

## Convegno Fiaip – Varese 23 settembre 2014

### **TASSAZIONE DEI REDDITI DA LOCAZIONE FABBRICATI**

- regime di tassazione ordinario
- regime di tassazione sostitutivo «CEDOLARE SECCA»

### **MODALITA' DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

- Sintesi degli adempimenti

### **ERRORI E RIMEDI**

- Violazioni e relative sanzioni
  - Ravvedimento operoso
  - Remissione in bonis

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Tassazione Redditi da locazione fabbricati

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO NEL TUIR

<b>Art. 26 TUIR</b>	Imputazione dei redditi fondiari
<b>Art. 36 TUIR</b>	Reddito dei fabbricati
<b>Art. 37 TUIR</b>	Determinazione del reddito dei fabbricati

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## REGIME ORDINARIO

**Base  
Imponibile  
IRPEF**

È rappresentata dal canone di locazione, ridotto dell'abbattimento forfetario del 5% (o del maggiore abbattimento spettante)

Sulla base imponibile è applicata l'aliquota marginale Irpef (in base al reddito complessivo del titolare)

## ALTERNATIVA

**CEDOLARE SECCA**

Dall'anno 2011, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente, **il proprietario di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo** può optare per il regime della cedolare secca

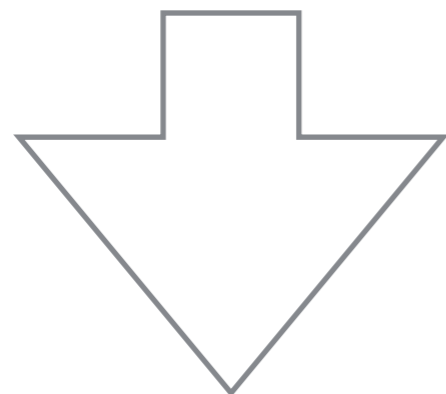
**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

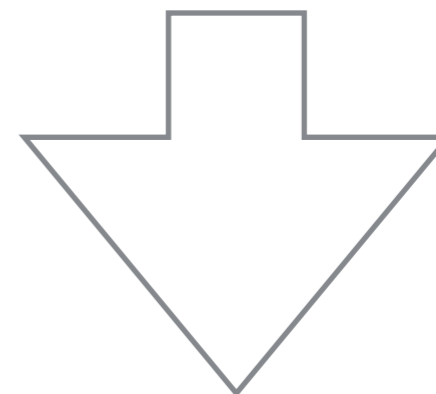
# TASSAZIONE REDDITI DI LOCAZIONE

Nel caso di immobili locati il reddito da indicare in dichiarazione dei redditi (mod.730 e/o mod. Unico) è.....

**IL MAGGIORE DEI SEGUENTI IMPORTI**



**REDDITO CATASTALE**



**IL 95% DEL CANONE DI  
LOCAZIONE DI  
COMPETENZA**

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# TASSAZIONE REDDITI DI LOCAZIONE

NOVITÀ A PARTIRE DAI REDDITI 2013 (LEGGE DI STABILITÀ 2013)

**Riduzione abbattimento forfettario dal 15% al 5%**

*I proprietari si troveranno a pagare le imposte sul 95% dei canoni di competenza rispetto all'85% degli anni precedenti*

**Canone contrattuale**  
**100**

**Importo tassato**  
**95**

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# TASSAZIONE REDDITI DI LOCAZIONE

## ATTENZIONE !

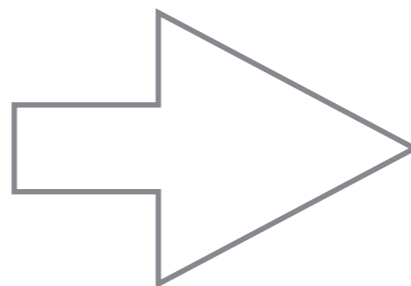
- I redditi da locazione vanno dichiarati indipendentemente dalla loro percezione escluso il caso in cui si sia concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità
- In ogni caso va indicato in dichiarazione il canone al netto delle spese condominiali, luce, gas, ascensore ecc. se comprese contrattualmente nel canone

# TASSAZIONE REDDITI DI LOCAZIONE

## CASI PARTICOLARI: Locazioni e Comproprietari

- Nel di caso di comproprietari ognuno dovrà indicare il canone di locazione in rapporto alla propria quota di proprietà indipendentemente dalla effettiva percezione

Contratto di locazione stipulato  
tra più comproprietari



Ognuno dovrà dichiarare il  
canone di locazione rapportato  
alla propria quota di proprietà

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



# TASSAZIONE REDDITI DI LOCAZIONE

## CASI PARTICOLARI: Il canone relativo a più unità immobiliari

- Qualora nel contratto fosse indicato un canone unico per più unità immobiliari (es. appartamento e box) si dovrà determinare la quota di competenza di ciascun immobile in misura proporzionale alle rendite catastali

Quota proporzionale del canone

=

Canone totale \* singola rendita catastale

-----  
Somma rendite catastali

# TASSAZIONE REDDITI DI LOCAZIONE

## CONTRATTI DI SUB-LOCAZIONE

I redditi derivanti da sublocazione non rappresentano redditi fondiari ma bensì redditi diversi e quindi:

- ✓ Nessuna deduzione forfettaria del canone (5%)
- ✓ NO possibilità di opzione per regime sostitutivo CEDOLARE SECCA
- ✓ Imponibile solo se effettivamente incassati (principio di cassa)

# TASSAZIONE REDDITI DI LOCAZIONE

IL MANCATO PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI ABITATIVI

I CANONI DI LOCAZIONI NON RISCOSSI ?

VANNO  
COMUNQUE  
DICHIARATI !!



## **ATTENZIONE !**

### **Unica eccezione:**

- Se entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi si sia concluso il procedimento di sfratto per morosità dell'inquilino

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# TASSAZIONE REDDITI DI LOCAZIONE

## CANONI DI LOCAZIONE DICHIARATI MA NON PERCEPITI RELATIVI AD IMMOBILI ABITATIVI

E' possibile indicare nella prima dichiarazione dei redditi utile successiva alla conclusione del procedimento di convalida di sfratto, **un credito d'imposta**

E' possibile presentare istanza di rimborso

# TASSAZIONE REDDITI DI LOCAZIONE

Canoni di locazione dichiarati ma non percepiti relativi ad immobili commerciali

- ✓ In caso di locazione commerciale bisogna far riferimento esclusivamente alla risoluzione del contratto in quanto non assume alcun rilievo la sentenza di convalida di sfratto per morosità
- ✓ Non e' possibile richiedere il credito d'imposta relativamente ai canoni non percepiti riferiti a contratti di locazione commerciale in quanto tale possibilità è limitata alle sole locazioni abitative

**VEDASI CIRCOLARE AGENZIA ENTRATE N° 11 del 21 Maggio 2014**

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Tassazione alternativa «CEDOLARE SECCA»

*in vigore dal 7 Aprile 2011*

# LA CEDOLARE SECCA

## Normativa di riferimento

<p><b>Art. 3 Dlgs 23/2011</b></p>	<p>Cedolare secca sugli affitti</p>
<p><b>Prassi Agenzia Entrata</b></p>	<p>Circolare nr. 26/E del 1 giugno 2011</p>
	<p>Circolare nr. 20/E del 4 giugno 2012</p>
	<p>Circolare nr. 47 del 20 dicembre 2012</p>
	<p>Guida Agenzia Entrate Agosto 2014</p>
<p><b>Art. 9 D.L. n. 47/2014 convertito in Legge n. 80/2014</b></p>	<p>Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato per il quadriennio 2014/2017</p>

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Il regime

È stata introdotta con l'art. 3 del D.lgs. 23/2011, in vigore dal 7 Aprile 2011, come regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione in alternativa a quello ordinario

Il motivo della sua introduzione è duplice: in primo luogo, facilitare il cittadino nelle operazioni di registrazione del contratto e poi, ma non per ultimo, fare emergere le cosiddette «locazioni fantasma» snellendo le procedure di controllo.

