

LE LOCAZIONI IMMOBILIARI

Mauro Nicola

ALTA FORMAZIONE 

**ASPETTI
CONTRATTUALI**

ALTA FORMAZIONE 



Normativa di riferimento

- Codice Civile artt. 1571 e seguenti
- L. 392/78
- L. 431/98

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

LE CLAUSOLE DEL CONTRATTO

LIMITI ALL'AUTONOMIA DELLE PARTI CONTRAENTI NELLA REDAZIONE DEL CONTRATTO

CLAUSOLE

1. Individuazione delle parti
2. Individuazione del bene
3. Attività esercitata
4. Durata
5. Recesso
6. Canone
7. Oneri accessori
8. Spese ordinarie e straordinarie
9. Cauzione /fidejussione
10. Sublocazione e cessione del contratto
11. Indennità di avviamento
12. Diritto di prelazione del conduttore in caso di vendita e di nuova locazione
13. Attestato di prestazione energetica
14. Foro
15. Privacy
16. Clausola di mediazione e/o clausola compromissoria

Disciplinato sia dal codice civile (artt. da 1571 a 1614) sia dalla legge n. 392/1978

NOZIONE. Art. 1571 c.c. La locazione è il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

- La legge riconosce ai privati un ampio potere di gestire il proprio rapporto. Essi **possono infatti liberamente determinare il contenuto di un contratto e quindi costituire, regolare o estinguere un rapporto giuridico patrimoniale rispettando, però, i limiti imposti dalla legge** (artt. 1321 e 1322 codice civile)
- Limiti che sono individuati nelle **norme imperative di legge** (art. 1418, comma 1° codice civile) e, **più in generale, in quelle per la cui inosservanza è espressamente comminata la nullità del contratto** (art. 1418, commi 2° e 3° codice civile); nullità che in alcuni casi può comportare la nullità dell'intero contratto se risulta che le parti non lo avrebbero concluso senza quella parte che è colpita da nullità (art. 1419 codice civile)
- In altri casi, invece la nullità di singole clausole non importa la nullità del contratto, quando le clausole nulle sono sostituite di diritto da norme imperative (art. 1419 2° c., art. 1339 codice civile). Ciò significa che, **anche in presenza di clausole nulle, il contratto resta valido perchè le clausole sono sostituite di diritto da quelle previste dalla legge** (es. durata del contratto)
- **ci sono clausole che, anche laddove non inserite nel contratto, operano automaticamente** (es. diritto di prelazione o indennità di avviamento)

Ciò che contraddistingue la materia locatizia è la sua imperatività costituita da due elementi:

- a) l'inderogabilità della legge, quando la deroga operi a sfavore del conduttore
- b) la sostituzione automatica delle clausole nulle la cui finalità è la conservazione del contratto

In particolare **l'art. 79** legge n. 392/78 pone limiti all'autonomia delle parti **vietando la rinuncia preventiva del conduttore ai diritti inderogabili che gli sono garantiti dalla legge e mira ad evitare che al momento della stipula del contratto le parti eludano in qualsiasi modo le norme imperative poste dalla legge, aggravando in particolare la posizione del conduttore**, ma non impedisce di disporre una volta che i medesimi sono stati acquisiti e possano essere fatti valere.

La norma sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a:

- limitare la durata legale del contratto di locazione
- ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale
- ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa

Riconosciuta al conduttore la ripetizione delle somme corrisposte in violazione ai divieti previsti entro 6 mesi dalla riconsegna.

Le disposizioni della legge 392/1978 possono essere derogate nei contratti per i quali sia pattuito un canone annuale superiore a € 250.000,00 (art. 79 ultimo comma)

LE CLAUSOLE

FORMA

Libera

La legge non prevede la forma scritta, tranne che per le locazioni ultra novennali ex art. 1350 n. 8 che inoltre dovranno essere trascritte ex art. 2643 cc. n. 8

Suggerisco peraltro l'uso della forma scritta quale migliore e più efficace strumento di ricostruzione della volontà delle parti, di modo che possa garantirsi la possibilità di provare pattuizioni che disciplinino il rapporto con deroghe, ove ammesse, o disposizioni aggiuntive

1) INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI

2) INDIVIDUAZIONE DEL BENE

3) ATTIVITÀ ESERCITATA

Le parti devono specificare l'attività che viene esercitata all'interno dei locali ed **anche se questa comporta contatti con il pubblico degli utenti e dei consumatori** (vedi oltre punto 11).

Che cosa si intende per "pubblico degli utenti e dei consumatori": luogo aperto alla frequentazione di consumatori finali di beni e servizi, ad una generalità indifferenziata degli utenti la cui prova spetta al conduttore, non essendo sufficiente la previsione contrattuale.

Se il conduttore adibisce i locali ad un uso diverso da quello pattuito il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro 3 mesi dalla scoperta e comunque entro 1 anno dal mutamento di destinazione

4) DURATA art. 27**Non derogabile (norma di ordine pubblico che, se derogata, e' sostituita da norma imperativa)**

- a) Per le locazioni commerciali la durata e' di 6 anni, rinnovabile tacitamente di altri 6 anni, a meno che non intervenga disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza il locatore può esercitare il diniego al rinnovo solo nei casi previsti dall'art. 29
- b) La clausola con la quale le parti pattuiscono una durata inferiore ai 6 anni è nulla ed è sostituita di diritto dalla norma imperativa (6 anni). Se non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per 6 anni. Consentita la pattuizione di una durata maggiore, ma non eccedente i 30 anni
- c) Qualora, però, l'attività esercitata ha, per sua natura, carattere transitorio, la durata può essere più breve. La transitorietà dovrà essere espressamente dichiarata e motivata (art. 27 n. 5)
- d) Qualunque clausola di esclusione o previsione di rinnovo in misura inferiore alla legge e' nulla ed è sostituita dalla norma imperativa

5) RECESSO art. 27 comma 7° e 8°**Facoltà delle parti limitata (inderogabile a favore del locatore)**

- a) È prevista la facoltà di recesso anticipato per il solo conduttore ove le parti lo pattuiscono ai sensi dell'art. 27 7° c., previo preavviso che la legge fissa in sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Alle parti è concesso pattuire anche un termine più breve, siccome ciò opera sempre a vantaggio del conduttore.
Questi è tenuto a corrispondere il canone sino alla scadenza del termine di preavviso
- b) Indipendentemente da una previsione contrattuale qualora sussistano "gravi motivi" il conduttore ha sempre diritto di recedere dal contratto (art. 27 n. 8)
Gravi motivi: fatti non solo estranei alla volontà del conduttore, ma anche imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, il cui effetto è rendere oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto. Non possono essere riconducibili alla soggettiva ed unilaterale valutazione del conduttore (Cass. 26892/2014);
- c) Al locatore è precluso recedere dal contratto (se non alla scadenza del 12° anno). La clausola, che gli attribuisce tale diritto, sarebbe quindi nulla. Alla prima scadenza il locatore può esercitare la facoltà di diniego di rinnovo solo per i motivi tassativi di cui all'art. 29

6) **CANONE**

Autonomia contrattuale iniziale, ma limitata da norme imperative per il prosieguo della locazione

- a) La misura iniziale del canone di locazione è lasciata all'autonomia contrattuale
- b) I patti tesi a variare il canone intervenuti successivamente alla stipula sono nulli ex art. 79
- c) Non è consentito al locatore pretendere il versamento di ulteriori somme diverse dal canone (le richieste a fondo perduto, clausole di adeguamento del canone ai valori di mercato in vigenza di contratto sono nulle)
- d) Le parti possono convenire che il canone sia aggiornato annualmente solo per eventuali variazioni in aumento dell'indice ISTAT che non può essere superiore al 75%, pena la nullità (clausola che non opera automaticamente ma deve essere pattuita). Il locatore deve formulare la richiesta in modo specifico ed annualmente non potendo pretendere il pagamento degli arretrati. La clausola che preveda una richiesta preventiva dell'aggiornamento con effetto attributivo di tutte le variazioni Istat che interverranno nel futuro del rapporto o che miri ad esonerare il locatore dall'obbligo di richiesta annuale, è nulla

- e) Le parti sono libere di determinare variazioni del canone durante la vigenza del contratto, pattuendo legittimamente la misura del canone in misura differenziata e crescente, a fronte di specifiche ragioni si da chiarire la giustificazione economica della pattuizione. L'aumento deve essere collegato ad un vantaggio del conduttore ancorato a parametri oggettivi predeterminati pena la nullità ex art. 79 (Cass. 4656/2015). Ad esempio possono pattuire un canone crescente, ovvero un canone minimo fisso garantito e una variazione in percentuale parametrata al fatturato del conduttore (Trib. Monza sentenza 520/2010)
- f) Il conduttore non può ridurre di sua iniziativa il canone, ma serve il consenso del locatore
- g) Accenno alla clausola solve et repete

5) ONERI ACCESSORI art. 9
Nulla la forfettizzazione

Oneri accessori: costi per i servizi e i beni di pertinenza dell'immobile locato o del condominio ovvero un rimborso per le spese affrontate dal locatore verso soggetti terzi.
 Ai sensi dell'art. 79 non è consentita la forfettizzazione anticipata

8) SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE Derogabile

Regola generale: il locatore deve eseguire tutte le riparazioni necessarie, ad eccezione di quelle di piccola manutenzione, che sono invece a carico del conduttore

La pattuizione che, in deroga a quanto disposto dagli artt. 1576 e 1609 cod. civ., impone al conduttore l'obbligo sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria non incorre nella sanzione di nullità stabilita dall'art. 79.
 Nessuna delle norme in precedenza citate è di ordine pubblico per le locazioni ad uso diverso da abitazione

9) CAUZIONE/FIDEIUSSIONE Autonomia contrattuale

Clausola eventuale, non opera di diritto

A garanzia di tutti gli obblighi assunti dal conduttore (danni, pagamento canone) Non può essere superiore a tre mensilità (a tutela del conduttore) ed è produttiva di interessi legali che devono essere corrisposti annualmente dal locatore. Tale limite non vale in caso di rilascio di fideiussione perché il conduttore non viene privato della disponibilità della somma, ma pagherà solo un corrispettivo al garante

E' nulla la clausola secondo la quale la cauzione non produce interessi o li produce in misura inferiore a quella legale (procura al locatore un vantaggio che la legge non gli attribuisce)

Clausola eventuale con previsione di una garanzia per il rischio dell'incendio e R.C.

10) **SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

Autonomia contrattuale, salvo art. 36

Le parti possono liberamente pattuire la sublocazione o la cessione del

- contratto
- Ai sensi dell'art. 36 il conduttore può sublocare o cedere il contratto senza il consenso del locatore purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda.
- La clausola che prevedesse il divieto di sublocazione o cessione (unitamente alla cessione o locazione dell'azienda) sarebbe nulla.

11) **INDENNITÀ DI AVVIAMENTO art. 34 e 35. Clausola che opera di diritto**

Spetta al conduttore, nella misura di 18 mensilità, in caso di cessazione del contratto che non sia dovuta ad inadempimento, o disdetta, o recesso del conduttore ovvero se è sottoposto ad una procedura ex R.D. 267/1942 e solo in alcuni casi previsti dalla legge (Attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori)

Spetta al conduttore che eserciti attività che comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e non per attività professionali, di carattere transitorio.... La prova spetta al conduttore, non essendo sufficiente la sola previsione contrattuale

Eventuale clausola alla rinuncia a tale indennità spettante al conduttore è nulla ex art. 79. Solo quando il contratto è cessato le parti possono rinunciare a tale diritto o addivenire ad una transazione (es. rinuncia dell'indennità a fronte della contestuale pattuizione di una proroga cui non avrebbe diritto).

Perché sorga il diritto all'indennità occorre che l'immobile sia stato rilasciato.

L'indennità è riconosciuta a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione

12) DIRITTO DI PRELAZIONE del conduttore in caso di vendita**(art. 38)**

Clausola che opera di diritto essendo espressamente prevista dalla legge, anche se non inserita nel contratto

Il fine e' quello di garantire una congrua durata della locazione e la sua continuità nell'interesse del conduttore.

Eventuale clausola alla rinuncia a tale diritto è nulla ex art. 79 (solo una volta ricevuta la denuntiatio può rinunciare)

La clausola che preveda la risoluzione del contratto in caso di vendita dell'immobile è nulla

Riconosciuta quando il conduttore utilizza i locali per le medesime attività che consentono di ottenere l'indennità per la perdita di avviamento

Esclusa ex art. 35:

In caso di trasferimento di immobili utilizzati per lo svolgimento di attività comportano contatti diretti con che non pubblico

In caso di svolgimento di attività professionali o di carattere transitorio

ALTA FORMAZIONE 

In caso di vendita di una quota di proprietà

Se l'immobile non è oggetto di compravendita, ma di permuta ovvero di divisione giudiziale

Se oggetto della vendita è una quota della proprietà dell'immobile locato mancando l'imprescindibile presupposto dell'identità dell'immobile locato con quello venduto

Vendita in blocco dell'intero edificio ove è ubicato l'immobile locato (la prelazione non opera)

Vendita cumulativa (oggetto della compravendita è una pluralità di immobili dove, invece, permane il diritto di prelazione in capo al conduttore)

E in caso di nuova locazione art. 40

Alla scadenza del 12° anno (6+6) il locatore che intenda locare a terzi, deve comunicare le offerte eventualmente ricevute per una nuova locazione al conduttore il quale ha diritto di prelazione se offre condizioni uguali. Valgono le condizioni di cui al punto precedente

ALTA FORMAZIONE 

13) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La legge n. 9 del 21/2/2014 in GU n. 43 del 21/2/2014 che ha convertito il DL 145/2013 (decreto Destinazione Italia) ha precisato che gli edifici oggetto di locazione devono essere dotati di ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): consiste in uno strumento di informazione circa la prestazione ed il grado di efficienza energetici dell'edificio redatto da esperti qualificati

- a) soggiacciono alla disciplina in materia di prestazione energetica solo le NUOVE locazioni con esclusione dei contratti con i quali si rinnova, proroga o comunque reitera un precedente rapporto
- b) se il contratto è soggetto a registrazione ed ha ad oggetto INTERI EDIFICI il locatore soggiace a tutti gli obblighi di dotazione, allegazione, consegna ed informativa
- c) se il contratto è soggetto a registrazione ma ha ad oggetto SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI il locatore soggiace agli obblighi di dotazione, consegna ed informativa, ma non a quello di allegazione al contratto
- d) in caso di nuove locazioni NON soggette a registrazione (inferiori a 30 gg nell'arco dell'anno) il locatore soggiace solo all'obbligo di dotazione
- e) in via estensiva anche ai contratti di leasing immobiliare e affitto di azienda (qualora il contratto comprenda affitto di edifici comportanti consumo energetico)
- f) eliminazione della nullità quale sanzione per il caso di violazione dell'obbligo di allegazione, sostituita da sanzione di carattere amministrativo
- g) l'APE si distingue dall'AQE (attestato di qualificazione energetica), facoltativo predisposto in fase di costruzione o ristrutturazione
- h) L'entrata in vigore della normativa suggerisce che la forma scritta sia implicitamente imposta ai fini dell'adempimento degli obblighi da essa imposti. Il locatore deve, infatti, dare atto dell'adempimento degli obblighi imposti con apposita clausola contrattuale

**14) FORO
Derogabile (clausola vessatoria)**

La competenza è del giudice del luogo in cui è situato l'immobile
ex art. 21 cpc.

15) PRIVACY ex d.lgs. 196/2003

16) **CLAUSOLA di MEDIAZIONE e/o CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Clausola eventuale (vessatoria)

E' possibile che le parti decidano di affidare ad un Organismo di mediazione ovvero ad arbitri la risoluzione di controversie insorte o che potrebbero insorgere da un contratto di locazione

Il contratto può sempre essere risolto per effetto del consenso delle parti.

▶ **Clausola risolutiva espressa (art. 1456 c.c.)** Autonomia

contrattuale

Clausola eventuale

Esempio di clausola: "Le parti pattuiscono che il presente contratto si risolva di diritto nel caso in cui il conduttore violi anche uno solo degli obblighi assunti con il presente contratto" ovvero si può indicare espressamente l'obbligo. La risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara che intende valersi della clausola

▶ **Clausola penale (art. 1382 c.c.)** Autonomia

contrattuale

Clausola eventuale

E' la determinazione in via anticipata della misura del danno conseguente all'inadempimento o al ritardo colpevole nell'adempimento di un'obbligazione. Limita il risarcimento del danno a una determinata prestazione.

CLAUSOLE VESSATORIE

Non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono a favore di colui che le ha predisposte:

Limitazioni di responsabilità

Facoltà di recedere dal contratto o di sospendere l'esecuzione Sanciscono a carico dell'altro

contraente decadenze Limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni (solvet et repete) Tacita

proroga o rinnovazione del contratto

Clausole compromissorie

Deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria (Foro)

Modalità di sottoscrizione:

L'attenzione del contraente deve essere richiamata sulla natura della clausola, che non deve essere confusa con le altre.

Il richiamo cumulativo delle clausole non soddisfa il requisito della specificità della doppia sottoscrizione, essendo necessaria non solo la sottoscrizione separata, ma anche la scelta di una tecnica redazionale idonea a suscitare l'attenzione del sottoscrittore sul significato delle clausole specificamente approvate.

E' quindi opportuna una sottoscrizione distinta da quella con cui si sottoscrive il contratto che faccia seguito alla loro puntuale identificazione (es. art. Foro)

La mancanza di una sottoscrizione idonea rende nulla la clausola

IL CONTRATTO DI COMODATO D'IMMOBILE GRATUITO

NOZIONE. Art. 1803. Il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile affinché se ne serva per un tempo o un uso determinato con l'obbligo di restituire la cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito

Rappresenta uno strumento per poter utilizzare gratuitamente un bene

CLAUSOLE:**FORMA**

Non vi è alcun vincolo di forma.

