



STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
MAJOCCHI CAVAJONI MOLINARI  
VIA F. FILZI 23 20124 MILANO  
TEL. 02.66985777 FAX 02.67074493  
E-MAIL: INFO@STUDIOLEGALEMCM.IT

## LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione, per la sua larga diffusione nella prassi, costituisce certamente il contratto più noto soggetto a registrazione.

Proprio per consentire procedure di registrazione più semplici e rapide, l'Agenzia delle Entrate ha previsto un'apposita procedura di registrazione telematica del contratto di locazione, modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili, facoltativa per tutti gli altri contribuenti, purché abilitati ai servizi telematici.

Per poter procedere alla registrazione telematica è necessario essere registrati a [Fisconline/Entratel](#). L'applicazione che può essere utilizzata, sia per la registrazione del contratto sia per il versamento delle imposte di registro e di bollo, è RLI, in versione di programma da installare su PC o web (che non necessita l'installazione di alcun software). Entratel è la piattaforma riservata ai soggetti obbligati alla trasmissione telematica di dichiarazioni e atti, mentre Fisconline è dedicata a tutti i contribuenti, compresi i cittadini italiani residenti all'estero, le società e gli enti, che non debbano presentare la dichiarazione dei sostituti di imposta (modello 770) per più di 20 soggetti e che non siano già abilitati ad Entratel.

In [questo](#) video dell'Agenzia delle Entrate trovate tutte le indicazioni pratiche per procedere alla registrazione telematica.

Tutti gli altri contribuenti, non obbligati alla registrazione telematica, possono anche procedere alla richiesta tradizionale presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate presentandosi personalmente e compilando il modello RLI oppure incaricando a tal fine un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.) o un delegato. Per la registrazione dei contratti di locazione, il modello RLI ha sostituito il modello 69.

Per quanto riguarda i costi della registrazione, l'importo dovuto varia a seconda del tipo di immobile e va da un minimo dello 0,50% ad un massimo del 2% del canone annuo, come da tabella riepilogativa qui sotto riportata:

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

È prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro nel caso di contratti di locazione a canone concordato, ovvero quei contratti di locazione a prezzi calmierati secondo

criteri stabiliti da appositi accordi locali tra il Comune e le organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia, riguardanti immobili situati nei Comuni capoluogo di provincia e nei Comuni confinanti con le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania.

Per quanto riguarda i contratti che durano più anni si può scegliere se:

- versare l'imposta dovuta in un'unica soluzione per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo complessivo); oppure
- versare l'imposta dovuta anno per anno fino alla scadenza (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat). Se si opta per questa seconda modalità, sarà necessario provvedere spontaneamente al pagamento per l'annualità successiva entro 30 giorni dalla scadenza della precedente.

È invece esente dalle imposte di registro e di bollo la registrazione dell'atto con il quale locatore e conduttore si limitano a disporre la riduzione del canone di un contratto ancora in essere.

In ogni caso, il locatore e il conduttore rispondono in solido nei confronti dell'Agenzia delle Entrate del pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto.

Infine, per l'ipotesi di mancata o tardiva registrazione del contratto di locazione, sono attualmente in vigore dal 1° gennaio 2016, le nuove sanzioni da applicarsi in caso di ravvedimento operoso, il cui importo varia da un minimo del 6% ad un massimo del 24% dell'imposta dovuta a seconda della natura del ritardo.

Nello specifico:

- entro 30 giorni di ritardo: 6%, ovvero 1/10 del 60% (+ interessi di mora + imposta dovuta). L'importo minimo della sanzione è di 20 euro (1/10 della sanzione minima di 200 euro prevista dal nuovo art. 69 del TUR con esclusivo riguardo a questo caso).
- entro 90 giorni di ritardo: 12%, ovvero 1/10 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta)
- entro 1 anno di ritardo: 15%, ovvero 1/8 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta)
- oltre l'anno ed entro 2 anni di ritardo: 17,14%, ovvero 1/7 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta)
- oltre 2 anni di ritardo: 20%, ovvero 1/6 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta)

Se, invece, la regolarizzazione avviene dopo la constatazione della violazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta dovuta sarà pari al 24%, ovvero 1/5 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta).