato, ad eccezione delle case di edilizia popolare, solo con strumenti tracciabili, come per esempio bonifici, assegni, versamenti su carte di credito o di debito. **L'obbligo riguarda tutti i canoni di locazione per uso abitativo, anche se transitorio o turistico.** I box auto, se sono una pertinenza dell'abitazione, devono essere considerati al pari di un immobile abitativo. Anche gli stranieri dovranno effettuare i pagamenti dei canoni con mezzi

tracciabili. Per le violazioni sono previste sanzioni dall'1 al 40% Dell'importo trasferito, con un minimo di 3 mila euro.

Sulla copia della ricevuta del canone di locazione da rilasciare all'inquilino si deve applicare una marca da bollo di 2,00 Euro.

Se il proprietario non ha un Conto Corrente Bancario

Per chi non ha un conto corrente e non vuole attivarlo la soluzione più economica e pratica è offerta dalla Deutsche Bank con il servizio "Conto Carta" www.dbcontocarta.it ovvero una carta di credito ricaricabile anche attraverso un IBAN Bancario a cui non corrisponde un conto corrente bancario e quindi è a zero spese.

Per ricevere i canoni di locazione basta dare l'IBAN della Carta all'inquilino che potrà effettuare un bonifico bancario e per prelevare i soldi dalla carta basta andare ad uno sportello bancomat della Deutsche Bank oppure semplicemente usare la carta per le proprie spese negli esercizi dove accettano Carte di Credito del circuito VISA, anche all'estero.

La richiesta di questa carta va fatta on line e poi si deve recare presso un punto affiliato "Prestitempo" per essere identificati con un proprio documento di riconoscimento. Dopo l'identificazione vi arriverà a casa la carta ed i codici per usarla allo sportello bancomat ed i codici per accedere al proprio home banking via Internet. Il tutto a costo ZERO!

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Contratti di locazione e APE

Il Decreto Legge n. 63/2013 ha introdotto l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), in sostituzione dell'ACE (Attestazione di Certificazione Energetica), e ha stabilito che per qualsiasi contratto di locazione anche se per affitti "turistici" vige l'obbligo di **redazione** dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per le abitazioni sono esonerati i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

Il proprietario che non ottempera a questo obbligo rischia una sanzione minima di 1.000 euro e una massima di 4.000 euro, **ridotta alla metà per contratti non superiori a 3 anni**. Per chi si era dotato del regolare Attestato di Certificazione Energetica (ACE) questo rimane valido fino alla sua scadenza che come per l'APE avviene dopo 10 anni da quando l'attestato è stato prodotto. Nel contratto di affitto deve essere presente anche la dichiarazione, da parte dell'inquilino, di aver preso visione dell'Attestato di Prestazione Energetica, con l'indicazione della Classificazione Energetica dell'abitazione. Un eventuale accordo tra proprietario e inquilino di "fare a meno" dell'Attestato di Prestazione Energetica non ha alcun valore e renderebbe il contratto nullo.

Il tecnico abilitato che redige l'APE, entro 15 giorni dalla consegna dello stesso al proprietario dell'unità abitativa, deve trasmetterne copia per via telematica alla Regione di competenza.

Annunci immobiliari e APE

La materia è molto controversa, in quanto le singole regione dovrebbero normare la materia, ma secondo alcune interpretazione delle norme che sull'argomento si sono accavallate **negli annunci immobiliari**, anche relativo ad affitti per uso turistico, diffusi con qualunque mezzo di comunicazione, è necessario indicare l'**Indice di prestazione energetica** (un valore numerico espresso in Kwh/metro quadro per anno) dell'unità abitativa e della corrispondente **Classe Energetica** (una lettera da A a G), rilevabili entrambi dalla Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'abitazione.

La tassazione sui Redditi da locazione

La tassazione ordinaria sui redditi da locazione

I redditi da locazione, se si opta per la tassazione ordinaria, in sede di dichiarazione dei redditi per le persone fisiche vanno aggiunti, nella misura del 95% se l'abitazione viene locata i regime di libero mercato, a tutti gli altri redditi ed al totale che viene fuori si applicano aliquote diverse e progressive, che sia per i redditi 2013 che per i redditi 2014 sono così strutturate:

Reddito da 0 a 15.000€ - aliquota IRPEF 23% del reddito.

