



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI  
CIRCONDARIO TRIBUNALE DI NAPOLI

Tecnologie Informatiche:

gestione e utilizzo delle procedure telematiche con Agenzia delle Entrate

*Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi*

**Dott.ssa Lucia Fiore**

*Coordinamento scientifico commissione IGP – ODCEC Napoli*



### ***RLI : COSA E'***

Tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili, compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati dai soggetti passivi Iva, devono essere obbligatoriamente registrati dal conduttore o dal locatore qualunque sia l'ammontare del canone pattuito.

Non c'è obbligo di registrazione per i contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno. La registrazione dei contratti di locazione deve avvenire entro 30 giorni dalla data di stipula o dalla sua decorrenza, se anteriore.

**Il contratto di locazione può essere registrato utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia, RLI modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili**, facoltativa per tutti gli altri contribuenti,

I contratti di locazione devono contenere una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE). La copia dell'APE deve essere, inoltre, allegata al contratto, fatta eccezione per i casi di locazione di singole unità immobiliari (DI 145/2013).

### *RLI web*

RLI web consente di registrare direttamente online, senza installare alcun software, i contratti di locazione, comunicare proroghe, cessioni e risoluzioni, esercitare o revocare l'opzione per la cedolare secca.

Per la registrazione con RLI web è necessario allegare copia del contratto, in formato TIF, TFF o PDF/A. Non è obbligatorio allegare copia del contratto, in presenza di queste caratteristiche:

- locazione di tipo abitativo
- il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione
- un numero di locatori e di conduttori, rispettivamente, non superiore a tre
- una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre
- tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita
- il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni

### *RLI Software*

#### **Versione software: 3.0.3 del 17/07/2019**

Indipendentemente dal sistema operativo, per eseguire il software selezionare il link: Registrazione Locazioni Immobili (RLI)

(<http://jws.agenziaentrate.it/jws/registro/2012/RLI12.jnlp>)

Quando viene avviata per la prima volta, l'applicazione potrebbe visualizzare la finestra di dialogo Avviso di protezione contenente informazioni sul fornitore del software; considerare affidabile il fornitore di software e selezionare il tasto Esegui per continuare con l'installazione.

Per avviare l'applicazione successivamente alla prima volta, è sufficiente selezionare il precedente link oppure, esclusivamente sui sistemi operativi Windows, eseguire l'applicazione da Start/Tutti i programmi/Atti registro/ RLI Contratti di locazione e affitto immobili.

Indipendentemente dal metodo di avvio scelto, l'applicazione si connette al server Web per verificare l'esistenza di una versione più recente del software e, in caso positivo, procede all'eventuale aggiornamento. In tal modo l'utente ha la garanzia di utilizzare sempre l'ultima versione dell'applicazione senza dover eseguire complesse procedure di aggiornamento

### *RLI Quanto si paga*

Per la registrazione di un contratto di locazione sono dovute

**l'imposta di registro**

**l'imposta di bollo.**

In presenza di determinati requisiti è possibile scegliere il regime della cedolare secca

**Attenzione:** la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere e' esente dalle imposte di registro e di bollo

### *RLI Quanto si paga Imposta di registro*

L'importo dovuto varia a seconda dell'immobile locato o affittato.

<b>IMMOBILE</b>	<b>PERCENTUALE</b>
<b>Fabbricati a uso abitativo</b>	2% del canone annuo moltiplicato per il numero delle annualità
<b>Fabbricati strumentali per natura</b>	1% del canone annuo, se la locazione è effettuata da soggetti Iva
	2% del canone, negli altri casi
<b>Fondi rustici</b>	0,50% del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero degli anni
<b>Altri immobili</b>	2% del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità

Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro.

Il versamento per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro.

Il locatore e il conduttore rispondono in solido del pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto.

Sul deposito cauzionale versato dall'inquilino non è dovuta l'imposta di registro. Se però il deposito è pagato da un terzo estraneo al rapporto di locazione, va versata l'imposta nella misura dello 0,50%.