Suggerisco peraltro l'uso della forma scritta quale migliore e più efficace strumento di ricostruzione della volontà delle parti, di modo che possa garantirsi la possibilità di provare pattuizioni che disciplinino il rapporto con deroghe, ove ammesse, o disposizioni aggiuntive

1) INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI**2) INDIVIDUAZIONE DEL BENE (eventuali dotazioni: arredamento riscaldamento, etc.) e USO**

Il comodatario non deve utilizzare il bene per un uso diverso da quello pattuito o concederlo in godimento a terzi senza il consenso del comodante

3) DURATA

- **con termine espresso o implicito ex art. 1809 c.c.**. In tal caso il comodatario è tenuto a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità al contratto. Se, però, durante il termine o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa **sopravviene un urgente ed imprevisto bisogno del comodante, questi può esigerne la consegna immediata.**
- **senza termine**, ovvero comodato precario ex art. 1810 c.c.. In tal caso il comodatario è tenuto a restituire la cosa non appena il comodante la richiede

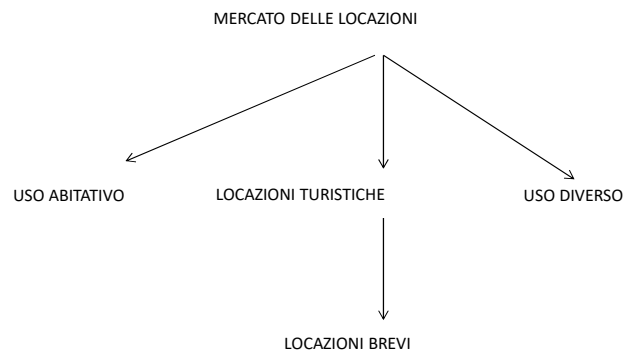
4) **SPESE**

Il contratto è gratuito, ma il comodatario è tenuto al pagamento le spese sostenute per servirsi del bene. Le spese straordinarie restano a carico del proprietario

Caso tipico in cui un genitore proprietario concede in comodato gratuito un immobile al figlio affinché lo adibisca ad "abitazione familiare" e dopo qualche anno la coppia si separa

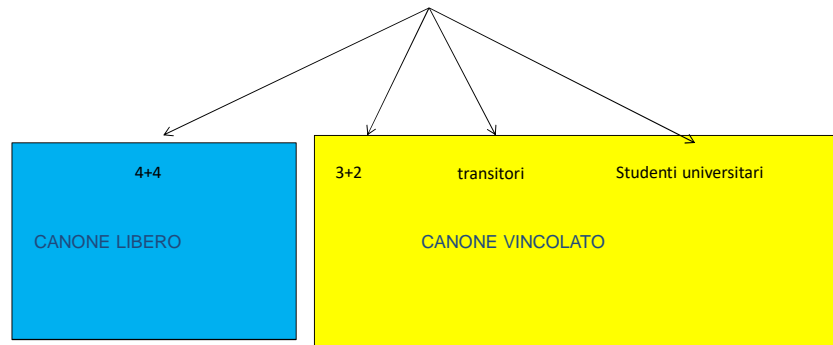
Secondo le SSUU della Cassazione (sentenza n. 20448/2014) il provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario dei figli (di regola la moglie/nuora), non modifica la natura ed il contenuto del titolo di godimento sull'immobile con la conseguenza che il comodante è tenuto a consentire la continuazione del godimento per l'uso previsto, salva l'ipotesi di sopravvenienza di un urgente ed impreveduto bisogno (es: necessità di uso diretto, ovvero deterioramento delle condizioni economiche che giustifichino la restituzione ai fini della vendita o della locazione).

In tal caso il comodato deve essere configurato come comodato a termine ex art. 1809 c.c. intendendo come termine la destinazione dell'immobile a casa familiare, indipendentemente dall'insorgere della crisi coniugale





LOCAZIONI ABITATIVE



CONTRATTO 4 +4

MOTIVI DI DISDETTA ALLA PRIMA SCADENZA (almeno 6 mesi prima)

- A. Uso personale del locatore o di un parente stretto (entro II grado)
- B. Conduttore con piena disponibilità di altro alloggio libero e idoneo nel comune
- C. Palazzo gravemente danneggiato e la permanenza dell'inquilino ostacola i lavori
- D. Integrale ristrutturazione o sopraelevazione ed è indispensabile la liberazione del locale
- E. Il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo
- F. Vendita a terzi ma solo se è l'unico appartamento in proprietà del locatore oltre a quello dove abita e previa prelazione al conduttore



CONTRATTO 3 + 2

- Canone vincolato sulla base degli accordi territoriali
- Tipo di contratto come da accordo territoriale
- Durata fissa di 3 anni
- Disdetta alla prima scadenza solo motivata



IL RINNOVO DEL CONTRATTO 3 + 2

- CASSAZIONE 16279/16
- Proroga di 2 anni solo se richiesta dall'inquilino (Cass. 16279/16)
- Al termine della proroga si applica art. 1574 c.c. (proroghe di un anno se non ammobiliato, unità di tempo del canone se ammobiliato) salvo diverso accordo
- MERITO
- 3+2+3+3... (Trib. Reggio Emilia 1676/18; Trib. Torino 28.6.08)
- 3+2+3+2... (Trib. Bologna 3151/09)



CONTRATTO TRANSITORIO

- Da 1 a 18 mesi
- Solo per motivi da indicare e documentare nel contratto e rientranti tra quelli stabiliti dagli accordi locali (studio, lavoro, formazione professionale, ricerca d'impiego)
- Anche per motivi innominati o non documentabili ma con l'assistenza delle OOSS e se lo prevede l'accordo locale
- Se stipulati fuori dei casi previsti diventano 4+4
- Scade secco senza rinnovo

CONTRATTI AD USO TRANSITORIO

è un tipo di contratto di locazione abitativa

- utilizzato per esigenze temporanee non turistiche
- per la sua validità deve sussistere **un'esigenza transitoria**

ben individuata

L'esigenza alla quale risponde tale tipologia di contratto è quella di **quanti si trovano a vivere in una città diversa dalla propria per esigenze di vario tipo**, accomunate dalla durata limitata nel tempo (si pensi, ad esempio, alle esigenze di salute o lavorative. Restano tuttavia esclusi i motivi di studio universitario, per i quali è individuata una *species* contrattuale a parte

Il contratto di locazione transitorio consente alle parti di stipulare un contratto di affitto di durata inferiore a quella minima prevista per i contratti a canone concordato, ossia di 3 anni, previsti dalla legge 431/1998.

Infatti il **comma 1, articolo 5** della suddetta Legge stabilisce che:

Il decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di un contratto di locazione transitorio anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.

FORMA E CONTENUTO DEL CONTRATTO

TRANSITORIO

Il contratto di locazione di natura transitoria deve essere **stipulato**

utilizzando gli appositi **modelli predisposti dal Ministero dei Trasporti e delle Infrastrutture**.

Tali modelli contrattuali sono allegati ai decreti ministeriali e agli accordi locali che contengono le condizioni contrattuali che i contratti transitori devono contenere.

La figura della **locazione transitoria** è prevista dall'articolo **5 della legge 431/1998**, il quale, a sua volta, ha rinvio la definizione delle condizioni e delle modalità per la stipula di detti contratti con durata inferiore a quella prevista dalla legge, e destinati a soddisfare particolari esigenze delle parti, ad un decreto ministeriale.

I decreti finora emessi che contengono anche i principi e condizioni generali per le locazioni transitorie sono:

- prima il **D.M. 5 marzo 1999**,
- successivamente il **D.M. del 30 dicembre 2002**
- ed infine il **Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017** del Ministero Infrastrutture e Trasporti pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017)

La legge 431/1998 ha quindi previsto la possibilità di avvalersi di un contratto di locazione transitorio, ma per trovare le disposizioni che regolano detti contratti occorre fare riferimento:

1. **Ai decreti ministeriali** (da ultimo il Decreto interministeriale 16 gennaio 2017), **che prevedono i principi generali** per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per stipulare contratti di locazione concordati, transitori e transitori per studenti universitari;
2. **agli accordi locali, che prevedono le clausole che obbligatoriamente devono essere inserite in fase di stipula dei contratti sopra citati;**
3. **agli appositi modelli contrattuali allegati a dette fonti normative**

DURATA DEL TRANSITORIO

Periodo massimo: 18 mesi. NOVITA': In base al nuovo decreto ministeriale del 2017 è ora possibile una durata inferiore a 30 giorni (in tal caso non è soggetto al canone concordato neanche nei Comuni con oltre 10 mila abitanti)

Se le parti pattuiscono un periodo superiore a 18 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata massima prevista dalla legge. In caso di contratto superiore a 30 gg, il locatore deve provvedere alla **registrazione del contratto** nel termine di 30 giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi 60 giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio (qualora

l'immobile sia all'interno di un condominio).

Ma il contratto transitorio è valido anche se è a canone libero?

NO, NO e NO e ancora NO
Si ricorda che

in tutti i Comuni con oltre 10 mila abitanti

il contratto transitorio **è obbligatoriamente a**

canone concordato fissato negli appositi

Accordi territoriali

(in mancanza di accordo locale si deve far riferimento al D.M. del 30.3.2006 contenente indicazioni precise al riguardo che spiegano di far riferimento agli Accordi vigenti nel Comune più vicino)

Fra gli **elementi** che devono essere obbligatoriamente contenuti nel contratto si ricordano in particolare:

- **l'espresso riferimento all'esigenza transitoria, che deve essere comprovata da idonea documentazione allegata al contratto stesso** (ad esempio, dichiarazione

del datore di lavoro relativa a un trasferimento temporaneo del dipendente in altra sede)

1. in caso di mancata specificazione dell'esigenza temporanea, il contratto è soggetto alla disciplina ordinaria e quindi la durata sarà di 4 anni + 4 anni.

Per quanto riguarda le **spese**:

gli appositi Allegati ai decreti ministeriali e agli Accordi locali (si veda l'Allegato G del DM 30 dicembre

2002, e all'Allegato D nel DM del 16.1.2017) indicano la ripartizione

delle stesse fra locatore e conduttore: ogni clausola contraria è nulla.

NOVITA' introdotta dal DM 16.1.2017: IL TRANSITORIO INFERIORE A 30 GIORNI

Art. 2 del DM 16.1.2017

in caso di transitorio non superiore a 30 giorni, **è possibile:**

- **applicare un canone di affitto libero** anche nei Comuni in cui è necessario utilizzare il canone concordato (art. 2 comma 2)
- **utilizzare libera ripartizione oneri accessori** (art. 2 comma 2): lasciando all'accordo tra le parti la decisione di sostenere al 50% o solo a carico di uno dei due tra proprietario e inquilino, il costo delle spese.
- **non è necessario documentare l'esigenza di transitorietà**, basterà indicarla in contratto (art. 2 comma 4).



CONTRATTO PER STUDENTI UNIVERSITARI

- Solo nei comuni sede di università e limitrofi
- Da 6 mesi a 3 anni rinnovabili
- Disdetta da 1 a 3 mesi prima a seconda dell'accordo locale
- Solo su modelli ad hoc
- Si deve allegare il certificato di iscrizione



E SE NON C'E' L'ACCORDO?

Contratto 3 + 2

C'è accordo vecchio

Non c'è accordo vecchio

Contratto transitorio

Si aggiornano i canoni
previgenti in base
all'ISTAT

Si applica l'accordo del
comune demograficamente
analogo più vicino

Non si possono fare

Contratti per studenti
universitari

Non si possono fare

ALTA FORMAZIONE 

ESEMPIO DI ACCORDO LOCALE

- Stipulato il 5.3.19
- Divide la città in 12 Zone Urbane Omogenee (non corrispondono alle zone decentramento)
- Per ogni zona sono individuati dei valori minimi e massimi di canone annuale per metro quadro
- Sono stabilite tre subfasce di oscillazione (minima-media-massima)
- Ciascun immobile è inserito nella subfascia di appartenenza a seconda delle dotazioni e delle caratteristiche
- Individuata la subfascia di appartenenza si moltiplica la superficie catastale per il valore prescelto (all'interno della subfascia)

ALTA FORMAZIONE 

ELEMENTI MODIFICATIVI

Alloggio arredato	→	si può aumentare il canone fino al 15%	
Microappartamenti (sup. fino a 30 mq)	→	maggiorazione del 10% della superficie fino ad un massimo di 30 mq	
Maggiore durata	→	4 anni	3%
		5 anni	5%
		6 anni	8%
	→	dai 7 anni 10%	
Classe energetica G		riduzione dell'1%	
Mancanza di cantina o soffitta	→	riduzione del 3%	
	→		

LOCAZIONI PARZIALI

- E' possibile locare anche stanze singole o porzioni di appartamenti
- In tal caso la superficie di riferimento è quella stanza locata e di una percentuale delle parti comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e quella della camera locata
- In nessun caso la sommatoria dei canoni delle singole stanze può essere superiore al canone dell'intero immobile

CONTRATTI TRANSITORI

- Canoni uguali a quelli del canale concordato (ma senza agevolazioni fiscali)
- Esigenze di transitorietà ammesse: quando si deve adibire l'immobile ad abitazione propria o di parenti entro il 2° grado

LOCATORE

- Trasferimento lavorativo temporaneo
- Matrimonio dei figli
- Separazione o divorzio
- Assistenza a congiunti
- Se il locatore è una ONLUS che gestisce una casa famiglia

CONDUTTORE

- Trasferimento lavorativo temporaneo
- Ricerca del lavoro
- Apprendistato o formazione prof.le
- Separazione o divorzio
- Assistenza a congiunti
- Acquisto di immobile entro 18 mesi

- Qualsiasi altra esigenza transitoria collegata ad un evento certo e a data prefissata, espressamente indicata e documentata
- Esigenze anche diverse dalle precedenti ed anche non documentabili purché con l'assistenza bilaterale delle oo.ss. firmatarie dell'accordo locale

ALTA FORMAZIONE 



LOCAZIONI TURISTICHE

durata libera
canone libero

LOCAZIONI BREVI (AIR B&B)

forma libera
durata libera ma inferiore a 30 gg
canone libero

ALTA FORMAZIONE 



LOCAZIONI BREVI

Obbligo di denuncia alla PS: tramite PEC, racc.ta, di persona o Alloggiati-web

CIR

- d.g.r. 28 giugno 2018, n. 280: Obbligo di acquistare il Codice Identificativo di Riferimento (CIR) da indicare su tutte le pubblicità
- Si ottiene in maniera impropria accedendo al SUAP tramite il portale impresa in un giorno ma solo registrandosi come «casa vacanze»

ALTA FORMAZIONE 



USO DIVERSO

- L. 392/78
- Tutto ciò che è locato per uso diverso dall'abitazione a scopo imprenditoriale (ivi compresi magazzini, aree scoperte e persino spazi su muro)
- Durata 6 + 6 anni (9 per alberghi e teatri)
- Disdetta almeno 12 mesi prima (18 per alberghi e teatri)
- Diritto di prelazione in caso di vendita o nuova locazione
- Disdetta alla prima scadenza solo per i seguenti motivi:
 1. Adibire l'immobile ad uso proprio, del coniuge o di parente entro il 2° grado linea retta
 2. Integrale ristrutturazione

ALTA FORMAZIONE 



L'INDENNITA' DI AVVIAMENTO

- Quando a dare la disdetta per finita locazione è il locatore
- Solo se c'è contatto con il pubblico di consumatori e utenti
- Pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto (21 per alberghi)
- Raddoppia se subentra entro un anno nei locali un soggetto che esercita la stessa attività o altra affine
- Il pagamento è condizione per l'esecuzione dello sfratto

ALTA FORMAZIONE 



	REGIME ORDINARIO	CEDOLARE SECCA
4+4 Transitori Turistici	Imposta di registro 2% Bollo € 16x2 Irpéf si somma il 95% del canone all'imponibile	21% del canone
3+2 e universitari	Imposta di registro 2% sul 66,5% Bollo € 16x2 Irpéf si somma il 66,5% del canone all'imponibile	10% del canone
brevi	21% a titolo di acconto trattenuta Dall'intermediario poi redditi diversi	21% a titolo di imposta trattenuta Dall'intermediario

ALTA FORMAZIONE 



LA CEDOLARE SECCA PER GLI USI DIVERSI

A partire dal 1 gennaio 2019 è possibile applicare la cedolare secca anche ai canoni derivanti da locazioni di negozi (C-1) di superficie inferiore ai 600 mq e relative pertinenze ma solo se, tra i medesimi soggetti, non era in essere un contratto «non scaduto» di locazione al 15 ottobre 2018



MANCATA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

USO DIVERSO E ABITATIVO SINO AL 31.12.15

Cass. S.U. 23601/17: sono nulli i contratti non registrati ma la registrazione tardiva sana la nullità ex tunc. Sono sempre nulli (anche se registrati tardivamente) i patti che stabiliscono un canone superiore a quello del contratto simulato.

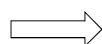
USO ABITATIVO DAL 1.1.16

Art. 13 L. 431/98: registrazione a carico esclusivo del locatore nel termine perentorio di gg 30. Il conduttore può agire entro 6 mesi dalla riconsegna per l'accertamento del canone e la restituzione dell'indebito. Il canone sarà pari al valore minimo previsto per il canale concordato.