Reddito da 15.000,1€ a 28.000€ - aliquota IRPEF 27%

Reddito da 28.000,1€ a 55.000€ - aliquota IRPEF 38%

Reddito da 55.000,1€ a 75.000€ - aliquota IRPEF 41%

Reddito da 55.000,1€ in poi - aliquota IRPEF 43%

Se l'abitazione viene fittata a canone convenzionale, il reddito da assoggettare all'IRPEF, determinato con le stesse modalità previste per i fabbricati affittati ad uso abitativo in regime di libero mercato, è ridotto ulteriormente del 30% se il fabbricato è sito in uno dei Comuni ad alta densità abitativa (così come individuati da appositi provvedimenti normativi). Il canone convenzionale è quello determinato sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale (legge 9 dicembre 1998, n. 431).

La Cedolare Secca sui redditi da locazione

Le aliquote previste per la cedolare secca, come già detto sopra, sono il 15% per i contratti concordati ed il 21% per i contratti a canone libero e sostituiscono l'IRPEF, le addizionali comunali e regionali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo dovute nel regime di tassazione ordinario.

La cedolare secca può essere applicata a tutti i contratti di locazioni per unità immobiliari ad uso abitativo, sia che si tratti di contratti già in essere, sia che si tratti di nuovi contratti.

Il presupposto per poter applicare la cedolare secca è che locatore e conduttore siano persone fisiche.

L'applicazione della cedolare deve essere comunicata tramite compilazione del modello 69 all'agenzia delle entrate.

La cedolare secca si versa come l'IRPEF (saldo e acconto) e alle stesse scadenze dell'IRPEF (Primo acconto a Giugno - Secondo acconto a Novembre - Saldo a Giugno). Il pagamento della cedolare secca si effettua con il modello F24 e i codici tributo da utilizzare sono:

- “1840” per la prima rata dell’acconto
- “1841” per la seconda rata dell’acconto o per l’acconto in unica soluzione
- “1842” per il saldo.

Le percentuali degli acconti da versare vengono fissati anno per anno, così come l’importo oltre quale è necessario pagare l’acconto in due rate.

La cedolare secca è “compensabile” con le regole ordinarie.

L'applicazione della cedolare secca impone la rinuncia agli aumenti ISTAT e la comunicazione a mezzo raccomandata AR di detta rinuncia al conduttore.

La raccomandata può essere evitata solo per i nuovi contratti nei quali sia indicata la rinuncia espressa all'aumento ISTAT a qualsivoglia titolo.

Ogni anno il locatore ha la facoltà di modificare il regime fiscale a cui il contratto è sottoposto. In caso di mancata comunicazione all'agenzia delle entrate si rinnova il regime applicato precedentemente.

In caso di pluralità dei locatori, ognuno può liberamente decidere di optare per la cedolare secca o per il regime ordinario di tassazione. In questo caso l'aumento ISTAT potrà essere richiesto proporzionalmente.

Non è semplice calcolare la convenienza delle cedolare secca. In linea generale la cedolare secca è tanto più conveniente quanto più elevati sono i redditi del locatore ma anche in presenza di redditi elevati la sua convenienza potrebbe essere inficiata dalla presenza di forti detrazioni che sono applicabili solo alla tassazione ordinaria dei canoni percepiti.

L’opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche quando si affitta soltanto una o più porzioni dell’immobile abitativo. Tuttavia, va considerato che, nel caso siano locate - con diversi contratti - più porzioni di un’unità abitativa con un’unica rendita (ad esempio, più stanze della stessa abitazione), tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo. Quindi, la scelta per l’applicazione della cedolare, per un contratto di locazione di una camera, obbliga il locatore all’esercizio dell’opzione anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa abitazione.