### *RLI Quanto si paga Imposta di registro: contratti pluriennali*

Per i contratti che durano più anni si può scegliere di:

- pagare, al momento della registrazione, l'imposta dovuta per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo complessivo)
- versare l'imposta anno per anno (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Chi sceglie di pagare per l'intera durata del contratto ha diritto a uno sconto, che consiste in una detrazione dall'imposta dovuta pari alla metà del tasso di interesse legale (0,5% per il 2015 e 0,2% a partire dal 1° gennaio 2016) moltiplicato per il numero delle annualità.

Se il contratto viene disdetto prima del tempo e l'imposta di registro è stata versata per l'intera durata, spetta il rimborso dell'importo pagato per le annualità successive a quella in cui avviene la disdetta anticipata del contratto.

Quando si sceglie di pagare annualmente, l'imposta per gli anni successivi può anche essere di importo inferiore a 67 euro.

Anche per la proroga del contratto di locazione di immobile a uso abitativo è possibile pagare l'imposta in unica soluzione oppure anno per anno.

Per le risoluzioni e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani con durata di più anni, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro. Negli altri casi (per esempio, locazione di immobili non urbani), l'imposta si applica ai canoni ancora dovuti nella misura del 2% o dello 0,5% se si tratta di fondi rustici.

### *RLI Quanto si paga Imposta di bollo*

Per ogni copia da registrare, l'imposta di bollo è pari a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

La registrazione tramite la procedura RLI prevede un numero minimo di copie pari a due



### *RLI* *Come si paga*

Se la registrazione è richiesta in Ufficio, **l'imposta di registro** è versata con il modello F24 Elementi identificativi, che deve essere presentato dai soggetti titolari di partita Iva esclusivamente con modalità telematiche, direttamente o attraverso gli intermediari abilitati, utilizzando i servizi on-line dell'Agenzia delle Entrate e del sistema bancario e postale.

I soggetti non titolari di partita Iva, invece, possono presentare il modello anche presso banche o uffici postali.

**L'imposta di bollo** è assolta mediante l'utilizzo dei contrassegni telematici (ex marche da bollo) da acquistare in data non successiva a quella di stipula. In caso di pagamento dell'imposta di registro con richiesta di addebito è possibile assolvere con tale modalità anche l'imposta di bollo.

**Se la registrazione è richiesta mediante i servizi telematici dell'Agenzia, il pagamento delle imposte, di registro e di bollo, è effettuato con addebito su c/c bancario o postale del richiedente la registrazione o dell'intermediario**

### *RLI* *Cedolare secca*

La “cedolare secca” è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un’imposta sostitutiva dell’Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell’immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l’imposta di registro e l’imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l’imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell’opzione, l’aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall’Istat dell’indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell’anno precedente.

**Attenzione:** è possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia negli anni successivi, in caso di affitti pluriennali. Quando l’opzione non viene esercitata all’inizio, la registrazione segue le regole ordinarie, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.

In caso di **proroga** del contratto, è necessario confermare l’opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell’opzione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.

### ***RLI*** ***Cedolare secca: chi può optare*** ***e per quali immobili***

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso.

Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

**L'opzione per la cedolare secca può essere fatta anche per i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019.**

**I locali commerciali devono essere classificati nella categoria catastale C/1 e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze.**

### ***RLI*** ***Cedolare secca: quali inquilini***

Il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti, **salvo quanto previsto per i locali commerciali classificati nella categoria C1 (novità introdotta dalle legge di bilancio 2019 -comma 59 dell'articolo 1 della legge n. 145 del 30 dicembre 2018 )**

L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative, locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (DI 47/2014).

### *RLI* *Cedolare secca:* *quanto dura l'opzione*

L'opzione comporta l'applicazione delle regole della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.

La revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta.

In caso di **proroga** del contratto, è necessario confermare l'opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell'opzione deve essere effettuata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.

In caso di **risoluzione** del contratto, l'imposta di registro non è dovuta se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca.

Tuttavia, è necessario comunicare la risoluzione anticipata presentando all'ufficio dove è stato registrato il contratto il modello RLI debitamente compilato.

***RLI***  
***Cedolare secca:***  
***Quando si compila***

La casella "Cedolare secca" deve essere sempre compilata anche quando la casella "Tipologia di adempimento" è uguale a

**1 annualità successiva**

**2 proroga**

**4 risoluzione**

**6 subentro**

**7 risoluzione con pagamento contestuale di corrispettivo**

### ***RLI*** ***Adempimenti successivi***

Per i contratti di locazione, sublocazione e affitto registrati è possibile effettuare ulteriori adempimenti successivi quali:

- versamenti per l'annualità successiva
- proroga
- cessione
- risoluzione

### ***RLI*** *Adempimenti successivi* *Versamenti per annualità successive*

Per i contratti di locazione pluriennale il pagamento dell'imposta di registro può essere effettuata:

- di anno in anno, fino alla scadenza;
- in un'unica soluzione, per l'intera durata.

Se si sceglie di versare l'imposta di anno in anno è necessario provvedere al versamento per l'annualità successiva entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Il versamento può essere effettuato:

- utilizzando il software RLI tramite richiesta di addebito su conto corrente
- con il modello F24 Elementi identificativi

Nel calcolo dell'imposta da versare si deve tener conto anche di eventuali adeguamenti del canone di locazione (ad esempio adeguamento ISTAT).



***RLI***  
***Adempimenti successivi***  
***Versamenti per annualità successive***

### **Cedolare secca**

Se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca l'imposta di registro per l'annualità successiva non è dovuta.

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata o modificata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità.

L'esercizio o la modifica dell'opzione può essere effettuata utilizzando RLI, previa comunicazione tramite raccomandata al conduttore.

### *RLI Adempimenti successivi Proroga*

La proroga è il prolungamento della durata del contratto per un periodo ulteriore che deve essere obbligatoriamente comunicata all’Agenzia.

Al pari della prima registrazione l’imposta dovuta per la proroga può essere corrisposta per la singola annualità o per l’intero periodo di durata della proroga.

La comunicazione ed il pagamento dell’imposta saranno effettuati contestualmente entro 30 giorni dalla scadenza del contratto utilizzando software RLI tramite richiesta di addebito su conto corrente

Nel calcolo dell’imposta da versare si deve tener conto anche di eventuali adeguamenti del canone di locazione (ad esempio, quello ISTAT).

***RLI***  
***Adempimenti successivi***  
***Proroga contratto in cedolare secca***

La mancata comunicazione della proroga del regime della cedolare secca non comporta la revoca dell'opzione se il contribuente ha tenuto un comportamento coerente con quel regime, versando l'imposta sostitutiva e indicando i relativi redditi in dichiarazione in maniera appropriata.

**Per la proroga di contratto in cedolare secca la comunicazione non è più obbligatoria.**

Con l'articolo 3 bis del Decreto Crescita, convertito in legge il 27 giugno 2019, viene abrogata la sanzione prevista per chi non la invia

### *RLI Adempimenti successivi Cessione*

Nella cessione il locatore o il conduttore è sostituito nel contratto da un nuovo soggetto e l'accordo tra le parti può prevedere un corrispettivo.

L'imposta di registro per le cessioni:

- **senza corrispettivo** è pari alla misura fissa di 67 euro
- **con corrispettivo** è pari al 2% del corrispettivo pattuito (con il minimo di 67 euro).

La comunicazione ed il versamento dell'imposta devono essere effettuati entro 30 giorni dall'evento utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia tramite richiesta di addebito su conto corrente

***RLI***  
*Adempimenti successivi*  
*Cessione: il subentro ex-lege*

La cessione del contratto avviene ex lege, e prende il nome di subentro, in caso di modifica di una delle parti del contratto di locazione, riconducibile ad eventi estranei alla volontà delle parti.

Ciò avviene per esempio in caso di alienazione a terzi dell'immobile locato, morte del locatore, separazione giudiziale e subentro del coniuge nell'assegnazione della casa coniugale.

In questi casi non deve essere corrisposta alcuna imposta. E' opportuno, tuttavia, comunicare la successione nella posizione del locatore o del conduttore.

### *RLI* *Adempimenti successivi* *Risoluzione*

Se il rapporto tra le parti è interrotto prima della sua naturale scadenza si parla di risoluzione del contratto.