IL BOLLINO SUL CONTRATTO

- DM 16.1.17 ART. 2 «8. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. »
- Agenzia Entrate Ris. 31/E del 20.4.18




Per l'accordo territoriale (**GENERALMENTE**) l'attestazione deve essere bilaterale da parte di una o.s. dei locatori e di una dei conduttori su un apposito modulo

ALTA FORMAZIONE 


Tipo	Come funziona	Agevolazioni Fiscali	
		Proprietari	Inquilini
Contratti a canone libero art. 2, c.1, L. 431/98	Il contratto dura 4 anni + 4 di rinnovo automatico Il canone è libero secondo accordi tra proprietario e inquilino	NO Solo OPZIONE per CEDOLARE SECCA 21%	Detrazioni IRPEF se abitazione principale
Contratti a canone concordato art. 2, c. 3, L. 431/98	Il contratto dura 3 anni + 2 di rinnovo automatico Il corrispettivo deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti negli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.	Riduzione IRPEF e REGISTRO se l'immobile è situato in un Comune ad alta densità abitativa OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10%	Detrazioni IRPEF se abitazione principale
Contratti a canone concordato per studenti universitari art. 5, c. 2 e 3, L. 431/98	La durata del contratto varia da un minimo di sei mesi a un massimo di tre anni con rinnovo automatico. Lo studente deve essere iscritto a un corso di laurea o di formazione post-laurea (master, dottorati, specializzazione o perfezionamento) in un Comune diverso da quello di residenza.	Riduzione IRPEF e REGISTRO se l'immobile è situato in un Comune ad alta densità abitativa OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10%	Detrazioni IRPEF
Contratti transitori art. 5, c. 1, L.431/98	Il contratto ha una durata massima di 18 mesi. Può essere stipulato solo per specifiche esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore	OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10% (*) nei Comuni ove si applica il canone fissato dagli accordi	Detrazioni IRPEF se abitazione principale

(*) Ai contratti transitori stipulati ex art. 5, legge n. 431/1998 nei Comuni ad alta densità abitativa nei quali i canoni sono definiti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate negli accordi territoriali, tra i quali ROMA, in caso di opzione per la cedolare secca, si applica l'aliquota del 10% (Circolare 8/E del 7.4.2017)

ALTA FORMAZIONE 

Tipo	Durata e Canone	Agevolazioni Fiscali	
		Proprietari	Inquilini
Contratti a canone libero art. 2, c.1, L. 431/98	Il contratto dura 4 anni + 4 di rinnovo automatico Il canone è libero secondo accordi tra proprietario e inquilino	NO agevolazioni su regime ordinario per CEDOLARE SECCA 21% Solo OPZIONE	Detrazioni IRPEF se abitazione principale  Detrazione di importi fissi diversi (euro 150 o 300 o 991) a seconda del reddito e dell'età
Contratti a canone concordato art. 2, c. 3, L. 431/98	Il contratto dura 3 anni + 2 di rinnovo automatico Il corrispettivo come da accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni	Riduzione base imp. IRPEF Se l'immobile è in Comune ad a.d.a. e Registro 2% solo sul 70% del canone o OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10%	Detrazioni IRPEF se abitazione principale Idem come sopra

ALTA FORMAZIONE / Ranocchi

Tipo	Durata, e canone e presupposti	Agevolazioni Fiscali	
		Proprietari	Inquilini
Contratti a canone concordato per studenti universitari art. 5, c. 2 e 3, L. 431/98	La durata del contratto varia da un minimo di 6 mesi a un massimo di 3 anni con rinnovo automatico. Lo studente deve essere iscritto a un corso di laurea o di formazione post-laurea in un Comune diverso da quello di residenza.	Riduzione base imp. IRPEF se l'immobile è in Comune ad a.d.a. E Registro 2% solo sul 70% del canone o in alternativa OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10%	Detrazioni irpef  Detrazione del 19% sulle spese di locazione x lo studente fuori sede
Contratti transitori art. 5, c. 1, L.431/98	Il contratto ha una durata massima di 18 mesi. Può essere stipulato solo per specifiche esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore	OPZIONE per CEDOLARE SECCA 10% (*)nei Comuni ad a.d.a. ove si applica il canone fissato dagli accordi territoriali (Circolare 8% del 7 aprile 2017)	Detrazioni irpef se abitazione principale

ALTA FORMAZIONE / Ranocchi

LA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Soggetti tenuti alla registrazione telematica

- La legge n. 44 del 26/04/2012 di conversione del D.L. N. 16 del 02/03/2012 ha aggiunto all'art. 8 una modifica all'art. 5 del regolamento di cui al Decreto del P.d.R. N. 404 del 5 ottobre 2001 prevedendo che ***l'obbligo di procedere alla registrazione dei contratti di locazione per via telematica sia posto in capo ai soggetti in possesso di almeno dieci unità immobiliari*** (art. 8, comma 10-bis, lettera a).
- (Prima di tali modifiche tale obbligo era riferito ai soggetti in possesso di almeno cento unità immobiliari)

Soggetti tenuti alla registrazione telematica

- E' stato inoltre aggiunto il comma 3-bis, che stabilisce che sono altresì tenuti ad adottare la procedura di registrazione telematica i soggetti di cui alla lettera **d-bis) dell'articolo 10 del TU di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26/04/1986 n. 131**, ovvero agli agenti immobiliari iscritti al ruolo (oggi Registro imprese /REA) di cui alla L. 39/89

65

ALTA FORMAZIONE 

Registrazione

- Con i programmi telematici dell'Agenzia delle Entrate è possibile:
 - Compilare
 - Allegare
 - Inviare
- Contratti di locazione

66

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB - per quali tipi di contratto

- Con RLI è possibile registrare:
 - i contratti di locazione di tipo abitativo;
 - di tipo non abitativo o commerciale;
 - contratti di affitto di terreni

67

ALTA FORMAZIONE 

RLI – pagamento

- Il software calcola l'imposta di registro e bollo da versare on line indicando le coordinate del conto corrente

68

ALTA FORMAZIONE 

RLI – modalità

- E' possibile:
 - scaricare il software
 - Utilizzare la versione web senza necessità di scaricare il programma

69

ALTA FORMAZIONE 

RLI – cosa allegare

- E' possibile allegare: tutti i documenti, la copia dei contratti e gli allegati scansionandoli in un unico file in formato TIF, TFF O PDF/A

70

ALTA FORMAZIONE 

RLI – cosa allegare

- Nell'area autenticata è possibile verificare la correttezza del formato del file ed eventualmente trasformarlo nel formato ammesso.

Ti trovi in: [La mia scrivania](#) - [Assistenza Tecnica e Fiscale](#) - [CIVIS](#) - [Controllo Formale](#) - Validatore

Servizi Fisconline

✓ Servizi per

- Inviare
- Pagare
- Registrare contratti di locazione
- Comunicare
- Richiedere
- **Validare e convertire file**
- Fatture e corrispettivi

Funzione di validazione e conversione file

I documenti da allegare devono essere predisposti in formato PDF/A oppure TIF/TIFF (ad esempio, scc non devono superare la dimensione massima di 5 Mb).

Valida documento

Sfogli...

Descrizione allegato:
selezionare la descrizione

valida

71

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI – cosa allegare / eccezioni

- Non è obbligatorio allegare copia del contratto in presenza di queste caratteristiche:
 1. Locazione di tipo abitativo
 2. Contratto stipulato tra persone che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione (L1 o L2)
 3. Numero di locatori o conduttori inferiore a tre
 4. Una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre
 5. Immobili tutti con rendita attribuita
 6. Il contratto disciplina solo il rapporto di locazione senza altre pattuizioni

72

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB - Cos'è

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

73

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB - Accesso al servizio



The screenshot shows the 'Servizi Fisconline' interface. At the top, there is a navigation bar with tabs: 'L'Agenzia', 'Il tuo profilo fiscale', 'Cosa devi fare', 'Strumenti', 'Documentazione', and 'Servizi online'. Below this, there is a section for 'Servizi Fisconline' with a sub-section 'Servizi per'. A list of services is shown, including 'Inviare', 'Pagare', and 'Registrare contratti di locazione'. The 'Registrare contratti di locazione' option is circled in red, and a red arrow points to it from the right. The text 'Ti trovi in: La mia scrivania - Servizi per' is visible above the list, and a note below states: 'Sono elencati qui a sinistra i servizi per trasmettere documenti per via telematica all'Agenzia delle Entrate.'

74

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB – Esempio di compilazione



75

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Codice Fiscale richiedente registrazione:

Inserire l'identificativo del contratto che si vuole creare:

Lista Contratti

Mostra contratti per pagina

Cerca

descrizione contratto	tipo contratto	data stipula	importo canone	stato invio	anomalie
CASAALFA				in compilazione	<input type="button" value="✎"/> <input type="button" value="✖"/> <input type="button" value="🖨"/>

Mostra da 1 a 1 di 1 contratti

76

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Quadro A – Dati Generali

nome

Passo 1: Compilazione

- Frontespizio +
- Locatori
- Conduitori
- Immobili
- Opzione/Revoca cedolare
- Canoni variabili

Riepilogo

Passo 2: Invio

Invio

Stampa

Istruzioni - pdf

Guida - pdf

QUADRO A - DATI GENERALI

Pagamento intera durata del contratto

Eventi eccezionali
-- Selezionare evento eccezionale --

Tipologia di contratto
LI-Locazione di immobile ad uso abitativo

Casi particolari
-- Selezionare i casi particolari --

SEZIONE I - Registrazione

UFFICIO TERRITORIALE DI AREZZO

Durata dal 01/01/2017 al 31/12/2021 N.pagine 4 N.copie 2

Importo del canone 6000,00 Data di stipula 31/08/2017

Contratto soggetto ad IVA Condizione sospensiva

Contratto a tempo indeterminato Clausola penale volontaria

Esenzioni -- Selezionare l'esenzione --

ALTA FORMAZIONE

77

RLI WEB – Esempio di compilazione

Quadro A – Dati Generali

Garanzie

Tipologia di garanzia -- Selezionare la tipologia garanzia --

Importo garanzia prestata da terzi

Codice Fiscale Garante

Codice Fiscale secondo garante

Allegati al contratto

Scritture private ed inventari - N.fogli

Ricevute e quietanze - N.esemplari

Mappe, planimetrie e disegni - N.fogli o esemplari

Contratto soggetto ad IVA Condizione sospensiva

Esenzioni -- Selezionare l'esenzione --

ALTA FORMAZIONE

78

RLI WEB – Esempio di compilazione

Quadro A – Richiesta di registrazione

SEZIONE III - Richiesta di registrazione

Codice Fiscale

Cognome Nome

Denominazione o Ragione sociale

Tipologia di richiedente **1 - Parte del contratto**

79

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Quadro A – Rappresentante legale

Rappresentante legale

Codice fiscale del rappresentante

Codice carica **2 - Rappresentante di minore - inabilitato o interdet...**

Cognome Nome

80

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Quadro A – Rappresentante legale

CONTROLLA DATI FRONTESPIZIO

SALVA FRONTESPIZIO

81

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

RLI WEB – Esempio di compilazione

Quadro B – Soggetti Locatori

SEZIONE I - DATI DEL LOCATORE

Dati del Locatore 2

Codice Fiscale

Denominazione o Ragione sociale

Soggettività IVA

Soggetto non presente in atto

Cognome

Nome

Data di nascita

Sesso

Provincia di nascita

-- Selezionare la provincia di nascita --

Comune [o Stato estero] di nascita

-- Selezionare il comune di nascita --

82

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

RLI WEB – Esempio di compilazione

Quadro B – Soggetti Conduttori

Dati del Conduttore 1

Codice Fiscale

Denominazione o Ragione sociale Soggettività IVA

Cognome Nome

Data di nascita Sesso

Provincia di nascita -- Selezionare la provincia di nascita --

Comune [o Stato estero] di nascita -- Selezionare il comune di nascita --

Tipologia conduttore -- Selezionare tipologia conduttore --

83

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Dati immobile

Dati dell'immobile 1

Tipologia immobile -- Selezionare il tipo immobile --

Tipo Catasto -- Selezionare il tipo catas... -- Porzione Immobile -- Selezionare la porzione i... --

Codice Comune Sezione urbana /Comune catastale Foglio

Particella / Subalterno

Prov. -- Selezionare la provincia -- Comune -- Selezionare il comune -- In via di accatastamento

Categoria catastale -- Selezionare la categoria catastale -- Rendita catastale

Tipologia [via,piazza,ecc.] Indirizzo N. civico

84

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Opzione Cedolare

Ti trovi in: [La mia scrivania](#) - [R.L.I.](#) - [Home](#) - [Prima registrazione](#)

Home

Passo 1: Compilazione

- Frontespizio
- Locatori
- Conduttori
- Immobili
- Opzione/Revoca cedolare **←**
- Canoni variabili

Riepilogo

IDENTIFICATIVO CONTRATTO: CASAALFA
Quadro D - Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca

Non sono state inserite opzioni di cedolare su questo contratto

Nuova Cedolare

85

ALTA FORMAZIONE

RLI WEB – Esempio di compilazione

Opzione Cedolare

Nuova Cedolare

Dati relativi alla scelta cedolare 1

Progressivo Immobile

Progressivo Locatore

Cedolare

Percentuale possesso

CONTROLLA DATI CEDOLARE

SALVA CEDOLARE

ELIMINA CEDOLARE

86

ALTA FORMAZIONE

RLI WEB – Esempio di compilazione

Riepilogo Contratto

Home

Passo 1: Compilazione:

- Frontespizio
- Locatori
- Conduttori
- Immobili
- Opzione/Revoca cedolare
- Canoni variabili

Riepilogo ←

Passo 2: Invio

Invio

Stampa

Istruzioni - pdf

Guida - pdf

Riepilogo Contratto

IDENTIFICATIVO CONTRATTO: CASAALFA
LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

Imposta di registro	Imposta di bollo
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="button" value="CALCOLA IMPOSTE"/>	
Sanzioni imposta di registro	Sanzioni imposta di bollo
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Interessi imposta di registrazione	Interessi imposta di bollo
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Data invio	
<input type="text"/>	
<input type="button" value="CALCOLA TARDIVITA'"/>	

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

87

RLI WEB – Esempio di compilazione

Riepilogo Contratto

Home

Passo 1: Compilazione:

- Frontespizio
- Locatori
- Conduttori
- Immobili
- Opzione/Revoca cedolare
- Canoni variabili

Riepilogo ←

Passo 2: Invio

Invio

Stampa

Istruzioni - pdf

Guida - pdf

Riepilogo Contratto

IDENTIFICATIVO CONTRATTO: CASAALFA
LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

Imposta di registro	Imposta di bollo
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="button" value="CALCOLA IMPOSTE"/>	
Sanzioni imposta di registro	Sanzioni imposta di bollo
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Interessi imposta di registrazione	Interessi imposta di bollo
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Data invio	
<input type="text"/>	
<input type="button" value="CALCOLA TARDIVITA'"/>	

Attenzione ✕

Il calcolo delle sanzioni e degli interessi e' indicativo. Va, pertanto, verificato ed e' possibile modificarlo.

Annulla
Continua

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

88

RLI WEB – Esempio di compilazione

Invio

Ti trovi in: [La mia scrivania](#) - [R.L.I.](#) - [Home](#) - [Prima registrazione](#)

Home

Passo 1: Compilazione

- Frontespizio
- Locatori
- Conduttori
- Immobili
- Opzione/Revoca cedolare

Riepilogo

Passo 2: Invio

Invio ➔

Stampa

Istruzioni - pdf

Guida - pdf

IDENTIFICATIVO CONTRATTO: [.....]

Invio Richiesta

Riepilogo Informazioni di compilazione:

DESCRIZIONE CONTRATTO	TIPO CONTRATTO	DATA STIPULA	IMPORTO CANONE
[.....]	S1-Locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo	01/01/2014	3360,00

Dopo aver proceduto all' avvio della procedura di invio del file non sarà più possibile modificarne il contenuto. Prima dell'invio verranno effettuati ulteriori controlli.

Pin Code [.....]

PROCEDI
ANNULLA

89

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

RLI WEB – Esempio di compilazione

Invio

Ti trovi in: [La mia scrivania](#) - [R.L.I.](#) - [Home](#) - [Prima registrazione](#)

Scegliere 'ok' per confermare l'invio

OK

Scegliere 'Annulla' per annullare l'invio

ANNULLA INVIO

90

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

RLI WEB – Esempio di compilazione

Invio – Conferma Ricezione



Invio - Conferma ricezione

Il sistema ha ricevuto il file **RLI12** di dimensione **7263** bytes.

L'invio è stato protocollato con il numero **14021** in data **17/05/2022** alle ore **17:03:53.207**.

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

Stampa

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva:
06363391001

91

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

RLI WEB – Esempio di compilazione

Ricevute



Ti trovi in: [La mia scrivania](#) - Ricevute

Ricevute

Le attestazioni di avvenuto ricevimento dei documenti trasmessi per via telematica all'Agenzia delle Entrate, unica prova del loro avvenuto invio, sono disponibili in questa sezione.

Le funzioni elencate qui a sinistra ne permettono la consultazione ed il download.

92


ALTA FORMAZIONE Ranocchi


RLI WEB – Esempio di compilazione

Ricevute

Ti trovi in: [La mia scrivania](#) - [Ricevute](#) - [Ricerca ricevute](#) - [Lista ricevute](#)

Lista ricevute

Per visualizzare o salvare le ricevute o le eventuali comunicazioni di scarto, occorre cliccare sul simbolo  corrispondente alla riga nella quale viene indicato il protocollo attribuito al file inviato.

Il simbolo  indica che la ricevuta non è disponibile in quanto il file, pur essendo stato inviato dall'utente in passivo, contiene documenti autenticati da un altro utente.

Per il periodo dal **20/9/2010** al **20/10/2010** sono state trovate **2** ricevute.






Protocollo	Tipo documento	Ricevuta	Stato	Nome file	Data invio	Inviante	Incaricato	Motivo di scarto della fornitura	Documenti		
									Totale	Acquisiti	Scartati
10	IVL10		Elaborato	CFE [redacted].ccf	30/09/2010				1	1	0
10	IVL10		Elaborato	02 [redacted].ccf	30/09/2010				1	0	1

93

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB – Esempio di compilazione

Ricevute

descrizione contratto	tipo contratto	data stipula	importo canone	stato invio	anomalie			
[redacted]	T1-Affitto di fondo rustico	14/02/2014	4,00	In compilazione				
[redacted]	L4-Locazione finanziaria di immobile ad uso abitativo	21/03/2014	10000,00	Inviato				

94

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB — Esempio di compilazione

Anomalia

- Nel caso in cui nella sezione ricevute non ci fosse il protocollo è necessario sbloccare la richiesta selezionando la funzione di controllo dell'anomalia attiva dopo 24 ore dal tentativo di invio.

95

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB – Esempio di compilazione

Quadro B – Soggetti Conduttori

Ti trovi in: [La mia scrivania](#) - [R.L.I.](#) - [Home](#) - [Prima registrazione](#)

Richiesta di cambio stato del contratto

IDENTIFICATIVO CONTRATTO: 102_1_REG_0_RLI1_W

Riepilogo informazioni relative al contratto

DESCRIZIONE CONTRATTO	TIPO CONTRATTO	DATA STIPULA	IMPORTO CANONE
102_1_REG_0_RLI1_W	L4-Locazione finanziaria di immobile ad uso abitativo	21/03/2014	10000,00

ATTENZIONE:
L'invio potrebbe non essere andato a buon fine. La conferma dell'invio e' data dalla presenza di un nuovo protocollo nella sezione ricevute (anche se la ricevuta e' in elaborazione) Nel caso in cui non ci fosse un nuovo protocollo nella sezione ricevute e' necessario richiedere lo sblocco del contratto in modo da rimetterlo nello stato "in compilazione".
Non richiedere lo sblocco in presenza del protocollo.
Sei sicuro di voler rimettere il contratto nello stato in lavorazione?