La cedolare secca è un'imposta sostitutiva, e in caso di sua applicazione i redditi di locazione non concorrono alla formazione del reddito complessivo imponibile del contribuente.

Sono previste due aliquote distinte, per i contratti a canone libero e per quelli a canone concordato cioè quelli in cui il canone è determinato sulla base di appositi accordi territoriali tra associazioni della proprietà e degli inquilini

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



# LA CEDOLARE SECCA

## « contratti a canone libero »

Per questa tipologia di contratto l'aliquota è stata fissata sin dall'inizio, e non ha subito modificazioni, nella misura del



21%

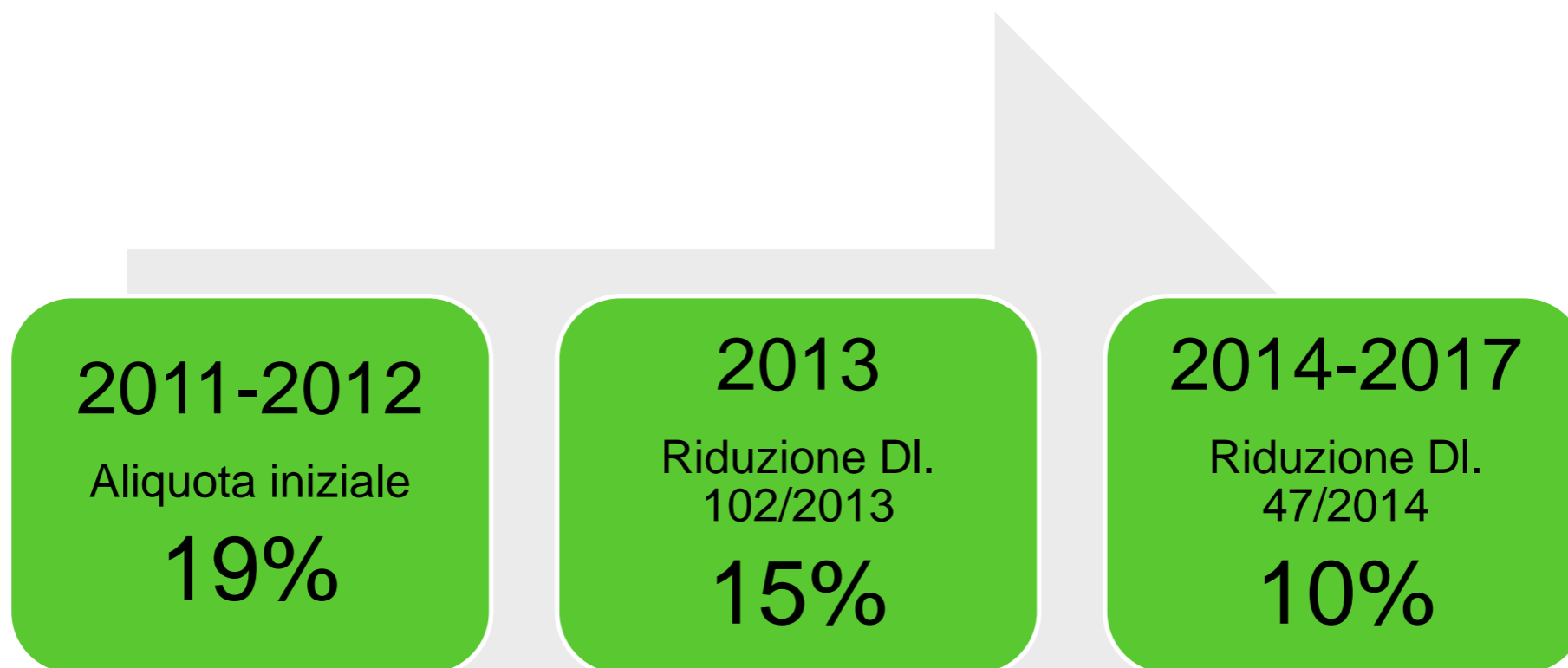
**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## « contratti a canone concordato »

Per quest'altra tipologia l'aliquota ha subito nel corso degli anni le seguenti variazioni:



### **ATTENZIONE !**

L'aliquota ridotta al 10% è relativa solo ad abitazioni che rispecchiano i criteri dei quali parleremo nelle prossime slide

# LA CEDOLARE SECCA

## Requisiti Soggettivi

### CHI LA PUO' SCEGLIERE??

Il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento (es. usufrutto, uso, abitazione ecc.) il cui immobile è tassato sulla base del reddito fondiario ai fini Irpef

Il locatore e l'inquilino devono essere persone fisiche private, che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione

**NON potranno** pertanto scegliere la cedolare le società, le associazioni, gli enti e gli imprenditori di qualsiasi natura giuridica che locano l'immobile abitativo in regime d'impresa arte o professione

Per quanto riguarda il profilo soggettivo del CONDUTTORE, può trattarsi anche di enti pubblici o privati non commerciali purché non agiscano nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo e la locazione abbia ad oggetto un immobile abitativo destinato a finalità abitative (vedi circ. 26/2011)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Requisiti Oggettivi

### PER QUALI IMMOBILI??

Unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo **ACCASTATE IN UNA DELLE CATEGORIE CATASTALE ABITATIVE DEL GRUPPO A**, con esclusione degli uffici «A10» ;  
Deve trattarsi di immobile concesso in locazione per uso abitativo e pertanto sono esclusi gli immobili accatastanti nel gruppo A se locate ad uso diverso

Pertinenze locate congiuntamente all'abitazione oppure con contratto separato e successivo purché:

- Locatore e conduttore siano le stesse persone;
- Il contratto di locazione della pertinenza faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo principale ed evidenzi il vincolo pertinenziale con lo stesso.

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Requisiti Oggettivi

### PER QUALI IMMOBILI??

In base al Decreto casa DL 47/2014, può essere esercitata anche per le unità abitative che siano locate a cooperative edilizie per la locazione oppure a enti senza scopo di lucro purché siano sublocate a studenti universitari e messe a disposizione dei Comuni, fermo restando la rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione. (Expo 2015)

**Niente CEDOLARE SECCA per:**

- IMMOBILI ABITATIVI destinati ad **utilizzo promiscuo** (abitazione e ufficio);
- **contratti** ad uso **foresteria**, ossia quei contratti che vedono come controparte una società ; Anche se essa li concede in uso per finalità abitative ai propri dipendenti;
- Immobili abitativi detenuti in **regime di impresa , arte o professione**

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Requisiti Oggettivi

### PER QUALI IMMOBILI??

E' possibile, invece, optare per la cedolare per i contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni. In tal caso non essendoVi l'obbligo della registrazione del contratto l'opzione si effettua in sede di dichiarazione dei redditi quindi a posteriori. Per tali contratti non vi e' l'obbligo dell'invio preventivo della raccomandata all'inquilino. (chiarimento giunto con la circ. n° 20 del 4 giugno 2012)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA come si calcola ?