L'imposta di registro dovuta per la risoluzione anticipata del contratto è pari alla misura fissa di 67 euro e deve essere versata, entro 30 giorni dall'evento:

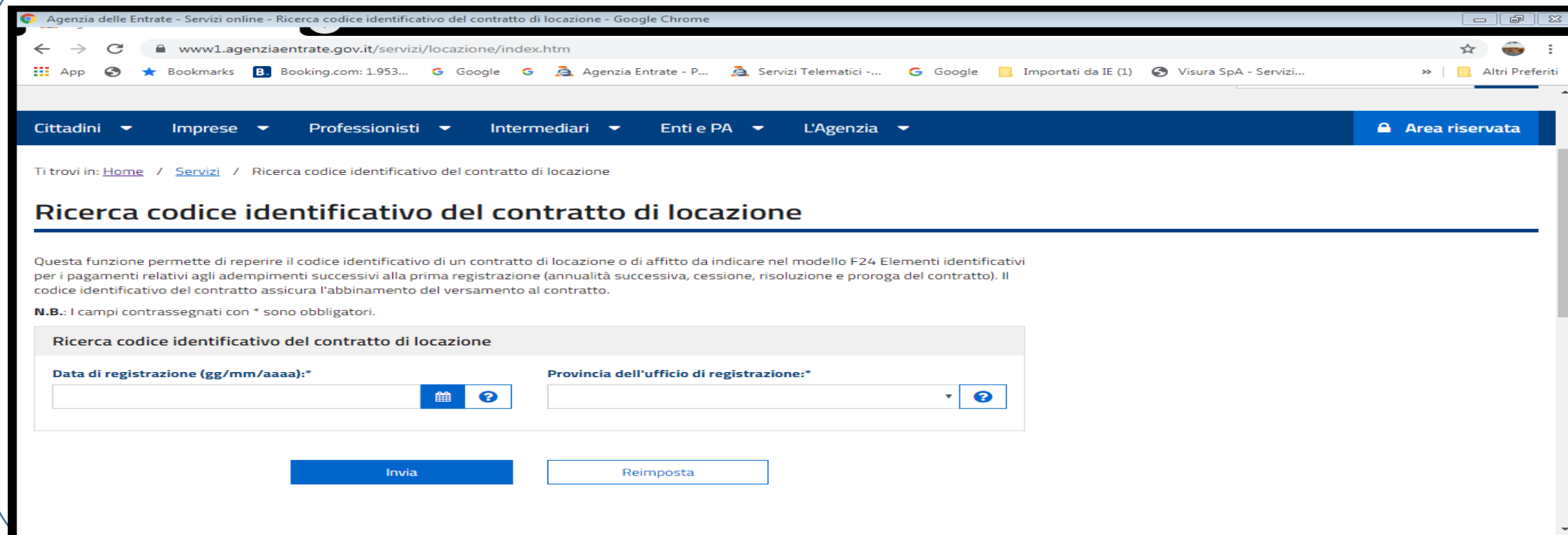
L'imposta di registro per la risoluzione del contratto non è dovuta se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca.

L'imposta è dovuta se almeno un locatore non ha optato per la cedolare secca

La risoluzione anticipata deve essere in ogni caso comunicata, entro 30 giorni dall'evento tramite il software RLI.

.

### *RLI* *Adempimenti successivi : Utility*



Agenzia delle Entrate - Servizi online - Ricerca codice identificativo del contratto di locazione - Google Chrome

www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/locazione/index.htm

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Ricerca codice identificativo del contratto di locazione

### Ricerca codice identificativo del contratto di locazione

Questa funzione permette di reperire il codice identificativo di un contratto di locazione o di affitto da indicare nel modello F24 Elementi identificativi per i pagamenti relativi agli adempimenti successivi alla prima registrazione (annualità successiva, cessione, risoluzione e proroga del contratto). Il codice identificativo del contratto assicura l'abbinamento del versamento al contratto.

**N.B.:** I campi contrassegnati con \* sono obbligatori.

**Ricerca codice identificativo del contratto di locazione**

Data di registrazione (gg/mm/aaaa):\*

Provincia dell'ufficio di registrazione:\*