96

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB – Esempio di compilazione

Quadro B – Soggetti Conduttori


- N.B.
- Selezionando sblocca contratto la richiesta sarà riportata nella fase «compilazione»

97

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB – Esempio di compilazione

Anomalia e sblocco

→  • Contratto con identificativo 102.1_REC.D_RU1.W - Re-inserito in lavorazione con successo

Creazione Contratto







Codice Fiscale richiedente registrazione:

Inserire l'identificativo del contratto che si vuole creare **AVANTI**

Lista Contratti

Mostra contratti per pagina

Cerca

descrizione contratto	tipo contratto	data stipula	importo canone	stato invio	anomalie
.....	TI-Affitto di fondo rustico	14/02/2014	4,00	In compilazione	  
.....	LI-Locazione finanziaria di immobile ad uso abitativo	21/03/2014	10000,00	In compilazione	  

98

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi

Lista Contratti Acquisiti

Mostra contratti per pagina

Cerca

CF controparte	ufficio	anno	serie	numero	sottonumero	data registrazione
Non ci sono contratti per i parametri di ricerca - spiacenti						
CF controparte	ufficio	anno	serie	numero	sottonumero	data registrazione
Mostra 0 da 0 a 0 contratti						

◀ Precedente Successiva ▶

99

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi

Contratto registrato

Riepilogo Contratto recuperato

Codice Ufficio Anno Serie Numero Sottonumero

▶ Frontespizio

▶ Quadro B - Soggetti

▶ Quadro C - Dati degli immobili

▶ Quadro D - Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca

100

ALTA FORMAZIONE 

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi – Annualità successiva

- Home
- Passo 1: Adempimenti
- Annualità successiva **+**
- Preroga
- Cessione
- Risoluzione
- Conguaglio d'imposta
- Istruzioni - pdf
- Guida - pdf

Contratto registrato

Riepilogo Contratto recuperato

Codice Ufficio: Anno: Serie: Numero: Sottonumero:

Frontespizio

Quadro B - Soggetti

Quadro C - Dati degli immobili

Quadro D - Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca

Annualità successiva

Sezione II - Adempimento successivo

Anno di riferimento: Eventi eccezionali: Casi particolari:
 Scelta opzione cedolare:

101

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi – Annualità successiva

Richiedente

CF Richiedente Registrazione: Cognome: Nome: Denominazione:

Imposte

Imposta di registro: Imposta di bollo:
 Sanzioni imposta di registro: Sanzioni imposta di bollo: Interessi:

Coordinate bancarie

Codice Fiscale firmatario del conto:
 ABI: CAB: NUMERO CONTO: CIN:

Dopo aver proceduto all' avvio della procedura di invio del file non sarà più possibile modificarne il contenuto.
 Prima dell'invio verranno effettuati ulteriori controlli.

Pin Code:

102

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Proroga

Home
Passo 1: Adempimenti
Annualità successiva
Proroga +
Cessione
Risoluzione
Conguaglio d'imposta
Istruzioni - pdf
Guida - pdf

Contratto registrato

Riepilogo Contratto recuperato

Codice Ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottonumero
...	...	3T	...	0

- ▶ Frontespizio
- ▶ Quadro B - Soggetti
- ▶ Quadro C - Dati degli immobili
- ▶ Quadro D - Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca

103

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Proroga

Proroga

Sezione II - Proroga

Data fine proroga

Eventi eccezionali

Casi particolari

Pagamento intera durata del contratto

Scelta opzione cedolare

104

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Proroga

Richiedente

CF Richiedente Registrazione Cognome Nome Denominazione

Imposte

Imposta di registro Imposta di bollo

Sanzioni imposta di registro Sanzioni imposta di bollo Interessi

Coordinate bancarie

Codice Fiscale firmatario del conto

ABI CAB NUMERO CONTO CIN

Dopo aver proceduto all' avvio della procedura di invio del file non sarà più possibile modificarne il contenuto.
Prima dell'invio verranno effettuati ulteriori controlli.

Pin Code

105

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Cessione

Dati di cessione

Mostra 10 locatori per pagina. Cerca

Numero	Codice Fiscale	Cognome	Nome
0			

Mostra 1 to 1 of 1 locatori

Mostra 10 conduttori per pagina. Cerca

Numero	Codice Fiscale	Cognome	Nome
0			

Mostra 1 to 1 of 1 conduttori

Lista cedenti

Mostra 10 soggetti per pagina. Cerca

Numero	Codice Fiscale	Cognome	Nome	Ruolo
Non ci sono soggetti per i parametri di ricerca - spiacenti				

Mostra 0 da 0 a 0 soggetti

CANCELLA LISTA CEDENTI **PRECEDENTE** **SUCCESSIVA** **PROCEDI**

106

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Cessione

Aggiungi Cessionario

1

Codice Fiscale ruolo

Denominazione o Ragione sociale Soggettività IVA

Cognome Nome

Data di nascita Sesso

Provincia di nascita

Comune [o Stato estero] di nascita

AGGIUNGI CESSIONARIO

107

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Cessione

Lista Cedenti

Mostra soggetti per pagina

Numero	Codice Fiscale	Cognome	Home	Ruolo
1				LOCATORE

Mostra 1 to 1 of 1 soggetti

◀ Precedente Successiva ▶

Lista Cessionari

Mostra soggetti per pagina

Numero	Codice Fiscale	Cognome	Home	Ruolo
1				LOCATORE

Mostra 1 to 1 of 1 soggetti

◀ Precedente Successiva ▶

Data di cessione

Corrispettivo

Eventi eccezionali

Casi particolari

Opzione Cedolare Secca

INDIETRO **PROCEDI**

108

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Cessione

Richiedente

CF Richiedente Registrazione Cognome Nome Denominazione

Imposte

Imposta di registro Imposta di bollo

Sanzioni imposta di registro Sanzioni imposta di bollo Interessi

Coordinate bancarie

Codice Fiscale firmatario del conto

ABI CAB NUMERO CONTO CIN

Dopo aver proceduto all' avvio della procedura di invio del file non sarà più possibile modificarne il contenuto.
Prima dell'invio verranno effettuati ulteriori controlli.

Pin Code

109

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Risoluzione

Home

Passo 1: Adempimenti

Annualità successiva

Preroga

Cessione

Risoluzione **←**

Conguaglio d'imposta

Istruzioni - pdf

Guida - pdf

Contratto registrato

Riepilogo Contratto recuperato

Codice Ufficio Anno Serie Numero Sottonumero

Frontespizio

Quadro B - Soggetti

Quadro C - Dati degli immobili

Quadro D - Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca

Risoluzione

Sezione II - Risoluzione

Data Fine Corrispettivo Eventi eccezionali Casi particolari

INDIETRO PROCEDI

110

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Risoluzione

Richiedente

CF Richiedente Registrazione Cognome Nome Denominazione

Imposte

Imposta di registro Imposta di bollo

Sanzioni imposta di registro Sanzioni imposta di bollo Interessi

Coordinate bancarie

Codice Fiscale firmatario del conto

ABI CAB NUMERO CONTO CIN

Dopo aver proceduto all' avvio della procedura di invio del file non sarà più possibile modificarne il contenuto.
Prima dell'invio verranno effettuati ulteriori controlli.

Pin Code

111

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Casi particolari

- Home
- Passo 1: Adempimenti
- Annualità successiva
- Proroga
- Cessione
- Risoluzione
- Conguaglio d'imposta **+**
- Istruzioni - pdf
- Guida - pdf

Contratto registrato

Riepilogo Contratto recuperato

Codice Ufficio Anno Serie Numero Sottonumero

Frontespizio

Quadro B - Soggetti

Quadro C - Dati degli immobili

Quadro D - Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca

Conguaglio d'imposta

Sezione II - Conguaglio d'imposta

Annualità Eventi eccezionali Casi particolari -- Selezionare --

112

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

RLI WEB – Esempio di compilazione

Adempimenti successivi - Casi particolari

Richiedente			
CF Richiedente Registrazione	Cognome	Nome	Denominazione
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Imposte			
Imposta di registro	Imposta di bollo		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Sanzioni imposta di registro	Sanzioni imposta di bollo	Interessi	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Coordinate bancarie			
Codice Fiscale firmatario del conto			
<input type="text"/>			
ABI	CAB	NUMERO CONTO	CIN
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<p>Dopo aver proceduto all' avvio della procedura di invio del file non sarà piú possibile modificarne il contenuto. Prima dell'invio verranno effettuati ulteriori controlli.</p>			
Pin Code <input type="text"/>			

113

ALTA FORMAZIONE 

Violazioni

SANZIONI PER OMESSA O TARDIVA REGISTRAZIONE

•

SANZIONI EDITTAI PER OMESSA REGISTRAZIONE (ART. 69 DPR 131/1986)

Fino a 30 giorni di ritardo: 60% - 120% minimo euro 200,00

Oltre 30 giorni di ritardo: 120 - 240%

114

ALTA FORMAZIONE 

Violazioni

Ravvedimento	
Misura della sanzione ridotta	
Ritardo	Sanzione
Fino a 30 giorni	6% imposta dovuta (*) <small>minimo euro 20,00</small>
Fino a 90 giorni	13,33% imposta dovuta (120/9)
Fino a 1 anno	15% imposta dovuta (120/8)
Fino a 2 anni	17,14% imposta dovuta (120/7)
Oltre 2 anni	20% imposta dovuta (120/6)
Codici Tributo per sanzioni da ravvedimento	
Sanzione per tardiva prima registrazione	Cod. 1507
Interessi per tardiva prima registrazione	Cod. 1508
ATTENZIONE: In caso di locazione l'imposta dovuta deve essere commisurata all'intero periodo di locazione	

115

ALTA FORMAZIONE 

Violazioni

SANZIONI PER TARDIVO O OMESSO VERSAMENTO

Fino a 90 giorni di ritardo: 15% (30% ridotto alla metà)

Oltre 90 giorni di ritardo: 30%

116

ALTA FORMAZIONE 

Violazioni

Ravvedimento	
Misura della sanzione ridotta alla metà entro 90 giorni	
Ritardo	Sanzione
Fino a 14 giorni	0,1% di imposta dovuta per ogni giorno di ritardo
Da 15 fino a 30 giorni	1,53% imposta dovuta (15/10)
Da 31 fino a 90 giorni	1,67% imposta dovuta (15/9)
Misura della sanzione oltre 90 giorni	
Fino a 1 anno	3,75% imposta dovuta (30/8)
Fino a 2 anni	4,29% imposta dovuta (30/7)
Oltre 2 anni	5% imposta dovuta (30/6)
Codici Tributo per sanzioni da ravvedimento	
Imposta di registro annualità successive	Cod. 1501
Sanzione per tardivo versamento annualità successive e successivi adempimenti prima registrazione	Cod. 1509
Interessi per tardivo versamento annualità successive e successivi adempimenti prima registrazione	Cod. 1510

117

ALTA FORMAZIONE 

Violazioni

SANZIONI PER OMESSA COMUNICAZIONE PROROGA O RISOLUZIONE CON CEDOLARE

La mancata proroga o risoluzione di un contratto a cedolare non comporta la perdita del beneficio a condizione che il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime cedolare secca anche per il periodo di proroga, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nel relativo quadro in dichiarazione

Fino a 30 giorni di ritardo: € 50,00

Oltre 30 giorni di ritardo: € 100,00

N.B. Non è previsto il ravvedimento sprint previsto solo per le tardività o gli omessi versamenti

118

ALTA FORMAZIONE 

Violazioni

Ravvedimento

Misura della sanzione ridotta

Ritardo	Sanzione
Fino a 30 giorni	€ 5,56 (€ 50,00/9)
Da 31 a 90 giorni	€ 11,12 (€ 100,00/9)
Da 91 giorni fino a 1 anno	€ 12,50 (€ 100,00/8)
Da 1 anno fino a 2 anni	€ 14,29 (€ 100,00/7)
Oltre 2 anni	€ 16,67 (€ 100,00/6)

119

ALTA FORMAZIONE 

Violazioni

CALCOLO INTERESSI DA RAVVEDIMENTO

$$\frac{\text{Capitale} \times \text{interesse} \times \text{giorni}}{36500}$$

Misura degli interessi

Periodo	Percentuale
01/01/2012 – 31/12/2013	2,5%
01/01/2014 – 31/12/2014	1%
01/01/2015 – 31/12/2015	0,5%
01/01/2016 – 31/12/2016	0,2%
01/01/2017	0,1%

120

ALTA FORMAZIONE 

Ricerca codice identificativo contratto

[L'Agenzia](#)
[Il tuo profilo fiscale](#)
[Cosa devi fare](#)
[Strumenti](#)
[Documentazione](#)
[Servizi online](#)

Ti trovi in: [Home](#) - [Servizi online](#) - [Servizi fiscali](#) - [Servizi fiscali senza registrazione](#) - 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 *:  

Provincia dell'ufficio di registrazione *: 

121

ALTA FORMAZIONE 

REGISTRAZIONE ED
AADEMPIMENTI
SUCCESSIVI

ALTA FORMAZIONE 

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

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).

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

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

*Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi***RLI Software**

Indipendentemente dal sistema operativo, per eseguire il software selezionare il link: Registrazione Locazioni Immobili (RLI) (<http://jws.agenziaentrato.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

*Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi***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

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi**RLI Quanto si paga
Imposta di registro**

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

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

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi**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.

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

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

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

**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

*Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi***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.

*Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi***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.

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

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).

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

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.

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

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**
- **subentro**
- **risoluzione con pagamento contestuale di corrispettivo**

ALTA FORMAZIONE 

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

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

ALTA FORMAZIONE 

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

Adempimenti successivi
Versamenti per annualità successive

RLI

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).

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

Adempimenti successivi
Versamenti per annualità successive

RLI

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.

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

*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).

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

*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

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

*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

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

*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.

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

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.

Contratti di locazione: registrazione e adempimenti successivi

RLI Adempimenti successivi : Utility

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top, there is a navigation menu with options: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, L'Agenzia, and Area riservata. Below the menu, the page title is 'Ricerca codice identificativo del contratto di locazione'. The main content area contains a form with the following fields:

- Data di registrazione (gg/mm/aaaa):*** A text input field with a calendar icon.
- Provincia dell'ufficio di registrazione:*** A dropdown menu with a location pin icon.

Below the form, there are two buttons: 'Invia' (blue) and 'Reimposta' (white).

REDDITI FONDIARI (QUADRO RB)

ADEMPIMENTO ►	I redditi fondiari vanno dichiarati mediante compilazione dei quadri – RA – Reddito dei terreni – RB – Reddito dei fabbricati
RIFERIMENTI ►	– Agenzia delle Entrate, provvedimento 30 gennaio 2019, prot. 23596 – Agenzia delle Entrate, Provvedimento 15 gennaio 2019, prot. 10652 – Artt. 25 – 43, D.P.R. n. 917/1986,
NOVITÀ ►	Le novità recepite nei quadri RA-RB del modello REDDITI PF 2019 concernono: – esclusione dalla formazione imponibile dei redditi dominicali e agrari dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola; – il regime fiscale delle c.d. locazioni brevi
SOGGETTI INTERESSATI ►	Sono tenuti alla compilazione del quadro relativi ai redditi fondiari i soggetti persone fisiche che: – detengono la proprietà o altro diritto reale sui terreni ovvero che esercitano attività agricola con contratto di affitto (quadro RA); – proprietari di fabbricati situati nel territorio dello Stato Italiano che sono, o che devono essere, iscritti nel catasto dei fabbricati con attribuzione di rendita catastale (quadro RB).
SOGGETTI ESCLUSI ►	Non sono tenuti alla compilazione dei quadri: – i titolari della sola nuda proprietà sui terreni; – i titolari di terreni che non producono reddito fondiario (pertinenze di unità immobiliari, parchi o giardini aperti al pubblico) o di terreni utilizzati come beni strumentali nelle proprie attività commerciali; – i contribuenti che hanno solo redditi fondiari per un importo inferiore a 500 euro; redditi da pensione, abitazione principale e terreni se la pensione non supera 7.500 euro e il reddito da terreni 185,92 euro; – i contribuenti che hanno avuto redditi unicamente da fabbricati non locati, indipendentemente dal reddito fondiario, per i quali è stata pagata nel 2018 l'IMU; – i possessori di immobili che non producono reddito di fabbricati quali: <ul style="list-style-type: none"> • le costruzioni rurali utilizzate come abitazione che appartengono al possessore o all'affittuario dei terreni ed effettivamente adibite ad usi agricoli; • le costruzioni strumentali alle attività agricole; • i fabbricati rurali destinati all'agriturismo; • gli immobili per i quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; • gli immobili completamente adibiti a musei, biblioteche, archivi, cine-teche ed emeroteche aperti al pubblico; • gli immobili destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze, nonché i monasteri di clausura, a meno che non siano dati in locazione; • gli immobili adibiti esclusivamente alla propria attività professionale e d'impresa.
PROCEDURE ►	In relazione alle novità presenti nella modulistica, vengono approfondite le procedure relative a: – compilazione dati quadro RA; – compilazione dati quadro RB; – Regime delle Locazioni brevi; – Alternatività IMU/IRPEF