## BASE IMPONIBILE

La cedolare secca è calcolata sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti **SENZA ALCUNA RIDUZIONE FORFETTARIA**

## ALIQUOTA

21%  
CANONE LIBERO

10%  
CANONE CONCORDATO

# LA CEDOLARE SECCA «le imposte sostituite»

L'imposta, operata nella forma della cedolare secca, è SOSTITUTIVA di:

**Irpef e relative addizionali**

**Imposte di registro e di bollo sulla registrazione del nuovo contratto di locazione;**

**Imposte di registro annuale**

**Imposte di registro** sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



# LA CEDOLARE SECCA

## Termini e modalità di versamento

I termini e le modalità di pagamento dell'imposta «cedolare secca» sono le medesime previste per il pagamento dell'irpef con il meccanismo degli acconti e saldo

Il pagamento dell'acconto è dovuto se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta per l'anno precedente supera i 51,65 EURO.

In questo caso il versamento dell'acconto va effettuato:

IN DUE RATE, SE L'IMPORTO DOVUTO È SUPERIORE A 257,52 EURO:

La prima, pari al 38% (40% del 95%) dell'imposta dell'anno precedente, entro il 16 Giugno (o il 16 Luglio, con la maggiorazione dello 0,40%)

La seconda, del restante 57% (60% del 95%), entro il 30 Novembre.

IN UN'UNICA SOLUZIONE, ENTRO IL 30 NOVEMBRE, SE L'IMPORTO È INFERIORE A 257,52 EURO

Il saldo si versa al 16 Giugno (o 16 luglio con la maggiorazione dello 0,40%)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# LA CEDOLARE SECCA

## Termini e modalità di versamento

L'AGENZIA DELLE ENTRATE CON IL PROVVEDIMENTO 7/4/2011 HA PREVISTO LE STESSA MODALITÀ DI PAGAMENTO CON CUI SI PAGA L'IRPEF, QUINDI IL CONTRIBUENTE DEVE UTILIZZARE IL MODELLO F24

**PERSONA FISICA PRIVATO**, non titolare di Partita IVA, presenta il modello F24 anche in forma cartacea presso una banca o agenzia postale abilitata.

**ATTENZIONE ALLE NOVITÀ IN VIGORE DAL 1 OTTOBRE 2014**

**TITOLARE DI PARTITA IVA**, presenta il modello F24 esclusivamente in forma telematica.

# LA CEDOLARE SECCA

## Modalità di versamento

**NOVITÀ DAL 1 OTTOBRE 2014**  
**VERSAMENTO PER NON TITOLARI DI PARTITA IVA (PRIVATI)**

	<b>MODELLO CARTACEO</b>	<b>HOME BANKING o REMOTE BANKING</b>	<b>SERVIZI TELEMATICI AGENZIA ENTRATE</b>
Versamento di importi pari o < 1.000 EURO senza compensazioni	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
Versamento di importi pari o > 1.000 EURO senza compensazioni	NO	<b>SI</b>	<b>SI</b>
Versamento di importi a debito con compensazione (saldo finale a debito)	NO	<b>SI</b>	<b>SI</b>
Compensazioni di importi a credito con importi a debito e saldo finale =0 (delega a zero)	NO	NO	<b>SI</b>

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Rateizzazione e compensazione

**È POSSIBILE RATEIZZARE I VERSAMENTI DELLA CEDOLARE SECCA CON RIFERIMENTO**

al saldo da pagarsi entro il 16 giugno (o 16 luglio con soprattassa)

al primo acconto da pagarsi entro il 16 giugno (o 16 luglio con soprattassa)

### **ATTENZIONE !**

Lo stesso contribuente sceglie il numero di rate , ma in tal caso deve indicare nel modello F24 nella colonna rateazione sia la rata che sta versando sia il numero di rate che ha scelto.

(la rateizzazione deve completarsi entro il mese di novembre dello stesso anno di presentazione della dichiarazione)

**UN EVENTUALE IMPORTO A CREDITO DELLA CEDOLARE SECCA PUÒ ESSERE COMPENSATO CON ALTRI TRIBUTI O CONTRIBUTI A DEBITO.**

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Codici tributo

La Risoluzione 25 maggio 2011 n. 59/E ha previsto tre codici tributo per il versamento della cedolare secca

**1840**

PRIMA RATA DI ACCONTO

**1841**

SECONDA RATA O UNICA RATA DI ACCONTO

**1842**

SALDO

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Liquidazione ed accertamento

SI APPLICANO LE DISPOSIZIONE PREVISTE IN MATERIA DI IMPOSTE SUI REDDITI PER:

- La liquidazione
- L'accertamento
- La riscossione
- I rimborsi
- Le sanzioni
- Gli interessi
- Il contenzioso

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Opzione

### CHI, COME E QUANDO?

E' riservata al solo locatore persona fisica titolare del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile

E' consentita anche nel caso in cui il contratto di locazione sia stato procurato tramite l'intervento di una agenzia di mediazione purché essa operi esclusivamente come mediatore

**Si effettua AL MOMENTO DELLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE (con RLI)**

Può essere effettuata anche successivamente ovvero:

- In sede di proroga del contratto (nel termine di 30 giorni con RLI)
- in una delle annualità successive alla prima (sempre nel termine dei 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e sempre con RLI)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Opzione

### CHI, COME E QUANDO?

Si effettua in **dichiarazione dei redditi** o all'atto della **registrazione volontaria del contratto** nel caso di contratto non soggetto all'obbligo della registrazione (**contratti di durata non superiore a 30 giorni**)

### **ATTENZIONE !!**

Prima dell'esercizio dell'opzione bisogna comunicare al conduttore la rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione mediante lettera raccomandata (senza ricevuta di ritorno) salvo il caso in cui sia prevista in contratto un'apposita clausola che preveda tale rinuncia

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



# LA CEDOLARE SECCA

## Opzione

### Effetti



Produce effetti per l'intera durata del contratto salvo revoca

Se il locatore opta per la cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione Istat

L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo

È ammesso il cambio di regime se la cedolare non è più conveniente

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# LA CEDOLARE SECCA

## Raccomandata all'inquilino

Nel caso di opzione per l'applicazione della cedolare secca, il locatore non può, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, chiedere l'aggiornamento o l'adeguamento del canone, anche se previsto nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT. **Pertanto il proprietario deve:**

**INVIARE LA RACCOMANDATA** all'inquilino comunicandogli la rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone prima della registrazione del contratto.

**INVIARE LA RACCOMANDATA** all'inquilino PRIMA di effettuare l'opzione qualora la stessa avvenga in una delle annualità contrattuali successive ed entro il termine del pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità.