Altre informazioni sulla Cedolare Secca si trovano a questo indirizzo dell’Agenzia delle Entrate:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Versare/Cedolare+secca+contratto+di+locazione/Scheda+informativa+Cedolare+secca/Come+si+esercita+opzione/>

Dove, relativamente agli affitti brevi, come lo sono tipicamente quelli turistici, per la cui durata fino a 30 giorni nell’anno solare non è necessaria la registrazione del contratto di affitto, l’Agenzia delle Entrate a questo indirizzo dice:

Per i contratti per i quali non c’è l’obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni “brevi”), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta nel quale è prodotto il reddito oppure esercitare l’opzione in sede di registrazione in caso d’uso o di registrazione volontaria del contratto.

Omessa dichiarazione dei canoni di affitto

Non dichiarare i redditi da locazione comporta:

- per omessa dichiarazione assoluta: Dal 240% al 480% dell'IRPEF dovuta
Con un minimo di 516 euro
- Omessa dichiarazione parziale (canone dichiarato inferiore all'effettivo):
Dal 200% al 400% dell'IRPEF dovuta

Altre informazioni sulle locazioni abitative

Cessione di immobile e comunicazione alle forze dell'ordine

L'art. 12 del Decreto Legislativo 59/78 (convertito in Legge 191/78) prevede che "Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, **per un periodo superiore a 1 mese**, l'uso esclusivo di un fabbricato o parte di esso, ha l'obbligo di comunicare all'Autorità di Pubblica Sicurezza, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile.....".

Le cessioni per periodi inferiori ad un mese, da parte di "persone fisiche" proprietarie di immobili, permane l'obbligo della comunicazione solo se si cede l'immobile a persone extracomunitarie, in quanto il D.L.vo 14.03.2011 n. 23 ("Disposizioni in materia di federalismo fiscale") all'art. 3 prevede che ".....la registrazione del contratto di locazione assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'art. 12 del Decreto Legge 59/78". Tale disposizione e il relativo regime di tassazione facoltativo (cd. "cedolare secca") è riservata alle persone fisiche, rimanendo escluse le società di persone, le società di capitali nonché gli enti commerciali e non commerciali.

Le persone fisiche che cedono immobili ad extracomunitari sono tenuti ad effettuare la comunicazione in base all'art. 7 del D.L.vo 286/1998 il quale recita: "Chiunque, a qualunque titolo, dà alloggio ovvero ospita uno straniero od apolide, anche se parente o affine o lo assume per qualsiasi causa alle proprie dipendenze ovvero cede allo stesso la proprietà od il godimento di beni immobili, rustici od urbani, posti nel territorio dello Stato, è tenuto a darne comunicazione scritta, entro 48 ore, all'autorità locale di P.S."

Le comunicazioni alla P.S. devono avvenire entro 48 ore dalla consegna dei locali ovvero dal momento in cui l'immobile diventa di fatto disponibile (e non del momento dell'accordo o della firma del contratto); in caso di rinnovo o proroga della disponibilità al medesimo soggetto, essa non deve essere ripetuta.

IRPEF sulle case sfitte

Le case sfitte, con la scomparsa dell'IMU, tornano a pagare l'imposta sui redditi IRPEF, anche se solo al 50%. L'imposta 'salva' però le seconde case di vacanza o quelle possedute nei Paesi d'origine. L'imposta si pagherà solo sugli appartamenti sfitti nei Comuni nei quali il proprietario ha la residenza.

Detrazioni fiscali per gli inquilini di prima casa di abitazione

Gli inquilini che vivono in affitto nella loro prima casa di abitazione possono dedurre dal loro reddito imponibile dal 17% al 19% (l'aliquota dipende dal reddito dell'inquilino) di quanto pagano per l'affitto, fino a un massimo di 7.000 euro in un anno.

Inquilino moroso

Cosa accade se l'inquilino non paga il canone di locazione?

La regola è la stessa, sia che si opti per la cedolare sia che si scelga di tassare i canoni ordinariamente: i canoni non percepiti devono essere tassati, a meno che, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi, non si sia concluso il procedimento giudiziale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Con l'accertamento dell'autorità giudiziaria, al locatore spetta un credito d'imposta da utilizzare in dichiarazione dei redditi, pari ai tributi versati sui canoni non percepiti.

Se si è scelta la cedolare secca, il credito d'imposta va comunque utilizzato in dichiarazione, ed è commisurato all'importo della cedolare secca versata.