REDDITI FONDIARI

Quadro RB

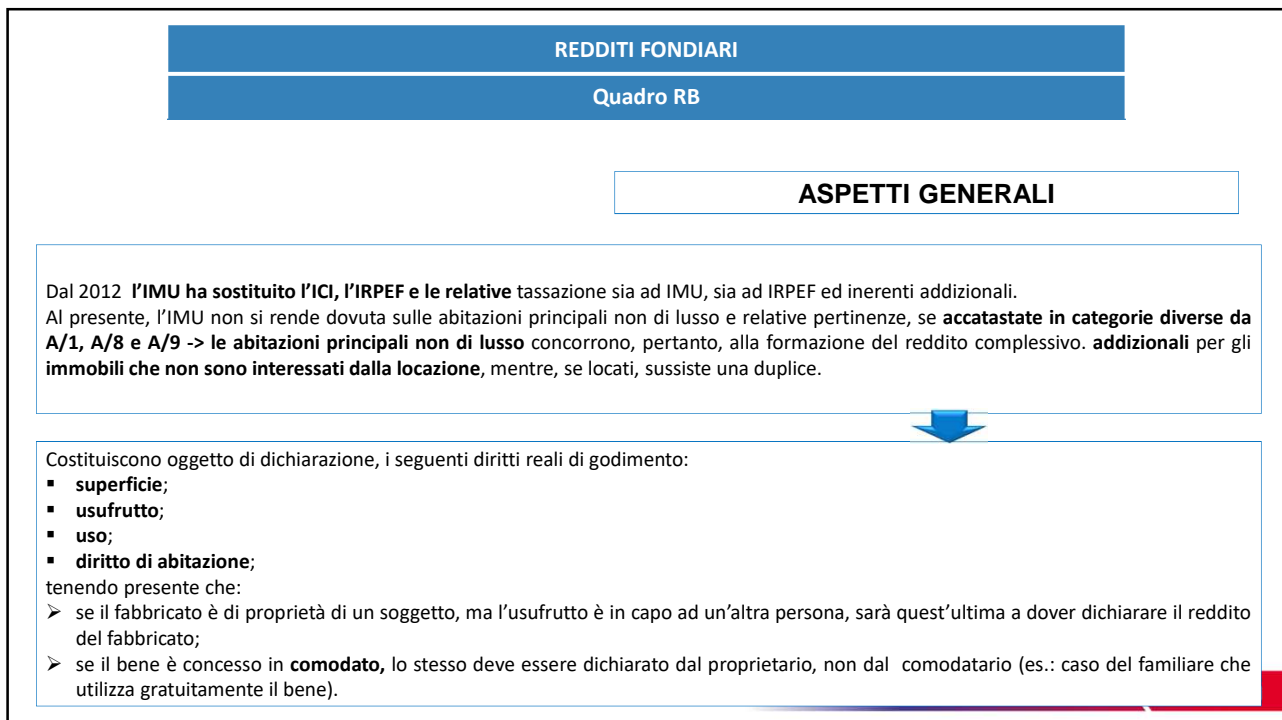
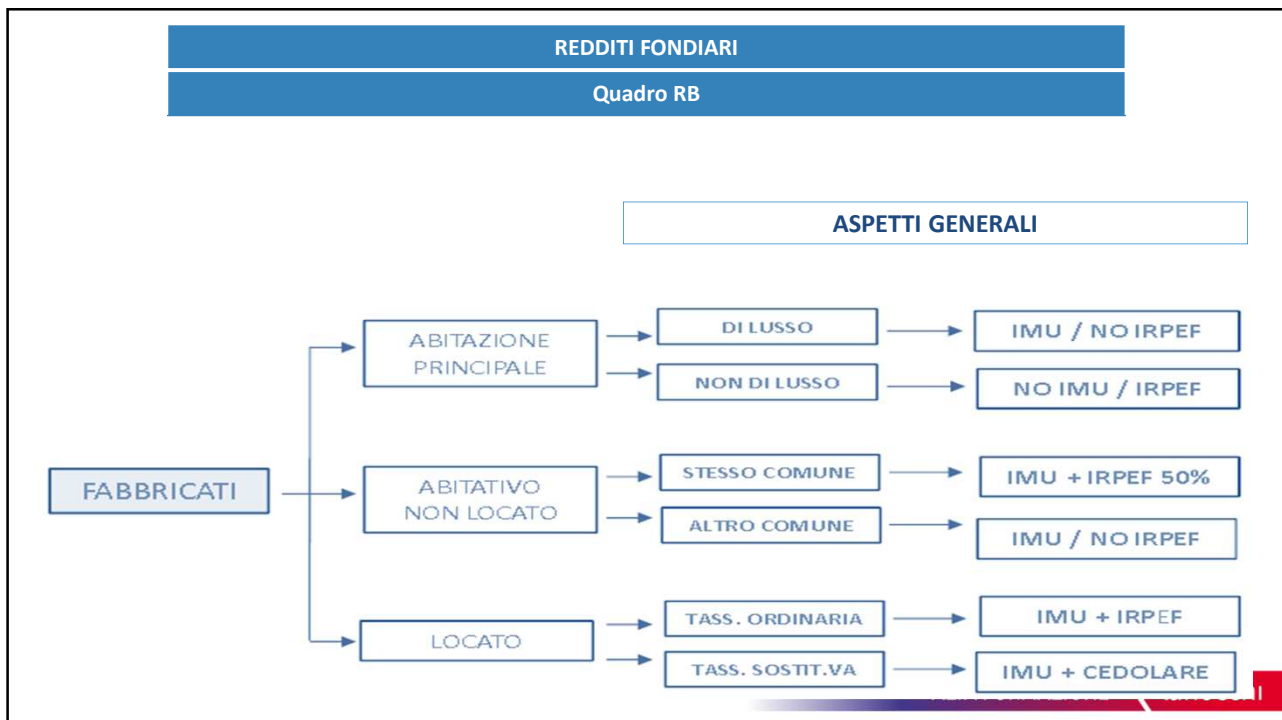
ASPETTI GENERALI

I contribuenti che possiedono a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale una o più unità immobiliari devono compilare, ai fini dichiarativi, il **quadro RB**, se i medesimi beni immobili sono:

- ubicati nel territorio dello Stato;
- iscritti o da iscriversi con attribuzione di rendita nel catasto edilizio.

Il quadro RB deve essere utilizzato:

- da tutti coloro che possiedono a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, dette unità immobiliari -> **il titolare della sola "nuda proprietà" non è tenuto all'adempimento dichiarativo;**
- dal titolare del diritto di abitazione, spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del c.c., che se effettivamente esercitato, si estende anche alle pertinenze della **casa adibita ad abitazione principale;**
- dai soci di società semplici ed equiparate ai sensi dell'art. 5, TUIR che producono reddito di fabbricati;
- i possessori di beni immobili che **non possono essere considerati rurali.**



REDDITI FONDIARI

Quadro RB

SOGGETTI ESCLUSI – REGOLE

- Non sono tenuti alla presentazione della dichiarazione il **contribuente che ha unicamente redditi di terreni e fabbricati in misura non eccedente i 500 euro**.
- Sono esonerati, inoltre, i contribuenti che **hanno avuto redditi unicamente da fabbricati non locati**, indipendentemente dal reddito fondiario, per i quali è stata pagata nel 2018 l'IMU, in quanto tali redditi non sono considerati imponibili ai fini delle imposte sui redditi.
- Gli **immobili abitativi non locati situati nel medesimo Comune ove è ubicata l'abitazione principale** concorrono, tuttavia alla determinazione del reddito imponibile per il 50% del relativo reddito.

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

REDDITI ESCLUSI – REGOLE

- Le costruzioni rurali utilizzate come abitazione che appartengono al possessore o all'affittuario dei terreni ed effettivamente adibite ad usi agricoli. In tale caso, il relativo reddito è già compreso in quello catastale del terreno. I requisiti per il riconoscimento della ruralità dell'immobile, **validi con decorrenza 1° dicembre 2007**, sono contenuti nell'art. 9 del D.L. n. 557/93, come modificato dall'art. 42-bis del D.L. n. 159/2007 e dall'art. 1 comma 275, della legge n. 244/2007. Le unità immobiliari che sulla base della normativa vigente non hanno i requisiti per essere considerate rurali devono essere dichiarate utilizzando, in assenza di quella definitiva, la **rendita presunta**. Sono comunque considerate produttive di reddito di fabbricati le unità immobiliari che rientrano nelle categorie A/1 e A/8 e quelle che hanno caratteristiche di lusso;
- le **costruzioni strumentali alle attività agricole**, comprese quelle destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- i **fabbricati rurali destinati all'agriturismo**;

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

REDDITI ESCLUSI – REGOLE

- gli immobili per i quali sono state **rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni** per restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il proprietario non deve dichiarare l'immobile solo per il periodo al quale si riferisce il provvedimento e solo se durante questo periodo non ha utilizzato l'immobile;
- gli **immobili completamente adibiti a musei, biblioteche, archivi, cineteche ed emeroteche aperti al pubblico**. Il proprietario non deve denunciare l'immobile quando dalla sua utilizzazione non gli deriva alcun reddito per l'intero anno. Tale circostanza deve essere comunicata all'ufficio dell'Agenzia delle entrate entro tre mesi dalla data in cui ha avuto inizio;
- gli **immobili destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze**, nonché i monasteri di clausura, a meno che non siano dati in locazione;
- gli **immobili adibiti esclusivamente alla propria attività professionale e d'impresa**.

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

REDDITI ESCLUSI – REGOLE

Non vanno altresì dichiarati, in quanto considerati compresi nel reddito dominicale ed agrario dei terreni su cui insistono, i **redditi dei fabbricati situati nelle zone rurali e non utilizzabili come abitazione alla data del 7 maggio 2004**, che vengono ristrutturati nel rispetto della vigente disciplina edilizia dall'imprenditore agricolo proprietario e che acquisiscono i requisiti di abitabilità previsti dalle vigenti norme, se concessi in locazione dall'imprenditore agricolo.

Tale disciplina si applica solo per il periodo del primo contratto di locazione che deve avere una durata compresa tra cinque e nove anni (art. 12, D.Lgs. n. 99 del 29 marzo 2004, in vigore dal 7 maggio 2004).

REDDITI FONDIARI

Quadro RA – Quadro RB

CONTENUTO DEL QUADRO RB

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12
	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
RB1	,00					,00					
	REDDITI IMPONIBILI 13	Tassazione ordinaria 14	Cedolare secca 21% 15	Cedolare secca 10% 16	REDDITI NON IMPONIBILI 17	Abitazione principale soggetta a IMU 18	Immobili non locati 19	Abitazione principale non soggetta a IMU 20	Stato di emergenza 21		
		,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00		,00	

Specificare:

- **valore della rendita** per intero (al 100%) anche se il bene è posseduto al 50% -> compresa quella dell'abitazione principale e delle sue pertinenze;
- **per i fabbricati non censiti** -> rendita catastale presunta (*fabbricati simili già censiti esistenti nella stessa zona, costituita da più comuni aventi caratteristiche socio economiche e infrastrutturali omogenee, o stessa zona censuaria, costituita da una porzione di territorio dello stesso comune*);
- **nuova rendita** -> se la rendita è stata aggiornata.

N.B.: il dato è obbligatorio con qualsiasi codice di utilizzo (l'omissione non consente la liquidazione delle imposte – solo nel caso particolare "3" può non essere indicato).

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

CONTENUTO DEL QUADRO RB

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12
	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
RB1	,00					,00					
	REDDITI IMPONIBILI 13	Tassazione ordinaria 14	Cedolare secca 21% 15	Cedolare secca 10% 16	REDDITI NON IMPONIBILI 17	Abitazione principale soggetta a IMU 18	Immobili non locati 19	Abitazione principale non soggetta a IMU 20	Stato di emergenza 21		
		,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00		,00	

Per ciascun fabbricato è necessario specificare l'effettivo codice di utilizzo:

Codice 2 -> unità immobiliare tenuta a disposizione (U.I.D.);

Codice 3 -> unità immobiliare locata in regime di libero mercato o "patti in deroga" oppure concessa in locazione a canone "concordato" in mancanza dei requisiti di cui al codice 8 -> se opzione per il regime della cedolare secca deve essere sia barrata la casella di colonna 11, sia compilata la sezione II del quadro. Chi presta l'assistenza fiscale deve calcolare sul reddito imponibile l'imposta sostitutiva del 21%;

Codice 4 -> unità immobiliare locata in regime legale di determinazione del canone (equo canone) -> se opzione per il regime della cedolare secca deve essere sia barrata la casella di colonna 11, sia compilata la sezione II del quadro. Chi presta l'assistenza fiscale deve calcolare sul reddito imponibile l'imposta sostitutiva del 21%;

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

Condizioni di ammissibilità dell'applicazione della Cedolare Secca

Per accedere al regime sostitutivo della Cedolare Secca

→ devono essere rispettate alcune condizioni:

- il proprietario o l'usufruttuario dell'immobile oggetto di locazione **deve essere una persona fisica**; non sarà pertanto applicabile il regime della cedolare secca per gli immobili concessi in locazione di proprietà di imprese, immobiliari o società. Sono esclusi dal diritto di esercitare l'opzione per l'applicazione della cedolare secca i proprietari di immobili o di diritti reali quali uso, usufrutto, godimento, che seppure a destinazione abitativa siano situati all'estero nonché quelli oggetto di sublocazione.

ALTA FORMAZIONE 

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

Condizioni di ammissibilità dell'applicazione della Cedolare Secca

- le unità immobiliari oggetto di contratto da assoggettare a cedolare secca devono essere destinate ad uso abitativo e rientrare nelle categorie catastali da A/1 a A/11 (con esclusione delle unità accatastate A/10 ovvero uffici o studi privati) e le relative pertinenze, purché queste ultime locate congiuntamente alle unità abitative e senza un limite numerico.

Pertinenze

→ l'Agenzia delle Entrate precisa che la Cedolare Secca è applicabile anche per contratti sottoscritti successivamente a quello dell'unità abitativa,

↓
purché tra gli stessi soggetti e a condizione che nel contratto di locazione della pertinenza si faccia esplicito riferimento al precedente contratto per l'unità residenziale e si attesti la destinazione pertinenziali dell'unità.

ALTA FORMAZIONE 

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

Vengono introdotti **nuovi adempimenti per le locazioni brevi**, più precisamente per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata **non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

In particolare:



a decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati da tale data si applica la cedolare secca con l'aliquota del 21% in caso di opzione;



tali norme si applicano anche ai **corrispettivi lordi** derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, se rientrano nelle "locazioni brevi";

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

In particolare:



i soggetti che esercitano **attività di intermediazione immobiliare**, anche attraverso la gestione di portali online, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, devono trasmettere i dati relativi ai contratti di cui ai punti precedenti conclusi per il loro tramite. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti è punita con la **sanzione da 250 a 2.000 euro**, ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati;

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

In particolare:



per assicurare il **contrasto all'evasione fiscale**, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on line, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui sopra, devono operare (e versare), in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito, e devono rilasciare il modello CU. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per la cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

QUADRO RB
REDDITI DEI
FABBRICATI
E ALTRI DATI
Sezione I
Redditi dei fabbricati

 Esclusi i fabbricati all'estero
 da includere nel Quadro RL

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU	
	,00											
	REDDITI IMPONIBILI 13	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI 16	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza			
		,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00			
RB2	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU	
	,00											
	REDDITI IMPONIBILI 13	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI 16	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza			
		,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00			

Opzione

In entrambi i casi (opzione in sede di registrazione e opzione in dichiarazione) nella **sezione I del quadro RB** vanno indicati i **dati dell'immobile** concesso in locazione e va barrata la casella di colonna 11 "Cedolare secca".

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

Sezione II

 Dati relativi ai contratti
 di locazione

	Estremi di registrazione del contratto							8	9
	N. di rigo	Mod. N.	Data	Serie	Numero e sottnumero	Codice ufficio	Codice identificativo contratto		
RB21	1				/				
RB22					/				
RB23					/				

Indicazione dati contrattuali

In entrambi i casi (opzione in sede di registrazione e opzione in dichiarazione) nella **sezione I del quadro RB** vanno indicati i **dati dell'immobile** concesso in locazione e va barrata la casella di colonna 11 "Cedolare secca".

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

La cedolare secca è un'imposta sostitutiva che assorbe in se:

- l'imposta di registro, da versarsi in sede di registrazione, per le annualità successive, le risoluzioni e le proroghe con l'unica eccezione del caso di cessione del contratto di locazione;
- l'imposta di bollo;
- l'IRPEF;
- l'Addizionale Regionale IRPEF;
- l'Addizionale Comunale IRPEF.

Nessun assorbimento o alternatività per quanto concerne invece l'IMU (Imposta Municipale Immobili) o TASI (Tassa sui Servizi Indivisibili).

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

ALTERNATIVITÀ IMU/IRPEF ED ADDIZIONALI

- Così come stabilito dall'articolo 8, D.Lgs. n. 23/2011, esiste un principio generale di alternatività tra IMU e IRPEF (e relative addizionali) sui redditi fondiari relativi agli immobili non locati.
- Nel caso in cui un immobile sconti l'IMU, tale immobile non deve essere assoggettato ad IRPEF.
- Unica eccezione: "il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati ad IMU, concorre alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali, nella misura del 50%".

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

ALTERNATIVITÀ IMU/IRPEF ED ADDIZIONALI

APPLICAZIONE DEL IRPEF SUGLI IMMOBILI NON LOCATI

Sussistenza contemporanea delle seguenti condizioni:

- possesso (o altro diritto reale) su immobili ad uso abitativo non locato;
- assoggettamento ad IMU degli immobili;
- immobili ubicati nello stesso Comune ove è posta l'abitazione principale.

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

ALTERNATIVITÀ IMU/IRPEF ED ADDIZIONALI

DEFINIZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

- Affinché sia valida la regola del **50% della rendita catastale** ai fini IRPEF è necessario il possesso, esclusivo o anche in comproprietà, di tutti gli immobili: sia dell'abitazione principale sia degli altri immobili non locati, tenuti a disposizione del contribuente.
- Per immobili non locati si intendono sia le abitazioni tenute a disposizione per qualsiasi motivo (casa vacanze, immobile sfitto), sia gli immobili concessi in comodato ad un familiare.

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

ALTERNATIVITÀ IMU/IRPEF ED ADDIZIONALI

IMMOBILI NON LOCATI

- Gli immobili non locati non scontano IRPEF, in quanto sono posti in comuni diversi da quello dell'abitazione principale, e per tanto resta valido il principio di alternatività tra IMU e IRPEF.
- su tali immobili dovrà essere pagata la relativa IMU.

ALTA FORMAZIONE 

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

ALTERNATIVITÀ IMU/IRPEF ED ADDIZIONALI

IMMOBILI NON LOCATI POSTI NELLO STESSO COMUNE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

- In caso di possesso di immobili non locati posti nello stesso territorio comunale dell'abitazione principale, oltre all'IMU è dovuta l'IRPEF.
- Il contribuente è chiamato, infatti, a tassare il reddito fondiario in dichiarazione dei redditi. Lo farà nella misura del 50% della rendita catastale rivalutata, ed aumentata di 1/3.

ALTA FORMAZIONE 

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

ALTERNATIVITÀ IMU/IRPEF ED ADDIZIONALI

ASPETTI DICHIARATIVI

QUADRO RB
REDDITI DEI
FABBRICATI
E ALTRI DATISezione I
Redditi dei fabbricatiEsclusi i fabbricati all'estero
da includere nel Quadro RL

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU	
RB1	,00											
	REDDITI IMPONIBILI 13	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI 14	REDDITI NON IMPONIBILI 15	Abitazione principale soggetta a IMU 16	Abitazione principale soggetta a IMU 17	Immobili non locati 18	Abitazione principale non soggetta a IMU 19	Stato di emergenza 12	
RB2	,00											
	REDDITI IMPONIBILI 13	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI 14	REDDITI NON IMPONIBILI 15	Abitazione principale soggetta a IMU 16	Abitazione principale soggetta a IMU 17	Immobili non locati 18	Abitazione principale non soggetta a IMU 19	Stato di emergenza 12	

Colonna 12 (Casi particolari IMU): indicare uno dei seguenti codici in presenza delle relative situazioni particolari riguardanti l'applicazione dell'Imu.