### NOTE

- ✓ **Non consegnare la raccomandata a mano**, non è ammessa;
- ✓ Inviare la raccomandata a ciascun inquilino in caso in cui il contratto preveda più di un inquilino
- ✓ In **alternativa** inserire un'**apposita clausola all'interno del contratto**

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Raccomandata all'inquilino

### ESEMPIO DI CLAUSOLA CONTRATTUALE

*«La parte locatrice dichiara di optare, per tutta la durata del presente contratto ivi comprese eventuali proroghe e/o rinnovi, per il regime di tassazione sostitutivo dei redditi da locazione c.d. «CEDOLARE SECCA» di cui all'art. 3 del D.lgs. 23/2011.*

*A tal fine dichiara di rinunciare, per tutta la durata di validità dell'opzione, a qualsiasi aggiornamento del canone di locazione, ivi compresa l'aggiornamento Istat .*

*Il locatore, tuttavia, ha la facoltà di revocare la suddetta opzione in ciascuna delle annualità successive a quella in cui la stessa è stata esercitata.*

*In tal caso dovrà darne comunicazione scritta al conduttore e dall'annualità successiva si applicherà l'aggiornamento del canone di locazione nella misura del 100% della variazione dell' indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti»*

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA CEDOLARE SECCA

## Valutazione di convenienza

Trattandosi di regime **facoltativo**, i proprietari di immobili concessi in locazione a uso abitativo possono scegliere se applicare la cedolare secca ovvero le regole di tassazione ordinarie.

<p><b>VANTAGGI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Semplicità di applicazione, che prevede il calcolo di una percentuale fissa da versare annualmente del 10% per i contratti concordati e del 21% per le altre tipologie contrattuali;</li> <li>✓ Esonero dal versamento dell'imposta di registro e bollo alla registrazione del contratto e alle successive scadenze (rinnovi, proroga, annualità successive, risoluzione)</li> </ul>
<p><b>SVANTAGGI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Rinuncia agli adeguamenti di canone;</li> <li>✓ Canone tassato al 100% senza deduzione forfettarie;</li> <li>✓ Impossibilità di riduzione dell'imposta cedolare con oneri detraibili.</li> </ul>

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# LA CEDOLARE SECCA

## Perdita delle detrazioni

Una valutazione da fare per stabilire se la cedolare conviene o no riguarda il fatto che la tassa piatta è un'imposta sostitutiva.

Di conseguenza non è possibile ridurre l'importo della cedolare secca utilizzando le detrazioni d'imposta come ad esempio:

- ✓ Quelle sui lavori di ristrutturazioni (50% o 65%)
- ✓ Spese sanitarie 19%

### **ATTENZIONE !**

I contribuenti che hanno detrazioni molto elevate in rapporto al reddito, rischiano di non poterle utilizzare interamente se scelgono la cedolare secca. Nel caso in cui gli immobili locati siano più di uno si può valutare se applicare la cedolare secca solo ad alcuni di essi.

Pertanto si rende necessario valutare caso per caso l'effettiva convenienza rispetto al regime ordinario, effettuando una stima del carico fiscale nei due casi e tenendo conto della propria fascia di reddito e relativo livello di tassazione, nonché degli eventuali oneri deducibili e detrazioni spettanti (che «si perdono» in presenza di soli redditi da locazione in regime di cedolare secca)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# CONFRONTO TASSAZIONE IRPEF

Qui di seguito un confronto con la tassazione IRPEF di un contratto «concordato» con cedolare secca al 10%

*FONTE: Confedilizia, Ufficio Studi*

Canone di locazione annuo = 10.000 euro

Scaglione di reddito Irpef (e aliquota* relativa)	Imposta dovuta a titolo di Irpef	Imposta dovuta a titolo di cedolare secca del 10%**
Fino a 15.000 euro (23%)	1.529 euro	1.000 euro
Tra 15.000 euro e 28.000 euro (27%)	1.795 euro	
Tra 28.000 euro e 55.000 euro (38%)	2.527 euro	
Tra 55.000 euro e 75.000 euro (41%)	2.726 euro	
Oltre 75.000 euro (43%)	2.859 euro	

\* L'aliquota Irpef si applica sul reddito ridotto del 5% (deduzione forfettaria per spese) e ulteriormente ridotto del 30% (deduzione per contratti "concordati").

\*\*L'aliquota del 10% si applica (sull'intero canone) a decorrere dal periodo d'imposta in corso all'1.1.2014.

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## CASI PARTICOLARI

### CONTRATTI AVENTI AD OGGETTO PIÙ IMMOBILI

Nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto più immobili abitativi e si voglia esercitare l'opzione solamente per alcuni di essi, l'imposta di registro viene calcolata solamente sui canoni per i quali non si è esercitata l'opzione.

Se il canone è pattuito unitariamente, occorre effettuare una ripartizione proporzionale dello stesso in base alla rendita. In ogni caso è dovuta l'imposta di bollo.

### CONTITOLARITÀ DEI DIRITTI REALI

In caso di più comproprietari, l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore ed esplica efficacia solamente per colui che l'ha esercitata.

I locatori che non hanno esercitato l'opzione, devono pagare l'imposta di registro calcolata sulla parte del canone a loro imputabile in base alle rispettive quote di possesso, con il pagamento dell'importo minimo di euro 67 in caso di registrazione o proroga del contratto.

Anche in questo caso è sempre dovuta l'imposta di Bollo.

La rinuncia agli aggiornamenti del canone ha effetto per tutti

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## CASI PARTICOLARI

### IMMOBILI DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE

Restano esclusi dalla possibilità di esercizio dell'opzione i redditi da locazione di immobili di proprietà condominiale. I contratti, infatti, sono stipulati e registrati dall'amministratore utilizzando il codice fiscale del condominio rimanendo, quindi, fuori dall'ambito di applicazione del regime che è riservato ai privati.

### LOCAZIONE PARZIALE

E' possibile optare per la cedolare anche nel caso in cui si affitta una sola stanza dell'abitazione. Tuttavia nel caso in cui siano locate con più contratti più porzioni di un immobile con unica rendita tutti i redditi devono essere tassati allo stesso modo . Quindi l'opzione per un contratto di locazione di una stanza obbliga all'esercizio dell'opzione anche per il reddito delle locazioni relative alle altre porzioni dello stesso immobile abitativo

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



## CASI PARTICOLARI

### COMPROPRIETARIO NON INDICATO IN CONTRATTO

In presenza di un immobile in comproprietà il contratto di locazione stipulato da un solo comproprietario ha effetti anche nei confronti degli altri. Di conseguenza anche il comproprietario non indicato in contratto potrà optare per la cedolare ponendo in essere tutti gli adempimenti (tra cui raccomandata all'inquilino ecc.)

### TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO

L'opzione per la cedolare secca cessa di avere efficacia con il trasferimento dell'immobile locato. Continua ad avere effetto solo per l'imposta di registro e di bollo sino al termine dell'annualità contrattuale. I nuovi proprietari potranno optare per il regime della cedolare secca entro 30 giorni dalla data del subentro con RLI

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# IL CONTRATTO «CONCORDATO» che cos'è ?

È stato introdotto nell'ordinamento tributario ad opera dell' Art. 2 comma 3 L. 431/98 al fine di incentivare il mercato delle locazioni. Tale tipologia contrattuale prevede che le parti possano aderire a contratti tipo definiti sulla base di accordi locali negoziati tra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini.

Gli accordi locali sono coordinati a livello nazionale da una convenzione quadro che fissa i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione consentendo altresì l'individuazione di aree omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipi edilizi.

Per ogni zona individuata l'accordo locale determina un valore minimo e massimo del canone sulla base delle caratteristiche dell'alloggio. All'interno di questo intervallo le parti determineranno in seguito il canone di locazione da applicare al caso specifico.

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# IL CONTRATTO «CONCORDATO»



Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# IL CONTRATTO «CONCORDATO»

ACCORDI  
LOCALI

Se mancano o non  
state aggiornate al  
DM del 2002

*Il DM 14 Luglio 2004 ha previsto che:*

Se non sono stati mai stipulati si fa riferimento all'accordo di un comune limitrofo demograficamente simile

Se non sono stati aggiornati al DM 30 Dicembre 2002 e siglati sulla base del DM 5 Marzo 1999 si adeguano le fasce di oscillazione in base all'intera variazione ISTAT.

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# IL CONTRATTO «CONCORDATO»

## Aspetti generali

### CANONE

Il corrispettivo è regolato in accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini. In questo contratto il canone risulta inferiore ai prezzi di mercato, la ragione è di venire incontro alle esigenze di chi non ha redditi elevati

### DURATA

3 anni più almeno 2 di rinnovo, automatico tranne nei casi particolari

### AGEVOLAZIONI

L'inquilino può usufruire di detrazioni fiscali ai fini IRPEF nel caso in cui l'immobile diventi la sua abitazione principale, mentre il proprietario beneficia di agevolazioni fiscali, di un'imposta di registro agevolata e possibili aliquote TASI agevolate

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# IL CONTRATTO «CONCORDATO»

## L'aliquota ridotta

L'aliquota ridotta è prevista **SOLO** per i contratti di locazione a «canone concordato» relativi ad abitazioni ubicate:

Comuni con carenze di disponibilità abitative (Art. 1, lettera «a» e «b» del DL. 551/1988)  
*Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia*

Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE  
(delibera del 13/11/2003 n. 87 G.U. 18 Febbraio 2004 n. 40)  
*(con l'art 22, comma 2-ter del Dl. 47/2014 era stato previsto che il CIPE entro il 27 giugno avrebbe dovuto aggiornare la lista dei comuni ove è possibile stipulare i contratti a canone concordato)*

Comuni in «stato di emergenza» (Art. 9 Dl 47/2014)  
*colpiti da calamità naturali tra il 2009 e il 2014 (la data di riferimento adottata dal decreto legge è il 24 Maggio 2014, cinque anni prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del Dl)*

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# COMUNI IN «STATO DI EMERGENZA»

DIFFICOLTÀ  
OPERATIVE

IN MOLTI COMUNI CALAMITATI, FUORI DAL PERIMETRO DELL'ALTA TENSIONE ABITATIVA,  
MANCANO GLI ACCORDI TERRITORIALI CHE DEFINISCONO IL CANONE CONCORDATO

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# COMUNI IN «STATO DI EMERGENZA»



SOLUZIONE

IL DM INFRASTRUTTURE ECONOMIA DEL 14 LUGLIO 2004 CONTIENE I CRITERI DA ADOTTARE PER I CONTRATTI A CANONE CONCORDATO IN ASSENZA DI ACCORDI TERRITORIALI ED IN PARTICOLARE RINVIA A GLI ACCORDI STIPULATI IN COMUNI DEMOGRAFICAMENTE OMOGENEI E DI MINORE DISTANZA TERRITORIALE, ANCHE SE SITUATI IN ALTRA REGIONE (SI TRATTA DI SCOVARE L'ACCORDO PIÙ VICINO).

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



# COMUNI IN «STATO DI EMERGENZA»

dichiarati da Giugno 2009 per Regione e le province comprese

REGIONE	PROVINCE
<i>ABRUZZO</i>	Teramo, Pescara, Chieti, L'Aquila
<i>BASILICATA</i>	Matera, Potenza
<i>CALABRIA</i>	Cosenza, Catanzaro, Reggio Calabria, Crotona, Vibo Valentia
<i>EMILIA ROMAGNA</i>	Modena, Bologna, Ferrara, Reggio Emilia, Forlì-Cesena, Parma, Piacenza
<i>FRIULI VENEZIA GIULIA</i>	Pordenone Udine
<i>LIGURIA</i>	Genova, Imperia, La Spezia, Savona
<i>LOMBARDIA</i>	Mantova
<i>MARCHE</i>	Ancona, Macerata, Fermo, Pesaro-Urbino, Ascoli Piceno

FONTE: Il Sole 24 Ore del 14 Luglio 2014

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# COMUNI IN «STATO DI EMERGENZA»

dichiarati da Giugno 2009 per Regione e le province comprese

REGIONE	PROVINCE
PIEMONTE	Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Torino, Verbano-Cusio-Ossola, Vercelli
PUGLIA	Taranto, Bari, Foggia, Barletta-Andria-Trani
SARDEGNA	Olbia-Tempio, Nuoro, Oristano, Cagliari, Ogliastra, Medio Campidano
SICILIA	Messina, Catania
TOSCANA	Arezzo, Firenze, Livorno, Lucca, Massa Carrara, Pistoia, Pisa, Prato, Grosseto, Siena
UMBRIA	Perugia, Terni
VENETO	Belluno, Padova, Venezia, Verona, Vicenza, Treviso

FONTE: Il Sole 24 Ore del 14 Luglio 2014

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# TIPOLOGIE DI CONTRATTO

Tipologia	Durata e canone	Trattamento ORDINARIO	Cedolare Secca
<p><b>Canone libero</b> legge 431/1998, art. 2, comma 1</p>	<p><b>4 anni + 4 di rinnovo autom.</b> Canone e aumento annuo secondo accordi tra proprietario e inquilino</p>	<p>Imposta progressive sull'95% del canone, Addizionali Irpef, Imposta registro 2%</p>	<p><b>21%</b> sostitutiva anche dell'imposta di registro e bollo</p>
<p><b>Canone concordato</b> legge 431/1998, art. 2, comma 3</p>	<p><b>3 anni + 2 di rinnovo autom.</b> Canone compreso entro i limiti stabiliti negli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari. Aumento annuo: 0,75% indice Istat famiglie di operai e impiegati</p>	<p>Imposta progressiva sul 66,5% del canone, Addizionali Irpef, Imposta registro 1,4%(70% del 2%) <b>I comuni possono deliberare aliquote Imu /tasi ridotte</b></p>	<p><b>10%</b> Sostitutiva anche dell'imposta di registro e di bollo</p>

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# TIPOLOGIE DI CONTRATTO

Tipologia	Durata e canone	Trattamento ORDINARIO	Cedolare Secca
<p><b>Canone concordato per studenti universitari</b> legge 431/1998, art. 5, commi 2 e 3</p>	<p><b>Da 6 a 36 mesi con rinnovo automatico</b> Il conduttore deve essere iscritto a un corso di laurea, di perfezionamento o di specializzazione</p>	<p>Imposta progressiva sul 66,5% del canone, Addizionali, Imposta registro 1,4%</p>	<p><b>10%</b> Sostitutiva anche dell'imposta di registro</p>
<p><b>Contratti transitori</b> legge 431/1998, art. 5, comma 1</p>	<p><b>Da 1 a 18 mesi</b> Può essere stipulato solo per specifiche esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore da documentare nel contratto</p>	<p>Imposta progressiva sull'95% del canone, Addizionali, Imposta registro 2%</p>	<p><b>21%</b> Sostitutiva anche dell'imposta di registro</p>

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# REGISTRAZIONE: IL MODELLO RLI

## Richiesta di registrazione contratti di locazione e affitto di immobili

### PRINCIPALI NOVITÀ

**Dal 3 Febbraio 2014 si utilizza il modello RLI per effettuare:**

- ✓ La registrazione del contratto
- ✓ L'opzione o la revoca della cedolare secca
- ✓ Gli adempimenti successivi (cessione, risoluzione, proroghe etc...)
- ✓ Comunicazione dati catastali

