



Contratti d'affitto

Nel caso si possieda un immobile e lo si voglia affittare, di seguito si riepilogano le principali regole per la registrazione dei contratti di locazione a uso abitativo. Innanzitutto occorre evidenziare che la registrazione è sempre obbligatoria a meno che il contratto sia di durata inferiore a 30 giorni complessivi nell'anno. La registrazione può essere effettuata recandosi ad un ufficio dell'agenzia delle entrate e può essere richiesta, indifferentemente, dal proprietario o dal conduttore. Nel caso si posseggano almeno 10 immobili la registrazione dei contratti può essere fatta esclusivamente utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia. La tempistica prevista per la registrazione è di 30 giorni dalla data di stipula del contratto o, se anteriore, dalla sua decorrenza. Si ricorda inoltre che per i contratti di locazione serve l'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape). Le modalità di stipula dei contratti di locazione possono prevedere

la clausola della cedolare secca che prevede tassazioni forfetarie del canone in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo. Nel caso di scelta di tale metodo di tassazione la registrazione non comporterà alcun addebito di imposta. Se invece non è possibile scegliere la cedolare secca o se la scelta non è ritenuta vantaggiosa occorre procedere al pagamento delle imposte di registro e di bollo. In questo caso si deve calcolare il canone annuale ed applicare il 2% di tassazione con un minimo di 67 euro e una marca da bollo da 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe. È possibile registrare già tutte le annualità di un canone in un'unica soluzione e in tale caso c'è un piccolo abbattimento dell'imposta. Nel caso di cambio di titolarità del contratto o di risoluzioni anticipate occorrerà sempre versare un'imposta di euro 67 salvo nel caso di vigenza della cedolare secca.