1* fabbricato, diverso dall'abitazione principale e dalle relative pertinenze, del tutto esente dall'Imu o per il quale non è dovuta l'Imu per il 2017 ma assoggettato alle imposte sui redditi. In questo caso sul reddito del fabbricato sono dovute l'Irpef e le relative addizionali anche se non è concesso in locazione;

2* abitazione principale e pertinenze assoggettate ad Imu. Si tratta, ad esempio, delle abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 ("abitazioni di lusso"), indicando questo codice, sul relativo reddito non sono dovute Irpef e addizionali in quanto sostituite dall'Imu. Deve essere indicato questo codice anche per le pertinenze assoggettate ad Imu;

3* immobile ad uso abitativo non locato, assoggettato ad Imu, situato nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale. In questo caso il reddito dell'immobile concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50 per cento. Si ricorda che per abitazione principale si intende quella nella quale il proprietario (o titolare di altro diritto reale), o i suoi familiari dimorano abitualmente (codice 1 nella colonna 2). Sono compresi i fabbricati rurali adibiti ad abitazione principale pur non presenti nel quadro RB. Se i dati del singolo fabbricato sono esposti su più righe, la presente colonna va compilata in ciascun rigo per il quale si verifica la condizione relativa al singolo codice. Ad esempio, nel caso di immobile "di lusso" utilizzato come abitazione principale per una parte dell'anno e in seguito concesso in locazione, il codice 2 va indicato solo sul primo dei due righe in cui sono riportati i dati del fabbricato.

Colonna 13 (Imponibile tassazione ordinaria), colonna 14 (Imponibile cedolare secca 21%), colonna 15 (Imponibile cedolare secca 10%), colonna 16 (Abitazione principale soggetta a IMU), colonna 17 (Immobili non locati), colonna 18 (Abitazione principale non soggetta a IMU)

Nella **colonna 13** va indicato il reddito del fabbricato non concesso in locazione ovvero locato senza opzione per l'applicazione della cedolare secca.

Nella **colonna 14** va indicato il reddito del fabbricato locato con opzione per l'applicazione della cedolare secca con aliquota del 21%.

Nella **colonna 15** va indicato il reddito del fabbricato locato con opzione per l'applicazione della cedolare secca con aliquota agevolata del 10%.

Nella **colonna 16** va indicato il reddito non imponibile dell'abitazione principale e delle relative pertinenze assoggettate a IMU.

Nella **colonna 17** va indicato il reddito non imponibile degli immobili non locati assoggettati comunque ad IMU.

Nella **colonna 18** va indicato il reddito dell'abitazione principale e delle relative pertinenze non assoggettate a IMU.

Indicare la quota di reddito per ciascun immobile osservando le seguenti istruzioni:

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**CEDOLARE SECCA
SULLE LOCAZIONI
(QUADRO LC)

ADEMPIMENTO ►

Il Quadro LC è dedicato ad accogliere la liquidazione dell'imposta sostitutiva sulle locazioni di beni immobili, ovvero la cedolare secca, al fine di consentire una liquidazione unitaria della cedolare secca complessivamente dovuta per il periodo d'imposta dal contribuente.

RIFERIMENTI ►

D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, co. 1, Legge 21 giugno 2017, n. 96

SOGGETTI INTERESSATI ►

Sono tenuti alla compilazione del Quadro LC i proprietari di fabbricati situati nel territorio dello Stato italiano che hanno proceduto alla locazione, o sublocazione, dei medesimi immobili optando per la tassazione dei redditi di locazione attraverso l'Istituto della cedolare secca. Questo tramite l'applicazione della sola aliquota del 21%, sempre che il contribuente decida di esercitare l'apposita opzione in sede di compilazione del quadro RB della dichiarazione dei redditi.

SOGGETTI ESCLUSI ►

Non sono tenuti alla compilazione del Quadro LC della dichiarazione i contribuenti che non hanno espresso l'opzione per la tassazione dei redditi di locazione, o sublocazione, attraverso l'Istituto della cedolare secca.

In tal caso, i redditi concorrono alla determinazione del reddito complessivo da assoggettare alla tassazione progressiva IRPEF.

COME SI COMPILA ►

Il Quadro LC è suddiviso in due Righi:

- Rigo I: determinazione della cedolare secca;
- Rigo II: acconto cedolare secca 2019.

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI

Quadro LC

Il **quadro LC** è dedicato ad accogliere la liquidazione dell'imposta sostitutiva sulle locazioni di beni immobili, ovvero la **cedolare secca**.

Infatti, al fine di consentire una **liquidazione unitaria della cedolare secca** complessivamente dovuta per il periodo d'imposta dal modello Redditi 2018 è stato introdotto il nuovo quadro LC.

Si tratta di un quadro riassuntivo che recepisce le risultanze dei redditi di locazione dichiarati nel quadro RB e dei redditi diversi indicati nel quadro RL per cui si sia optato, ricorrendone i presupposti, per l'istituto della **cedolare secca**.

ALTA FORMAZIONE 

CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI

Quadro LC

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durato del contratto nell'anno di riferimento
	X			20
Comune		Provincia (sigla)		Codice comune
ROMA		RM		H 5 0 1
Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico
VIA		LAURENTINA		20
Scala		Interno		
Imposta corrispettivo	Risultato operato	Locatore o co-proprietario		
2.000	420			



RB11	Imposta cedolare secca 21%	Imposta cedolare secca 10%	Totale imposta cedolare secca
1	420,00	2	0,00
		3	420,00

ALTA FORMAZIONE 

CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI

Quadro LC

Impatti sul quadro LC del rigo RL10

RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili	Cedolare secca	1	,00	2	,00
			3		4	,00
					5	,00
		Totale Cedolare secca	6	,00		



Per i redditi che derivano dalla sublocazione di beni immobili a uso abitativo, per periodi non superiori a 30 giorni stipulati dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa e di locazione da parte del comodatario dell'immobile ricevuto in suo gratuito per la medesima durata è possibile optare per l'applicazione della cedolare secca. In tale ipotesi, è necessario barrare la colonna 3 (cedolare secca).

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

PER FRUIRE DELLA CEDOLARE SECCA OCCORRE BARRARE LA COLONNA 11

QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

N. Rigo	RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO		CODICE CANCELLI	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI (IMU)	STATO DI EMERGENZA
			GIORNI	%								
B1	00											

'3' immobile locato in regime di libero mercato chi presta l'assistenza fiscale calcolerà sul reddito imponibile l'imposta sostitutiva del 21%

Il regime della cedolare secca è stato esteso ai contratti di locazione stipulati nell'anno 2019, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 e le relative pertinenze locate congiuntamente. Per fruire della cedolare secca le unità immobiliari devono avere una superficie fino a 600 metri quadri. Nel computo dei metri quadri non si tiene conto della superficie delle pertinenze. Il regime sostitutivo agevolato non è applicabile ai contratti stipulati nel 2019, qualora alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile. Tuttavia, qualora tale contratto sia giunto nel corso del 2019 alla sua scadenza naturale, è possibile stipulare il nuovo contratto optando per il regime agevolato della cedolare.

SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE

N. rigo Sezione I	Mod. n.	DATA	ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO		CODICE UFFICIO	CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO	CONTRATTI NON SUPERIORI 30 GG	ANNO DI PRESENTAZIONE DICHIARAZIONE DIVIS
			NUMERO	SOTTONUMERO				
B11								

ALTA FORMAZIONE **Ranocchi**

REDDITI FONDIARI

Quadro RB

Le risposte dell'Agenzia

Fabbricato locato a un'impresa - Sono ammessi al nuovo regime della cedolare secca i contratti relativi ad immobili di categoria catastale C/1 anche se conclusi con conduttori (sia persone fisiche che soggetti societari) che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

Il locatore, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, deve essere una persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni

Risoluzione n. [50/E](#) 17 maggio 2019

Proroga nel 2019 di contratto in corso al 15 ottobre 2018 - Ai fini dell'applicazione della cedolare secca, la proroga di un contratto di locazione nel 2019 si considera come fosse un contratto stipulato nel 2019, quindi in sede di proroga è possibile optare per la cedolare secca. L'erede acquisisce l'insieme dei rapporti patrimoniali del *de cuius*, compresi i contratti di locazione di immobili non abitativi, e può optare per il regime fiscale di favore se il *de cuius*, al momento del decesso aveva i requisiti per optare per la cedolare secca.

Risposta [297/2019](#)

Subentro nel contratto - Il subentro di un nuovo conduttore nel contratto di locazione non è assimilabile a un nuovo contratto, quindi, non è possibile optare per la cedolare secca.

Risposta [364/2019](#)

ALTA FORMAZIONE 

Cedolare secca per locazioni commerciali

Estesa per il 2019 la cedolare secca con aliquota **21%** alle locazioni di immobili commerciali di **cat. C/1**

Requisiti:

- la superficie dell'unità immobiliare di cat. C/1 (escluse le pertinenze) non può superare i 600 mq
- il contratto di locazione deve essere stipulato nel 2019
- non devono risultare contratti in essere al 15 ottobre 2018, tra gli stessi soggetti e per lo stesso immobile, interrotti anticipatamente rispetto alla scadenza naturale

NB: L'agevolazione non è stata prorogata per i contratti stipulati nel 2020

QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	RENDITA	2 UTILIZZO	3 POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile riga precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			GIORNI	%								
B1	,00	3			3	,00		<input type="checkbox"/>		X		

ALTA FORMAZIONE 

Cedolare secca per locazioni commerciali: le risposte dell'Agenzia delle Entrate



- **LA FIGURA DEL CONDUTTORE**

Nell'ambito applicativo della cedolare secca sul reddito da locazione degli immobili di categoria catastale C/1 rientrano anche i contratti conclusi con **conduttori** (persone fisiche e società) **che svolgono attività commerciale**.

Resta fermo, invece, per quanto riguarda la figura del locatore, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, che lo stesso sia una persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni. (*Risposta a Consulenza giuridica n° 50 del 17/5/2019*)



- **LOCAZIONI A CANONE VARIABILE**

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, ai fini dell'applicazione della cedolare secca alle locazioni commerciali, la previsione presente nel contratto di locazione che fa dipendere la quota variabile del canone al fatturato del conduttore, non è di ostacolo all'assoggettamento del contratto stesso a cedolare secca. (*Risposta ad Interpello n° 340 del 23/8/2019*)

ALTA FORMAZIONE 

Cedolare secca per locazioni commerciali: le risposte dell'Agenzia delle Entrate



- **PROROGA nel 2019 di un contratto in corso al 15/10/2018**

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, ai fini dell'applicazione della cedolare secca alle locazioni commerciali, la proroga di un contratto di locazione nel 2019 si considera come se fosse un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019. (*Risposta ad Interpello n° 297 del 22/7/2019*)



- **SUBENTRO nel 2019 di un contratto in corso al 15/10/2018**

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, ai fini dell'applicazione della cedolare secca alle locazioni commerciali, il **subentro di un nuovo soggetto** in un contratto già in essere non è assimilabile alla stipula di un nuovo rapporto di locazione. (*Risposta ad Interpello n° 364 del 30/8/2019*)

Pertanto, nel caso di un contratto di locazione in corso al 15 ottobre 2019

- con **proroga** nel 2019 dopo naturale scadenza **SI cedolare secca**
- con **subentro** nel 2019 **NO cedolare secca**

ALTA FORMAZIONE 

Locazioni a cedolare secca

CEDOLARE SECCA – ALIQUOTA 10% A REGIME

Immobili ad uso abitativo locati a canone concordato:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i comuni confinanti con gli stessi e gli altri comuni capoluogo di provincia);
- nei comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe (delibera 13/11/2003 n° 87);
- stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari, sulla base di apposite convenzioni nazionali;

ALTA FORMAZIONE 

Locazioni a cedolare secca

CEDOLARE SECCA – ALIQUOTA 10% A REGIME

Immobili ad uso abitativo locati a canone concordato:

- stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza nei 5 anni antecedenti il 28/5/2014
NB: per l'anno di imposta 2020 (730/2021) SOLO per i comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti!
- stipulati nei comuni colpiti dagli eventi sismici del Centro Italia, in cui sia stata individuata una zona rossa tramite ordinanza sindacale. Si tratta dei comuni colpiti dagli eventi sismici:
 - del 24 agosto 2016, elencati nell'Allegato 1 del D.L. 189/2016;
 - del 26 e del 30 ottobre 2016, elencati nell'Allegato 2 del D.L. 189/2016;
 - del 18 gennaio 2017, elencati nell'Allegato 2-bis del D.L. 189/2016.

ALTA FORMAZIONE 

è un marchio

Canoni di affitto non percepiti

Art. 26 TUIR - Imputazione dei redditi fondiari

*c.1 I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale...per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore **purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento.***

Modifiche apportate dal DL 34/2019, che hanno ~~effetto per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2020.~~

Canoni di affitto non percepiti

per i contratti stipulati
fino al 31 dicembre 2019

i canoni non percepiti non concorrono alla formazione del reddito dalla **conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto**

730/2020
...

per i contratti stipulati
dal 1° gennaio 2020

i canoni non percepiti non concorrono alla formazione del reddito dalla **intimazione di sfratto o dall'ingiunzione di pagamento**

730/2021
...

CIVIS
&
LOCAZIONI

Civis è il canale telematico dedicato al servizio di assistenza, nasce per l' «Area Dichiarazioni» e interessa oggi anche l'Area «Registro»

Arricchito di nuove funzionalità oggi, (in via sperimentale), consente:

- *gestire l'autotutela degli avvisi di liquidazione relativi a contratti di locazione*
- *di conoscerne l'esito sempre in via telematica*

*Anche i soggetti abilitati alla trasmissione telematica dei contratti di locazione di cui all'art. 15, c.1 lettere c), d), e), f), g), g-bis) del Decreto Ministero delle Finanze del 31 luglio 1998 possono accedere al canale telematico civis e possono operare in qualità di delegati previa specifica assunzione di responsabilità**

**il delegato dichiara sotto la propria responsabilità di aver ricevuto ed essere in possesso di delega specificatamente conferita dal contribuente*

Le fasi del processo sono:

FASE 1 : *ricerca avviso e visualizzazione*

FASE 2: *selezione motivazione che giustifica l'autotutela del FORM* e *compilazione*

FASE 3: *invio richiesta (ricevuta di accettazione)*

RICEZIONE  LAVORAZIONE

187

ALTA FORMAZIONE 

La richiesta può essere avanzata tramite CIVIS una sola volta e sarà trattata dall'Ufficio che ha emesso l'avviso di liquidazione (solitamente l'Ufficio dove è avvenuta la registrazione del contratto)

188

ALTA FORMAZIONE 



Servizi Fisconline

- Servizi per
- Ricevute
- Software
- Comunicazioni
- Regime IVA mini One Stop Shop
- Consultazioni
- Deleghe
- Servizi Ipotecari e Catastali, Osservatorio Mercato Immobiliare
- Profilo Utente
- **Assistenza Tecnica e Fiscale**
- Contatti

Ti trovi in: [La mia scrivania](#) - Messaggi

La mia scrivania



La tua dichiarazione precompilata

Fatture elettroniche

Corrispondenti elettronici

Scadenza password fra 64 giorni

• Risultano 2 file di ricevute da prelevare/leggere

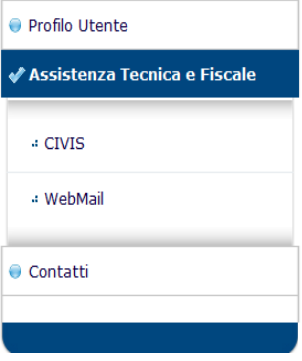
IN PRIMO PIANO

- 20-09-2017 - [Nuova versione del Modulo di controllo dei Contratti di locazione e affitto di immobili \(RLI12\)](#)
- 20-09-2017 - [Comunicazione trimestrale del prospetto di liquidazione IVA](#)
- 14-09-2017 - [Nuova versione del controllo formale dei pagamenti effettuati con i modelli F24](#)
- 14-09-2017 - [Nuova versione del modulo di controllo per i modelli Redditi 2017 Persone fisiche](#)

• Non s
l'uten

189

ALTA FORMAZIONE

• Profilo Utente


• **Assistenza Tecnica e Fiscale**

- CIVIS
- WebMail


• Contatti

Assistenza fiscale

CIVIS




Il servizio consente di ricevere assistenza sulle cartelle di pagamento, comunicazioni di irregolarità, comunicazioni della Direzione Centrale Accertamento, modifica deleghe F24 e assistenza per controllo formale



Web Mail

Il servizio consente di inviare una mail per ricevere informazioni generali di carattere fiscale

190

ALTA FORMAZIONE


Ti trovi in: [La mia scrivania](#) - CIVIS

CIVIS

Assistenza per:

[Comunicazioni di irregolarità](#)

La funzione consente di ricevere assistenza su comunicazioni/avvisi telematici di irregolarità che derivano dal controllo delle dichiarazioni fiscali previsto dagli artt. 36 bis del DPR n. 600/73 e 54 bis del DPR n. 633/72.

[Cartelle di pagamento](#)

La funzione consente di ricevere assistenza sulle cartelle di pagamento che derivano dal controllo delle dichiarazioni fiscali previsto dagli artt. 36 bis del DPR n. 600/73 e 54 bis del DPR n. 633/72.

[Richiesta modifica delega F24](#)

La funzione consente di richiedere la modifica della delega di pagamento F24 e di conoscere l'esito della lavorazione della richiesta.

[Istanze di autotutela locazioni](#)

La funzione consente di richiedere assistenza sugli avvisi di liquidazione relativi ai contratti di locazione e conoscere l'esito della lavorazione della propria istanza.

Servizio in sperimentazione presso la Direzione Regionale della Toscana, la Direzione Provinciale di Genova, le Direzioni Provinciali I e II di Milano e la Direzione Provinciale di Udine.

[Consultazione delle richieste](#)

La funzione consente di conoscere l'esito della lavorazione della richiesta.

FASE 1 – ricerca contratto

Istanze di Autotutela Locazioni

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

Codice fiscale contribuente:

Selezionare l'Avviso di liquidazione dalla lista o indicare gli estremi nel riquadro di ricerca.

Avviso num.	Importo avviso	ID Contratto locazione	Controparte	
11/3 /00008/000/001/2010/001	2,34	TJM11L00008000CF	<input type="text"/>	<input type="button" value="Seleziona"/>
11/3 /00008/000/001/2010/005	2,34	TJM11L00008000CF	<input type="text"/>	<input type="button" value="Seleziona"/>
12/3 /00001/000/001/2013/001	26,54	TL412L00001000CF	<input type="text"/>	<input type="button" value="Seleziona"/>
17/3T/00001/000/001/2013/001	238,77	TZ211T00001000RB	<input type="text"/>	<input type="button" value="Seleziona"/>
17/3T/00001/000/001/2013/002	238,77	TZ211T00001000RB	<input type="text"/>	<input type="button" value="Seleziona"/>
17/3T/00001/000/001/2013/003	238,77	TZ211T00001000RB	<input type="text"/>	<input type="button" value="Seleziona"/>
11/3P/00002/000/001/2018/001	368,39	TSD11P00002000NF	<input type="text"/>	<input type="button" value="Seleziona"/>
11/3T/00007/000/001/2011/001	166,09	TSD11T00007000GG	<input type="text"/>	<input type="button" value="Seleziona"/>
11/3T/00007/000/001/2012/002	326,94	TSD11T00007000GG	<input type="text"/>	<input type="button" value="Seleziona"/>
12/3 /00002/000/001/2013/001	121,96	TSD12L00002000YG	<input type="text"/>	<input type="button" value="Seleziona"/>

seleziona avviso

oppure

«Ricerca avviso di liquidazione»

Ricerca avviso di liquidazione

Identificativo contratto di locazione*

Avviso num.* / / / / / / /

Agli intermediari che operano per conto dei loro clienti è richiesta:

▪ l'indicazione del codice fiscale

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

Codice fiscale contribuente*

Ricerca avviso di liquidazione

Identificativo contratto di locazione* ?
 Avviso num.* , , , , ,

▪ una dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000

Assunzione di responsabilità

Il sottoscritto, sotto la propria esclusiva responsabilità e consapevole della responsabilità penale conseguente a dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, ai sensi dell' art.76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiara di aver ricevuto e di essere in possesso di delega specificamente conferita dal contribuente.
 Dichiaro, inoltre, di essere consapevole che l'Agenzia è tenuta ad effettuare controlli, anche a campione, sulla veridicità della presente dichiarazione.

Accetto Assunzione di responsabilità *

193

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

I dati relativi all'Identificativo del contratto e al numero dell'avviso sono reperibili sull'avviso di liquidazione per il quale si vuole presentare l'istanza

REGOLAMENTO P. 2846/07 art. 244

genzia entrate

AVVISO DI LIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA
 IRROGAZIONE DELLE SANZIONI

AVVISO NUM. XXXXXXXXXXXXXXXXXX

DIREZIONE PROVINCIALE DI
 UFFICIO TERRITORIALE DI

IL DIRETTORE PROVINCIALE

AVV. MARIO RINALDI
 NATO IN
 DOMICILIATO IN
 VIA

che in relazione

AL CONTRATTO ANNO SERIE NUM
 REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO DI
 PER LA STABILE

IDENTIF. XXXXXXXXXXXXXXXXXX

e per i seguenti motivi

194

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Se non si conosce il codice identificativo...

Ricerca avviso di liquidazione

Identificativo contratto di locazione* / / / /

Ricerca il codice identificativo del contratto di locazione

...è possibile ricercarlo

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 *:

Provincia dell'ufficio di registrazione *:

 <http://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/locazione/index.htm>

195

ALTA FORMAZIONE 

FASE 2: Selezione motivazione

Ti trovi in: [La mia scrivania](#) - CIVIS

Istanze di Autotutela Locazioni

Codice fiscale contribuente	██████████
Identificativo contratto locazione	TSD11P000002000XF
Data registrazione	11/07/2011
Tipologia contratto	LOCAZIONE IMMOBILI URBANI
Ufficio di registrazione del contratto	TSD - UT ADRIA
Avviso num.	11/3P/000002/000/001/2018/001
Importo avviso	euro 388,30

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

Selezionare il motivo per il quale si sta presentando l'istanza*:

L'imposta di registro è stata già pagata

Il contratto si è risolto anticipatamente (compreso il caso di ordinanza di convalida di sfratto o di finita locazione)

Il contratto è in "cedolare secca"

Il contratto è stato ceduto (compreso il caso di subentro)

Il contratto è stato modificato con riduzione del canone di locazione

L'imposta è stata pagata per l'intero periodo al momento della registrazione

Altro

Dati del contratto e dell'avviso

196

ALTA FORMAZIONE 

FASE 2: Selezione motivazione e compilazione form

Procedura guidata
l'utente fornisce gli elementi informativi necessari alla trattazione dell'istanza differenziati in relazione al motivo scelto

 **miglior servizio**

- ✓ NO rigetto dell'istanza per mancanza dei dati indispensabili per la lavorazione
- ✓ Integrazione documentale, se necessaria, su richiesta dell'Ufficio

197

ALTA FORMAZIONE 

Motivo 1 - L'imposta di registro è stata già pagata

Codice fiscale contribuente	██████████
Identificativo contratto locazione	TSD11P0V0002000X
Data registrazione	11/07/2011
Tipologia contratto	LOCAZIONE IMMOBILI URBANI
Ufficio di registrazione del contratto	TSD - UT ADRIA
Avviso num.	11/3P/000002/000/001/2010/001
Importo avviso	euro 388,30

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

Selezionare il motivo per il quale si sta presentando l'istanza*:

L'imposta di registro è stata già pagata

Motivazione dell'istanza: L'imposta di registro è stata già pagata

Data del pagamento imposta registro*:

Modalità di pagamento*: F23 F24 Telematica

Saldo totale della disposizione di pagamento*: euro ?

Ulteriori informazioni:



198

ALTA FORMAZIONE 

Motivo 2 – Il contratto si è risolto anticipatamente

Codice fiscale contribuente: ██████████
 Identificativo contratto locazione: TSD11P000002000KF
 Data registrazione: 11/07/2011
 Tipologia contratto: LOCAZIONE IMMOBILI URBANI
 Ufficio di registrazione del contratto: TSD - UT ADRIA
 Avviso num.: 11/3P/000002/000/001/2018/001
 Importo avviso: euro 388,30

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

Selezionare il motivo per il quale si sta presentando l'istanza:

Il contratto si è risolto anticipatamente (compreso il caso di ordinanza di convalida di sfratto o di finita locazione)

Motivazione dell'istanza: **Il contratto si è risolto anticipatamente (compreso il caso di ordinanza di convalida di sfratto o di finita locazione)**

Data risoluzione anticipata contratto*:

L'imposta di registro relativa alla risoluzione del contratto*:
 è stata pagata
 non è stata pagata

La risoluzione è stata comunicata all'Agenzia?*:
 SI NO

Ulteriori informazioni:



199

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Motivo 2 – Il contratto si è risolto anticipatamente (segue)

Selezionando «è stata pagata»...

è stata pagata

Data del pagamento imposta registro*:

L'imposta di registro relativa alla risoluzione del contratto*:

Modalità di pagamento*:
 F23 F24 Telematica

Saldo totale della disposizione di pagamento*:
 euro ?

non è stata pagata

...è richiesta l'indicazione degli estremi del pagamento

Selezionando «non è stata pagata»...

è stata pagata

L'imposta di registro relativa alla risoluzione del contratto*:

non è stata pagata

Il contratto risolto è soggetto alla cedolare secca

Presenza di ordinanza di convalida di sfratto o di finita locazione

Altro

...è richiesta la scelta di una delle opzioni previste. Se «Altro» è possibile fornire i dettagli nel campo «Ulteriori informazioni»

200

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Motivo 2 – Il contratto si è risolto anticipatamente (segue)

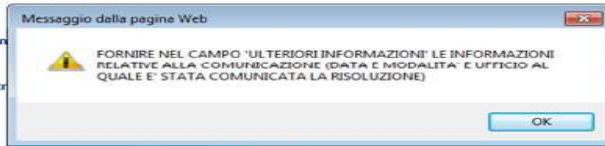
N.B.: I campi contrassegnati con * sono obbligatori

Motivazione dell'istanza:

Il contratto si è risolto anticipatamente (compreso il caso di ordinanza di convalida di sfratto o di finita locazione)

Data risoluzione anticipata:

L'imposta di registrazione:



La risoluzione è stata comunicata all'Agenzia?*

SI NO

Ulteriori informazioni:

Se la risoluzione è stata già comunicata è necessario fornire le informazioni relative alla comunicazione della risoluzione

201

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Motivo 3 – Il contratto è in «cedolare secca»

Codice fiscale contribuente: [REDACTED]
 Identificativo contratto locazione: TSD11P000002000XF
 Data registrazione: 11/07/2011
 Tipologia contratto: LOCAZIONE IMMOBILI URBANI
 Ufficio di registrazione del contratto: TSD - UT ADRIA
 Avviso num.: 11/3P/000002/000/001/2018/001
 Importo avviso: euro 388,30

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

Selezionare il motivo per il quale si sta presentando l'istanza:

Il contratto è in «cedolare secca»

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

Motivazione dell'istanza: **Il contratto è in «cedolare secca»**

L'opzione è stata comunicata:

- in sede di registrazione del contratto
- successivamente alla registrazione del contratto
- in sede di dichiarazione dei redditi per l'anno di imposta 2011

Ulteriori informazioni:

Continua Annulla



202

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Motivo 3 – Il contratto è in «cedolare secca» (segue)

ATTENZIONE
 «SPECIFICARE COME È STATA COMUNICATA L'OPZIONE»

Codice fiscale contribuente: [redacted]
 Identificativo contratto locazione: TSD11P000002000XF
 Data registrazione: 11/07/2011
 Tipologia contratto: LOCAZIONE IMMOBILI URBANI
 Ufficio di registrazione del contratto: TSD - UT ADRIA
 Avviso num.: 11/3P/000002/000/001/2018/001
 Importo avviso: euro 388,30

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

Motivazione dell'istanza: Il contratto è in "cedolare secca"

L'opzione è stata comunicata*:

- in sede di registrazione del contratto
- successivamente alla registrazione del contratto
- in ufficio
- telematicamente con prot. n. : [input]
- in sede di dichiarazione dei redditi per l'anno di imposta 2011

Ulteriori informazioni:

Se l'opzione è successiva alla registrazione del contratto indicare protocollo telematico oppure nel campo «ulteriori informazioni» data, modalità e ufficio al quale è stata comunicata l'opzione

Motivo 4 – Il contratto è stato ceduto

Codice fiscale contribuente: [redacted]
 Identificativo contratto locazione: TSD11P000002000XF
 Data registrazione: 11/07/2011
 Tipologia contratto: LOCAZIONE IMMOBILI URBANI
 Ufficio di registrazione del contratto: TSD - UT ADRIA
 Avviso num.: 11/3P/000002/000/001/2018/001
 Importo avviso: euro 388,30

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

Selezionare il motivo per il quale si sta presentando l'istanza*:

Il contratto è stato ceduto (compreso il caso di subentro)

Motivazione dell'istanza: Il contratto è stato ceduto (compreso il caso di subentro)

Motivo della cessione*:
 decesso trasferimento immobile ? cessione contratto. altro ?

Data cessione contratto*:

Codice fiscale di un soggetto subentrato*:

L'imposta di registro relativa alla cessione*:
 è stata pagata
 non è stata pagata

La cessione è stata comunicata all'Agenzia*?
 sì no

Ulteriori informazioni:



Motivo 4 – Il contratto è stato ceduto (segue)

Selezionando «è stata pagata»...

è stata pagata
 non è stata pagata

L'imposta di registro relativa alla cessione*:

Data del pagamento imposta registro*:

Modalità di pagamento*: F23 F24 Telematica

Saldo totale della disposizione di pagamento*: euro ?

...è richiesta l'indicazione degli estremi del pagamento

205

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Motivo 4 – Il contratto è stato ceduto (segue)

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

Motivazione dell'istanza: **Il contratto è stato ceduto (compreso il caso di subentro)**

Motivo della cessione*: cessione contratto altro ?

Data cessione contratto*:

Codice fiscale di un sogg

L'imposta di registro rela

La cessione è stata comunicata all'Agenzia?*: SI NO

Ulteriori informazioni:

Messaggio dalla pagina Web

FORNIRE NEL CAMPO "ULTERIORI INFORMAZIONI" LE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA COMUNICAZIONE (DATA E MODALITA' E UFFICIO AL QUALE E' STATA COMUNICATA LA CESSIONE)

OK

Se la cessione è stata già comunicata è necessario fornire le informazioni relative alla comunicazione della cessione

206

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Motivo 5 – Il contratto è stato modificato

Codice fiscale contribuente: _____
 Identificativo contratto locazione: TSD11F000002000X*
 Data registrazione: 11/05/2011
 Tipologia contratto: LOCAZIONE IMMOBILI URBANI
 Ufficio di registrazione del contratto: TSD - UT ADRIA
 Avviso num.: 11739/000002/000/001/2018/001
 Importo avviso: euro 388,30

N.B.: i campi contrassegnati con * sono obbligatori

Selezionare il motivo per il quale si sta presentando l'istanza*:

Il contratto è stato modificato con riduzione del canone di locazione

N.B.: i campi contrassegnati con * sono obbligatori

Motivazione dell'istanza: il contratto è stato modificato con riduzione del canone di locazione

Data modifica contratto*: ?

Canone annuo per l'annualità contestata*: euro

L'accordo per la riduzione del canone di locazione*:

è stato registrato

non è stato registrato

Ulteriori informazioni:



207

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Motivo 5 – Il contratto è stato modificato (segue)

Selezionando «è stato registrato»...

è stato registrato

L'accordo per la riduzione del canone di locazione*:

Data registrazione*: ?

Numero*: Sottonumero*: Serie*:

Ufficio registrazione*: UT ADRIA

non è stato registrato

...è richiesta l'indicazione degli estremi della registrazione.

N.B.

Viene proposto come Ufficio di registrazione dell'accordo per la riduzione del canone l'Ufficio presso il quale è stato registrato il contratto di locazione ma è possibile modificarlo nel caso non vi fosse corrispondenza

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Motivo 6 – L'imposta è stata pagata per l'intero periodo al momento della registrazione

Codice fiscale contribuente	██████████
Identificativo contratto locazione	TSD11P000002000XF
Data registrazione	11/07/2011
Tipologia contratto	LOCAZIONE IMMOBILI URBANI
Ufficio di registrazione del contratto	TSD - UT ADRIA
Avviso num.	11/3P/000002/000/001/2018/001
Importo avviso	euro 388,30

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

Selezionare il motivo per il quale si sta presentando l'istanza*:

L'imposta è stata pagata per l'intero periodo al momento della registrazione

Ulteriori informazioni:

209

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Motivo 7 – L'imposta è stata pagata per l'intero periodo al momento della registrazione

ATTENZIONE
* PER IL MOTIVO SELEZIONATO E' OBBLIGATORIO FORNIRE ULTERIORI INFORMAZIONI

Codice fiscale contribuente	██████████
Identificativo contratto locazione	TSD11P000002000XF
Data registrazione	11/07/2011
Tipologia contratto	LOCAZIONE IMMOBILI URBANI
Ufficio di registrazione del contratto	TSD - UT ADRIA
Avviso num.	11/3P/000002/000/001/2018/001
Importo avviso	euro 388,30

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

Selezionare il motivo per il quale si sta presentando l'istanza*:

Altro

Ulteriori informazioni:

210

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

FASE 3: Invio della richiesta

Dopo aver inserito le informazioni richieste in relazione allo specifico motivo selezionato...
(ad es. «L'imposta di registro è stata già pagata»)

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

Motivazione dell'istanza: L'imposta di registro è stata già pagata

Data del pagamento imposta registro*:

Modalità di pagamento*:

Saldo totale della disposizione di pagamento*:

15/09/2013

F23 F24 Telematica

254,00 euro ?

Ulteriori informazioni:

Numero di caratteri disponibili 2900

Reset

Continua

Indietro

Annulla

Reset - per cancellare le informazioni inserite nella pagina

Indietro - per ritornare alla pagina di selezione della motivazione

Annulla - per ritornare alla pagina di ricerca dell'avviso (n.b. sarà necessario inserire nuovamente gli elementi identificativi del contratto e dell'avviso)

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Riepilogo delle informazioni fornite

Riepilogo Istanza autotutela

Motivazione dell'istanza: L'imposta di registro è stata già pagata
 Data del pagamento imposta registro: 15/09/2013
 Modalità di pagamento: F23
 Saldo totale della disposizione di pagamento: 254,00 euro

Ulteriori informazioni:

Intermediario: UTENTE 6 3
 C.F. richiedente: WWWXXXX1A0GH45D1E
 N. Telefono fisso: _____
 N. Telefono mobile: _____
 Indirizzo e-mail: * _____
 Nominativo di riferimento: * _____

* al fine di poterla contattare per chiarimenti è obbligatorio inserire tutti i campi contrassegnati



ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Protocollo relativo alla richiesta di assistenza da Lei inserita e la seguente:

2017022100001

Di seguito un riepilogo dei dati relativi alla richiesta di assistenza da Lei inserita:

C.F. del contribuente:	██████████
Identificativo contratto locazione:	T221710000100088
Data registrazione:	18/01/2017
Controparte:	██████████
Tipologia contratto:	LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
Ufficio di registrazione del contratto:	TZZ - UT PISA
Avviso num.:	17/37/000001/000/001/2013/003
Importo avviso:	euro 238,77
C.F. del richiedente:	██████████
Motivazioni:	Il contratto è stato ceduto (compreso il caso di subentro).
Persona Riferimento:	██████████
Telefono fisso:	██████████
Telefono mobile:	██████████
Email:	██████████
Invio SMS chiusura:	Richiesto
Invio Mail chiusura:	Richiesto
Stato richiesta:	Acquisita in data 21/02/2017

potete contattare per chiarimenti è obbligatorio inserire tutti i campi contrassegnati

Reset **Invia istanza** Indietro Annulla

Possibilità di stampare

Stampa

213

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Ricezione esito lavorazione

Per conoscere lo stato di lavorazione e l'esito dell'istanza è previsto l'utilizzo della linea di menù utilizzata per i servizi CIVIS già disponibili (Assistenza per comunicazioni/avvisi telematici e per le cartelle di pagamento, richiesta modifica F24)

CIVIS

Assistenza per:

- **Comunicazioni di irregolarità**
 La funzione consente di ricevere assistenza su comunicazioni/avvisi telematici di irregolarità che derivano dal controllo delle dichiarazioni fiscali previsto dagli artt. 36 bis del DPR n. 600/73 e 54 bis del DPR n. 633/72.
- **Cartelle di pagamento**
 La funzione consente di ricevere assistenza sulle cartelle di pagamento che derivano dal controllo delle dichiarazioni fiscali pre dagli artt. 36 bis del DPR n. 600/73 e 54 bis del DPR n. 633/72.
- **Richiesta modifica delega F24**
 La funzione consente di richiedere la modifica della delega di pagamento F24 e di conoscere l'esito della lavorazione della richiesta.
- **Istanze di autotutela locazioni**
 La funzione consente di richiedere assistenza sugli avvisi di liquidazione relativi ai contratti di locazione e conoscere l'esito della lavorazione della propria istanza.
Servizio in sperimentazione presso la Direzione Regionale della Toscana, la Direzione Provinciale di Genova, le Direz Provinciali I e II di Milano e la Direzione Provinciale di Udine.
- **Consultazione delle richieste**
 La funzione consente di conoscere l'esito della lavorazione della richiesta.

214

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Selezionando il tasto **"Visualizza"** viene visualizzato l'elenco completo delle richieste inviate

Ti trovi in: *La mia scrivania - Assistenza Tecnica e Fiscale - CIVIS -*

Consultazione delle richieste di assistenza sulle comunicazioni/avvisi telematici, cartelle di pagamento, deleghe F24 e Locazioni

Elenco completo

Visualizza

Ricerca puntuale

Protocollo:

Ricerca per altri criteri

Codice fiscale contribuente:

Tipo richiesta:

Stato richiesta:

Data richiesta dal: Data richiesta al:

Ricerca Reset

215

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

La colonna **"Stato della richiesta"**

contiene un'informazione sintetica dello stato di lavorazione (inviata/in lavorazione/chiusa)

Ti trovi in: *La mia scrivania - CIVIS -*

Consultazione delle richieste di assistenza sulle comunicazioni/avvisi telematici, cartelle di pagamento, deleghe F24 e Locazioni

Visualizzazione elenco completo

PROTOCOLLO	CODICE FISCALE CONTRIBUENTE	IDENTIFICATIVO [Tutti]	MODELLO ANNO DATA VERBALE	STATO RICHIESTA	RIEPILOGO ESTI RICHIESTA	DOCUMENTO AGGIORNATO (*)
2012040720001		11/07/000007/000/001/2011/001		IN LAVORAZIONE		
2012020800001		T100923194244445140000001/0700		ACQUISTA		
2016112800002		88476511101	IRAP - 2010	CHIUSA COMUNICAZIONE PARZIALMENTE REGOLARIZZATA		
2016111500002		313271	Tasseazione Separata - 2012	CHIUSA COMUNICAZIONE SENZA ESTI DI PAGAMENTO		
2016111500001		411271	Tasseazione Separata - 2010	CHIUSA COMUNICAZIONE SENZA ESTI DI PAGAMENTO		
2016051101102			13/05/2016	CHIUSA - PARZIALMENTE ACCOLTA		
20160502001739		16022400013865653 / 000001	24/02/2016	CHIUSA - ACCOLTA		

L'elenco completo può essere visualizzato, stampato e salvato, in formato pdf ed Excel.

216

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

Selezionare l'icona presente nella colonna «Riepilogo esiti della richiesta» per visualizzare, stampare e salvare il documento contenente le informazioni riguardanti l'istanza di autotutela

PROTOCOLLO	CODICE FISCALE CONTRIBUENTE	IDENTIFICATIVO	MODELLO ANNO DATA VERSAMENTO	STATO RICHIESTA	RIEPILOGO ESITI RICHIESTA	DOCUMENTO AGGIORNATO (*)
(*) La visualizzazione della comunicazione non equivale a consegnar per le comunicazioni parzialmente regolarizzate e per le comunicazioni con esiti di pagamento à provate l'invio con le modalità ordinarie						
2017040700005		11/3T/000007/000/001/2011/001		CHIUSA - ISTANZA AUTOTUTELA ACCOLTA		

217

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

A seguito dell'annullamento parziale dell'avviso, è inoltre possibile stampare l'F24 precompilato contenente gli importi rideterminati a seguito della lavorazione effettuata dall'Ufficio

The screenshot displays a software window with a PDF viewer on the left and a data table on the right. The PDF viewer shows a document titled 'MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO' with various fields for taxpayer information and payment details. The table on the right has columns for 'STATO RICHIESTA', 'RIEPILOGO ESITI RICHIESTA', and 'DOCUMENTO AGGIORNATO (*)'. The table contains several rows of data, including 'CHIUSA - ISTANZA AUTOTUTELA ACCOLTA' and 'CHIUSA - ISTANZA PARZIALMENTE ACCOLTA'.

218

ALTA FORMAZIONE Ranocchi

I M U

Mauro Nicola

ALTA FORMAZIONE 

• Disciplina del tributo

- L'imposta municipale propria (IMU) è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing.
- L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).
- A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC).
- La legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio per il 2020) ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che ne facevano parte – la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come ridisciplinata dalla stessa legge n. 160 del 2019.
- L'IMU si applica in tutti i comuni del territorio nazionale. È fatta salva l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti della regione Friuli-Venezia Giulia e delle province autonome di Trento e di Bolzano; per queste ultime province continuano ad applicarsi, rispettivamente, l'Imposta immobiliare semplice (IMIS) e l'imposta municipale immobiliare (IMI) [art. 1, comma 739, della legge n. 160 del 2019].

ALTA FORMAZIONE 

- **Presupposto**
- Il presupposto dell'IMU [art. 1, comma 740, della legge n. 160 del 2019] è il possesso di:
 - fabbricati, esclusa l'abitazione principale (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9);
 - aree fabbricabili;
 - terreni agricoli.

- **Abitazione principale**

- **regime**
L'IMU per l'abitazione principale non è dovuta. Sono assoggettate all'imposta esclusivamente le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. di lusso).
- **definizione**
L'abitazione principale è definita come l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente [art. 1, comma 741, lett. b), primo e secondo periodo, della legge n. 160 del 2019].
Sono assoggettate al regime IMU dell'abitazione principale le pertinenze della stessa classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna di tali categorie, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo [art. 1, comma 741, lett. b), terzo periodo della legge n. 160 del 2019].
- **assimilazioni**
Sono assimilate per legge all'abitazione principale le seguenti fattispecie [art. 1, comma 741, lett. c), n. da 1) a 5), della legge n. 160 del 2019]:
 - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
 - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
 - i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
 - la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
 - un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D. Lgs. 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
 A decorrere dall'anno 2020, non è più assimilata all'abitazione principale, invece, l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.
Fermo restando le sopra indicate ipotesi di assimilazione all'abitazione principale, che sono stabilite dalla legge e non possono essere in alcun modo modificate dal comune, quest'ultimo ha la facoltà di prevedere, con proprio atto regolamentare l'assimilazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata; in caso di più unità immobiliari, l'assimilazione può essere applicata ad una sola di esse [art. 1, comma 741, lett. c), n. 6), legge n. 160 del 2019].
In merito, si precisa che il comune ha esclusivamente la facoltà di introdurre o meno l'assimilazione dell'immobile posseduto da anziani o disabili e non può, quindi, qualora decida di prevederla, restringerle il campo di applicazione stabilendo requisiti ulteriori, come, ad esempio, quello secondo cui l'abitazione, oltre a non essere locata, non deve essere nemmeno occupata ad altro titolo (per maggiori chiarimenti si veda sul punto [Telefisco 2020](#)).

Soggetti passivi

- L'IMU è dovuta dai seguenti soggetti [art. 1, comma 743, della legge n. 160 del 2019]:
- proprietario dell'immobile;
- titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile;
- genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice;
- concessionario nel caso di concessione di aree demaniali;
locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria.
- L'IMU è dovuta esclusivamente dai suddetti soggetti e non anche dall'occupante dell'immobile (il quale era assoggettato alla TASI, che è stata abolita dalla legge di bilancio 2020).

Base imponibile

- L'IMU si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota fissata per la particolare fattispecie. La base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato nei modi previsti dalla legge, come di seguito indicato.
- fabbricati iscritti in catasto [art. 1, comma 745, della legge n. 160 del 2019]
- Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile, determinato applicando all'ammontare della rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori:

gruppo/categoria catastale	Moltiplicatore
A (tranne A/10)	160
A/10	80
B	140
C/1	55
C/2, C/6 e C/7	160
C/3, C/4 e C/5	140
D (tranne D/5)	65
D/5	80

aree fabbricabili [art. 1, comma 746, della legge n. 160 del 2019]

Per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, tenendo conto dei seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

I comuni, con proprio regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato [art. 1, comma 777, lett. d), della legge n. 160 del 2019].

terreni agricoli [art. 1, comma 746, della legge n. 160 del 2019]

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, la base imponibile è costituita dal valore ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 135.

Aliquote

La legge statale stabilisce, per ciascuna fattispecie, l'aliquota dell'IMU in una misura "standard" che può essere modificata dal comune, in aumento o in diminuzione, entro i margini di manovrabilità stabiliti dalla stessa legge.

A tal fine, il comune determina le aliquote dell'IMU con delibera del Consiglio comunale, che a pena di inapplicabilità deve essere:

approvata entro il termine per l'adozione del bilancio di previsione dell'anno di riferimento, fissato al 31 dicembre dell'anno precedente dall'art. 151, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL), ma generalmente differito con disposizione di legge o decreto del Ministro dell'interno [art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006]; pubblicata sul sito www.finanze.gov.it entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento [art. 1, commi 762 e 767, della legge n. 160 del 2019].

Le aliquote stabilite dalla legge per ciascuna fattispecie e i relativi margini di manovrabilità da parte dei comuni sono riportati nella seguente tabella ([disponibile anche in formato pdf](#)).

ALTA FORMAZIONE 

fattispecie	norma di riferimento	aliquota stabilita dalla legge	aliquota minima che può essere stabilita dal comune	aliquota massima che può essere stabilita dal comune	ulteriore aumento che può essere stabilito dal comune in sostituzione della maggiorazione TASI (art. 1, comma 755, della legge n. 160/2019)
abitazione principale di categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7	art. 1, c. 740, L. n. 160/2019	Esente			non previsto
abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 * si applica una detrazione di euro 200	art. 1, c. 748, L. n. 160/2019	0,5%*	0	0,6%*	non previsto
fabbricati del gruppo catastale D	art. 1, c. 753, L. n. 160/2019	0,86% (0,76% riservato allo Stato)	0,76%	1,06%	non previsto
fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce)	art. 1, c. 751, L. n. 160/2019	0,1% (esenti dal 2022)	0	0,25% (esenti dal 2022)	non previsto
fabbricati rurali strumentali	art. 1, c. 750, L. n. 160/2019	0,1%	0	0,1%	non previsto
altri fabbricati (fabbricati diversi da abitazione principale, fabbricati del gruppo catastale D, fabbricati merce, fabbricati rurali strumentali)	art. 1, c. 754, L. n. 160/2019	0,86%	0	1,06%	1,14%
aree fabbricabili	art. 1, c. 754, L. n. 160/2019	0,86%	0	1,06%	1,14%
terreni agricoli (se non esenti ai sensi dell'art. 1, comma 758, legge n. 160/2019)	art. 1, c. 752, L. n. 160/2019	0,76%	0	1,06%	non previsto

ALTA FORMAZIONE 

A decorrere dall'anno 2021, i comuni potranno diversificare le aliquote dell'IMU esclusivamente con riferimento alle fattispecie che saranno individuate da un apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e dovranno redigere la delibera di approvazione delle aliquote previa elaborazione, tramite un'apposita applicazione del Portale del federalismo fiscale, di un prospetto che ne formerà parte integrante [art. 1, commi 756 e 757, legge n. 160 del 2019].

La limitazione del potere di diversificazione delle aliquote IMU sarà, in ogni caso, vigente solo dopo l'adozione del decreto in questione e, quindi, eventualmente anche a decorrere da un anno d'imposta successivo al 2021 (per maggiori chiarimenti si veda sul punto la [Risoluzione n. 1/DF del 18 febbraio 2020](#)).

Esenzioni

Le ipotesi di esenzione dall'IMU [art. 1, comma 759, della legge n. 160 del 2019] sono:

- immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601;
- fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato tra la Santa Sede e l'Italia, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con la legge 27 maggio 1929, n. 810;
- fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- immobili posseduti e utilizzati dai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del D. L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200.

Esenzioni

Sono, inoltre, esenti i terreni agricoli nei seguenti casi [art. 1, comma 758, della legge n. 160 del 2019]:
 terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali ex art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1;
 terreni agricoli ubicati nei comuni compresi nell'elenco di cui alla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993;
 terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'all. A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
 terreni agricoli a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.
 Sono nuovamente assoggettati all'IMU, a decorrere dall'anno 2020, i fabbricati rurali ad uso strumentale e i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce) che erano stati, invece, esentati a decorrere dall'anno 2014.
 I fabbricati merce, tuttavia, saranno esenti dall'IMU a decorrere dal 1° gennaio 2022.
 I comuni, inoltre, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, hanno la facoltà di prevedere l'esenzione dall'IMU in favore delle seguenti fattispecie:
 immobili dati in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali o statutari [art. 1, comma 777, lett. e), della legge n. 160 del 2019];
 esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi [art. 1, comma 86, della legge n. 160 del 2019].

Agevolazioni

Le principali ipotesi di agevolazione in materia di IMU riguardano le seguenti fattispecie:
 aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli [art. 1, comma 741, lett. d), della legge n. 160 del 2019]
 Le aree fabbricabili sono considerate quali terreni agricoli se sussistono entrambe le seguenti condizioni:
 - esse sono possedute e condotte dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui al comma 3 dello stesso art. 1;
 - su di esse persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.
 L'agevolazione comporta l'esenzione per il soggetto passivo che sia coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale e la tassazione quale terreno agricolo per l'eventuale comproprietario privo di tali qualifiche (per maggiori chiarimenti sul punto si veda la [Risoluzione n. 2/DF del 10 marzo 2020](#));
 fabbricati di interesse storico o artistico [art. 1, comma 747, lett. a), della legge n. 160 del 2019]
 Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la base imponibile è ridotta del 50%.
 fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili [art. 1, comma 747, lett. b), della legge n. 160 del 2019]
 Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%.
 abitazioni concesse in comodato [art. 1, comma 747, lett. c), della legge n. 160 del 2019]

Agevolazioni

Si applica la riduzione del 50% della base imponibile per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che:

- il contratto di comodato sia registrato;
- il comodante possieda in Italia la sola abitazione concessa in comodato; oltre a quest'ultima, egli può tuttavia possedere un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- il comodante risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato.

La riduzione della base imponibile si applica anche qualora, in caso di morte del comodatario, l'immobile resta destinato ad abitazione principale del coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

abitazioni locatate a canone concordato [art. 1, comma 760, della legge n. 160 del 2019]

Per le abitazioni locatate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune per le abitazioni diverse da quella principale o per la specifica fattispecie in questione, è ridotta al 75 per cento.

Versamenti

modalità di computo [art. 1, comma 761, della legge n. 160 del 2019]

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine:

- il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero;
- il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

rate di versamento [art. 1, comma 762, della legge n. 160 del 2019]

L'IMU deve essere versata in due rate.

La prima rata deve essere corrisposta entro il 16 giugno di ciascun anno ed è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Per l'anno 2020, la prima rata dell'imposta è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019 (per maggiori chiarimenti sul punto si veda la [Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020](#)).

Versamenti

La seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata, deve essere versata entro il 16 dicembre di ciascun anno sulla base della delibera di approvazione delle aliquote e del regolamento pubblicati sul sito www.finanze.gov.it alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 28 ottobre, si applicano per il versamento del saldo gli atti adottati per l'anno precedente [art. 1, comma 767, della legge n. 160 del 2019]. Per il **solo anno 2020**, le delibere utili per il calcolo del saldo dell'IMU possono essere pubblicate sul sito internet www.finanze.gov.it entro il 31 gennaio 2021 [art. 1, comma 4-quinquies, del D. L. n. 125 del 2020, convertito dalla legge n. 159 del 2020]; conseguentemente, fermo restando il versamento del saldo dovuto entro il 16 dicembre 2020, l'eventuale differenza positiva tra l'IMU calcolata sulla base degli atti pubblicati al 31 gennaio 2021 e l'imposta versata entro il 16 dicembre 2020 è dovuta senza applicazione di sanzioni e interessi entro il 28 febbraio 2021 (per maggiori chiarimenti sul punto si vedano [le risposte di chiarimento pubblicate in data 7 dicembre 2020](#) [art. 1, commi 4-sexies e 4-septies, del D. L. n. 125 del 2020, convertito dalla legge n. 159 del 2020]).

Versamenti

È, inoltre, possibile effettuare il pagamento in un'unica soluzione annuale entro il 16 giugno dell'anno di riferimento. A decorrere dall'anno 2021, e in ogni caso solo dopo l'adozione del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze che individuerà le fattispecie per le quali il comune può diversificare le aliquote (eventualmente, quindi, anche a partire da un anno d'imposta successivo al 2021), il versamento della seconda rata deve essere eseguito sulla base delle aliquote risultanti dall'apposito prospetto informatizzato, che deve essere pubblicato, entro il 28 ottobre dell'anno di riferimento, sul sito internet www.finanze.gov.it (per maggiori chiarimenti si veda sul punto la [Risoluzione n. 1/DF del 18 febbraio 2020](#)) [art. 1, commi 756 e 757, legge n. 160 del 2019]. In caso di discordanza tra tale prospetto e le disposizioni contenute nel regolamento di disciplina dell'imposta, prevarrà quanto stabilito nel prospetto [art. 1, comma 764, della legge n. 160 del 2019]. Prima dell'adozione del decreto in questione, in ogni caso, stante l'assenza del prospetto informatizzato, il versamento dovrà continuare ad essere eseguito sulla base delle aliquote risultanti dal testo della delibera.

modalità di versamento [art. 1, comma 765, della legge n. 160 del 2019]

Il versamento dell'IMU deve essere effettuato esclusivamente tramite una delle seguenti modalità:

- modello F24;
- bollettino di conto corrente postale con esso compatibile.

A seguito dell'adozione di apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero dell'interno e con il Ministero per l'innovazione tecnologica e la digitalizzazione, sentita la Conferenza Stato-città ed Autonomie locali, il versamento potrà essere effettuato anche utilizzando la piattaforma di cui all'art. 5 del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 (pagoPA).

Dichiarazione

L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui si siano verificate modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta e non sono immediatamente conoscibili dal comune.

La dichiarazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta [art. 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019].

Il termine per la presentazione della dichiarazione è fissato al 31 dicembre 2020 solo per i casi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019 (per maggiori chiarimenti si veda sul punto la [Circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020](#)).

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

IMU news

IMU news

Famiglie → almeno una casa di abitazione di proprietà dei coniugi è esente (dentro o fuori lo stesso Comune).

Imprese → immobili destinati alla vendita (c.d. magazzino) sono esenti.

Pensionati esteri → se c'è convenzione con ITA una casa in ITA ha la riduzione IMU (che passa dal 50% al 62,5%). Dunque imponibile il 37,5%.