**Il modello RLI ha sostituito:**

- ✓ Modello 69 (locazioni)
- ✓ SIRIA
- ✓ IRIS
- ✓ Pacchetto locazioni – Loc Web

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# PRESENTAZIONE MODELLO RLI

**IL MODELLO È PRESENTATO IN MODALITÀ TELEMATICA:**

**DIRETTAMENTE**

**TRAMITE INTERMEDIARI:**

*Professionisti, associazioni di categoria, Caf ecc*

**PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

**ATTENZIONE !**

La presentazione telematica del modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# LA COMPOSIZIONE DEL MODELLO

**IL MODELLO È COMPOSTO DA QUATTRO QUADRI**

<b>QUADRO A</b> «DATI GENERALI»	<b>QUADRO B</b> «SOGGETTI»
<b>QUADRO C</b> «DATI DEGLI IMMOBILI»	<b>QUADRO D</b> «LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA»

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# QUADRO A

## Nel Quadro A «DATI GENERALI» vanno indicati:

- ✓ Pagamento intera durata – eventi eccezionali – casi particolari
- ✓ Ufficio territoriale
- ✓ Tipologia del contratto
- ✓ La data di stipula e la durata della locazione
- ✓ Garanzie prestate da terzi
- ✓ I dati del richiedente la registrazione
- ✓ Dati dell'eventuale intermediario

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



# QUADRO B - C

## Nel Quadro B «SOGGETTI» vanno indicati:

- ✓ I dati del locatore
- ✓ I dati del conduttore

## Nel Quadro C «DATI DEGLI IMMOBILI» vanno indicati:

- ✓ I dati catastali dell'immobile principale e delle relative pertinenze

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## QUADRO D

**Nel Quadro D «LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCE CEDOLARE SECCA» vanno indicati:**

- ✓ Il numero d'ordine dell'immobile
- ✓ Il numero d'ordine del locatore
- ✓ Quota di possesso dell'immobile

Inoltre va barrata la casella dedicata alla scelta dell'opzione per la cedolare secca

### **ATTENZIONE !**

Inoltre del QUADRO D, nella parte dedicata alla «Dichiarazione dei locatori», deve essere riportata per ogni locatore:

- CODICE FISCALE
- FIRMA AUTOGRAFA

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# MODELLO RLI

## Aggiornamento istruzioni e novità:

- ✓ Tra i codici «**casi particolari**» e' stato previsto il codice 2 per le sublocazioni ed il codice 3 da indicare in caso di pagamento dell'intera imposta di registro per tutte le annualità pur in presenza di canoni diversi per una o piu' annualità
- ✓ Per gli immobili iscritti al catasto terreni nel campo «rendita catastale» va indicato il reddito dominicale
- ✓ Nel campo annualità va indicato l'anno per il quale si e' effettuato il versamento (e' stato riportato un esempio: contratto registrato il 1 luglio 2010, l'annualità successiva decorre dal 1 luglio 2011 e pertanto si indica 2011)
- ✓ E' stato precisato che quanto previsto per la cessione del contratto si applica anche nei casi in cui s'intende comunicare un subentro per legge (esempio trasferimento dell'immobile per atto tra vivi o per successione). In questi casi non e' dovuta l'imposta di registro ed in sede di subentro e' possibile optare la cedolare secca

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# ALTRE NOVITÀ

Riduzione del canone di locazione ed imposte di registro e bollo

Decreto Sblocca Italia Dl.  
133/2014

L'art. 19 del Dl. 133 del 12 settembre 2014 ha disposto che « la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di locazione di un contratto di locazione ancora in essere e' esente dalle imposte di registro e bollo»

**Nota bene:** L'agenzia delle entrate con la ris. 28/06/2010 n. 60 ha affermato la non obbligatorietà della registrazione dell'accordo di riduzione del canone. Tuttavia e' vivamente consigliabile la registrazione volontaria ai fini probatori soprattutto per le imposte dirette

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# ALTRE NOVITÀ

**Riduzione del canone di locazione ed imposte di registro e bollo**

**Effetti ai fini della determinazione  
della base imponibile per l'imposta  
di registro**



Decorrono dall'annualità successiva a quella in cui e' stata concordata la nuova misura del canone. Esempio se le parti pattuisco la riduzione con accordo datato 1 settembre 2014 relativamente ad un contratto con decorrenza annualità 01/01 la riduzione avrà effetto dal 01 gennaio 2015.

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Decreto Sblocca Italia DL. 133/2014

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Decreto sblocca Italia

## Bonus per chi compra ed affitta

**E' stato previsto un bonus pari al 20% della spesa sostenuta per l'acquisto di un immobile ABITATIVO NUOVO o RISTRUTTURATO dall'impresa costruttrice o che ha eseguito i lavori oppure il 20% della spesa sostenuta per costruire l'immobile abitativo sul proprio terreno**

**Onere deducibile dal proprio reddito in 8 quote annuale e calcolato su un massimo di spesa pari ad euro 300.000**

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Decreto sblocca Italia

## Bonus per chi compra ed affitta

### CONDIZIONI

- L'abitazione dovrà essere affittata per almeno 8 anni con contratto a canone concordato (L. 431/98) oppure con canoni speciali (DPR. 380/2001 o legge 350/2003) entro un sei mesi dall'acquisto
- Acquirente persona fisica non esercente attività commerciale e non deve essere parente di primo grado con il futuro inquilino;
- La classe energetica degli immobili deve essere A o B;
- La categoria catastale deve essere una A residenziale con esclusione delle categorie A1, A8, A9;
- Si deve attendere un decreto attuativo Economia-infrastrutture per la definizione del meccanismo

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



# Decreto sblocca Italia

## Bonus per chi compra ed affitta

Con  
Bonus

ESEMPIO

Senza  
Bonus

### MILANO

Acquisto: 350.000

Spese ed imposte sull'acquisto: 38.600

Spesa totale: 388.600

Sconto fiscale annuo sull'acquisto: 7.500

Affitto concordato (600 al mese ): 7.200 annuo

Tassa cedolare secca 10%: 720

Spese condominiali: 1.000

Imu + Tasi: 1.554

Affitto netto 4.226 + 3.075 (deduzione di 7.500 da reddito con aliquota marginale irpef del 41%):

7.301

Redditività netta sulla spesa totale: 1,88%

### MILANO

Acquisto: 350.000

Spese ed imposte sull'acquisto: 38.600

Spesa totale: 388.600

Affitto libero (1.200 al mese ): 14.400 annuo

Tassa cedolare secca 21%: 3.024

Spese condominiali: 1.000

Imu + Tasi: 1.554

Affitto netto 9.122

Redditività netta sulla spesa totale: 2,35%

Immobile di 100 mq. Zona semicentrale – acquirente con aliquota marginale irpef 41% - redditi tra 55 e 75 mila \*\*\*\* Fonte: Il Sole Sole 24 Ore

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# Decreto sblocca Italia

## Bonus per chi compra ed affitta

CONVENIENZA

DIPENDE DAL DIVARIO CHE VI E' TRA  
CANONE CONCORDATO E CANONE LIBERO

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# RENT TO BUY

Cos'è ?

**IL «RENT TO BUY» OVVERO LA «LOCAZIONE PREPARATORIA ALL'ACQUISTO»**

è un “programma preparatorio all’acquisto” che consente di entrare subito nell’abitazione scelta, dapprima in locazione (rent) e successivamente nella piena proprietà (buy), al completamento del processo di acquisto che avverrà ad un prezzo pattuito oggi e mantenuto bloccato per un numero di anni pattuito tra le parti.

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# RENT TO BUY

## Il decreto «Sblocca Italia»

L'Art. 23 del DL 133/2014 ha previsto una specifica disciplina per i contratti «di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili»

- ✓ La nuova disciplina concerne ogni tipo di immobile, non distinguendo tra **fabbricati abitativi** o **strumentali**, né tra fabbricati e terreni;
- ✓ Le parti possono essere sia **privati** che **imprese** che **professionisti**;
- ✓ Il decreto ha previsto che i contratti «rent to buy» siano **trascritti** ai sensi dell'Art. 2645-bis c.c. , in questo modo si estendono al contratto le **garanzie** disposte dal codice civile in caso di trascrizione del preliminare;
- ✓ **La trascrizione** è possibile soltanto in presenza di contratto formato per atto pubblico o scrittura privata autenticata in base all' Art. 2657 c.c.

Rag. Nicola Mastroianni

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# RENT TO BUY

## Il decreto «Sblocca Italia»

**L'Art. 23 del DL 133/2014 ha previsto una specifica disciplina per i contratti «di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili»**

- ✓ La trascrizione del contratto «effetto prenotativo» ai sensi dell' Art. 2645-bis c.c. tutela il promittente acquirente da eventuali iscrizioni eseguite contro il promittente venditore successive alla prima trascrizione.
- ✓ Per il «rent to buy» i termini di durata massima dell' «effetto prenotativo» sono aumentati a tutta la durata del contratto di locazione (ma per un periodo non superiore ai 10 anni) mentre per il compromesso opera solo se la trascrizione dell'atto definitivo avvenga entro un anno dalla data convenuta per la stipula o comunque entro tre anni dalla trascrizione.

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# RENT TO BUY

## La Fiscalità

**Il decreto «Sblocca Italia» non interviene sulla disciplina dei profili fiscali dei contratti in esame che rimane «critica»**

**Il notariato ritiene che per evitare duplicazione di imposta è necessario, ai fini dell'imposta di registro, considerare l'operazione «rent to buy» come unitaria in modo da potervi applicare il meccanismo previsto dalla nota dell'Art. 10 della tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86.**

## CHE CONSENTE

**Di scomputare l'imposta di registro proporzionale pagata sulle somme anticipate durante la fase preliminare in sede di tassazione del contratto definito di trasferimento**

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Contratti di locazione Errori e rimedi

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## VIOLAZIONI E SANZIONI AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

<b>Omessa o tardiva registrazione del contratto di locazione</b>	<b>Occultamento, anche parziale, del canone</b>	<b>Tardivo versamento dell'imposta di registro</b>
--	---	--

<b>SANZIONI</b>	<b>SANZIONI</b>	<b>SANZIONI</b>
dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta	dal 200% al 400% della differenza tra l'imposta di registro dovuta e quella applicata sul canone dichiarato	30% dell'imposta dovuta e versata in ritardo

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



## se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione ad uso abitativo .....

...NON È INDICATO

oppure

...È INDICATO IN MISURA  
INFERIORE A QUELLA EFFETTIVA

**Sanzioni raddoppiate**

**se sono dovute imposte:**  
dal 240% al 480% dell'imposta  
dovuta con un minimo di euro 516

**se non sono dovute imposte:**  
da euro 516 a euro 2.065

**Sanzioni raddoppiate**

dal 200% al 400% della  
differenza tra l'imposta dovuta  
e quella già applicata sul  
canone dichiarato

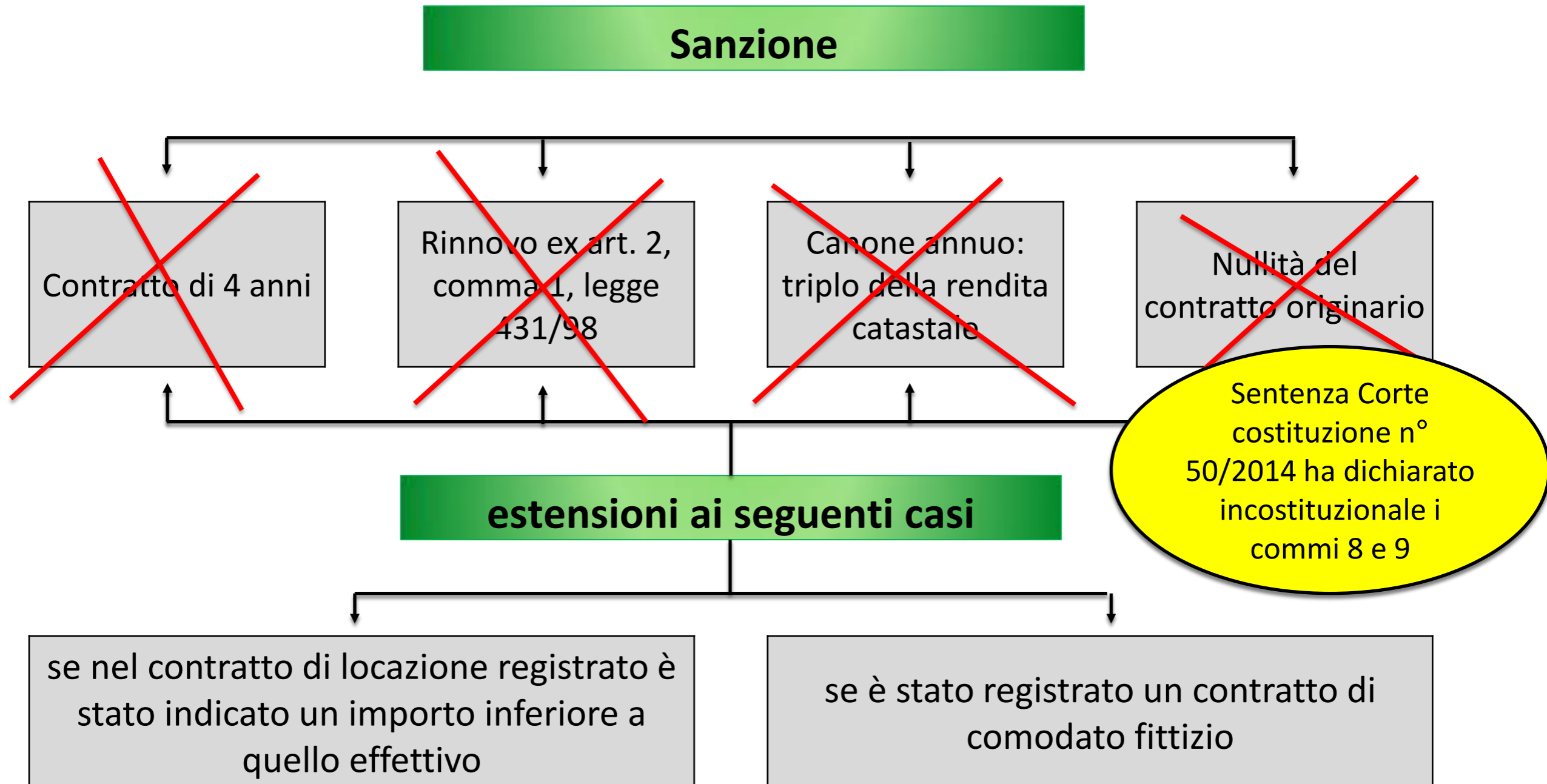
## in caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili

**Presunzione  
«salvo prova contraria»**

Esistenza rapporto di locazione  
per i 4 periodi d'imposta  
precedenti a quello nel corso  
del quale è accertato il  
rapporto

Reddito/canone presunto  
=  
10% del valore catastale  
(Rendita x 1,05 x 120)

**Con l'introduzione della «cedolare secca» il legislatore ha previsto altresì all'art. 3 commi 8 e 9 una severa sanzione per la mancata registrazione del contratto di locazione di immobili abitativi nei termini di legge (30 giorni)**



Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

**Dopo la sentenza della suprema Corte , retroattiva, sono sorti numerosi contenziosi tra locatori ed inquilini**

Interviene  
temporaneamente  
il legislatore Dl.  
47/2014

**Stabilisce l'efficacia sino al 31 dicembre 2015 dei rapporti automodificati dalla legge per mancata registrazione**

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

**Per redditi derivanti dalla locazione ad uso abitativo**

**In deroga alle disposizioni vigenti in materia**



NEL CASO DI DEFINIZIONE  
DELL'ACCERTAMENTO CON  
ADESIONE



NEL CASO DI RINUNCIA  
ALL'IMPUGNAZIONE  
DELL'ACCERTAMENTO  
(c.d. ACQUIESCENZA)

*Si applicano le sanzioni senza riduzione*

# RAVVEDIMENTO OPEROSO

## Condizioni

- La violazione non deve essere già stata contestata;
- Non devono essere iniziati accessi, ispezioni e verifiche;
- Non devono essere state avviate altre attività amministrative di accertamento (inviti a comparire, invio di questionari, richiesta di documentazione ecc.)

## Effetti

Riduzione della sanzione amministrativa relativa alla violazione

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## RAVVEDIMENTO OPEROSO

### Modalità, termini e riduzioni delle sanzioni

Violazione	Termine di regolarizzazione	Riduzione delle sanzioni
Mancato pagamento del tributo o di un acconto	14 giorni dall'omissione	1/10 del minimo
	30 giorni dall'omissione	
	Entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione oppure, se non prevista, entro un anno dall'omissione	1/8 del minimo

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## RAVVEDIMENTO OPEROSO

### Modalità, termini e riduzioni delle sanzioni

Violazione	Termine di regolarizzazione	Riduzione delle sanzioni
<p>Omessa presentazione dichiarazione (il termine dichiarazione va inteso nel senso lato e quindi comprensivo anche della nozione di atto e/o denuncia – circ. 192/E del 1998)</p>	<p>Entro 90 giorni dalla scadenza del termine di presentazione</p>	<p>1/10 del minimo</p>

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



# RAVVEDIMENTO OPEROSO

## Applicazione ai contratti di locazione

### CONSENTE DI REGOLARIZZARE

- Omessa o tardiva registrazione del contratto di locazione
- Tardivo versamento dell'imposta di registro relativa alle annualità successive
- Tardivo versamento dell'imposta di registro per proroghe, risoluzione e cessione del contratto

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## RAVVEDIMENTO OPEROSO

### Omessa registrazione di un contratto di locazione

Termine di regolarizzazione	Sanzione applicabile
Entro 90 giorni dalla scadenza	12% dell'imposta di registro dovuta (1/10 del 120%)
Entro un anno dalla scadenza	15% dell'imposta di registro dovuta (1/8 del 120%)

In caso di tardiva registrazione di un contratto per il quale si opta per la **cedolare secca** non si verserà l'imposta di registro ma solo la sanzione commisurata alla stessa imposta, calcolata sul canone pattuito per l'intera durata del contratto

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## RAVVEDIMENTO OPEROSO

### Omessa registrazione di un contratto di locazione ESEMPIO

**Contratto di locazione stipulato in data 30 giugno 2014 non registrato entro il 30 luglio 2014  
Canone annuale euro 10.000**

Regolarizzazione effettuando la registrazione  
entro il 28 settembre 2014  
*(entro 90 giorni dalla scadenza)*

Imposta registro 2% = 200 euro  
Sanzione  $200 \times 120\% \times 1/10 = 24$  euro  
Interessi  $200 \times 1\% \times$  giorni di ritardo : 36500  
*12% dell'imposta di registro dovuta  
(1/10 del 120%)*

Regolarizzazione effettuando la registrazione  
entro il 31 ottobre 2014  
*(entro 1 anno dalla scadenza)*

Imposta registro 2% = 200 euro  
Sanzione  $200 \times 120\% \times 1/8 = 30$  euro  
Interessi  $200 \times 1\% \times$  giorni di ritardo : 36500  
*15% dell'imposta di registro dovuta  
(1/8 del 120%)*

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## RAVVEDIMENTO OPEROSO

**Omessi o carenti versamenti imposta di registro (annualità successive, proroghe , risoluzioni)**

Termine di regolarizzazione	Sanzione applicabile
Entro 14 giorni dalla scadenza	0,2% dell'imposta di registro dovuta Per ogni giorno di ritardo (1/10 del 2%)
Entro 30 giorni dalla scadenza	3% dell'imposta di registro dovuta (1/10 del 30%)
Entro 1 anno dalla scadenza	3,75% dell'imposta dovuta (1/8 del 30%)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## RAVVEDIMENTO OPEROSO

### Omessi versamenti imposta di registro ESEMPIO

<p><b>Contratto di locazione stipulato in data 30 giugno 2013 regolarmente registrato</b>  <b>Canone annuale euro 10.000</b>  <b>Scadenza versamento imposta registro annualità successiva 30 luglio 2014 non versata</b></p>	
<p>Regolarizzazione effettuando il versamento entro il 10 luglio 2014  <i>(entro 14 giorni dalla scadenza)</i>  <u><b>Ravvedimento brevissimo</b></u></p>	<p>Imposta registro 2% = 200 euro            Sanzione 0,2% per ogni giorno <math>0,2\% \times 11 = 2,20</math> euro            Interessi <math>200 \times 1\% \times</math> giorni di ritardo : 36500  <i>2% imposta di registro per ogni giorno di ritardo</i>  <i>Ridotta ad 1/10</i></p>
<p>Regolarizzazione effettuando il versamento dal 15° giorno successivo ed entro il 30° giorno successivo alla scadenza  <i>(entro 30 anno dalla scadenza)</i>  <u><b>Ravvedimento breve</b></u></p>	<p>Imposta registro 2% = 200 euro            Sanzione 3% = <math>200 \times 3\% = 6</math> euro            Interessi <math>200 \times 1\% \times</math> giorni di ritardo : 36500  <i>3% dell'imposta di registro dovuta</i>  <i>(1/10 del 30%)</i></p>

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

## RAVVEDIMENTO OPEROSO

### Omessi versamenti imposta di registro ESEMPIO

Contratto di locazione stipulato in data 30 giugno 2013 regolarmente registrato  
Canone annuale euro 10.000

Scadenza versamento imposta registro annualità successiva 30 luglio 2014 non versata

Regolarizzazione effettuando il versamento  
entro un anno dalla scadenza  
(nel caso specifico entro 30 luglio 2015 )

#### Ravvedimento lungo

Imposta registro 2% = 200 euro  
Sanzione 3,75% = 30% x 1/8  
200 x 3,75% = 7,5 euro  
interessi 200 x 1% x giorni di ritardo : 36500  
3,75% dell'imposta di registro omessa  
(1/8 del 30% )

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

# REMISSIONE IN BONIS

## CHE COS'È ?

E' un istituto che consente al contribuente che non ha effettuato tempestivamente un adempimento formale e/o una comunicazione preventiva, obbligatorie al fine di fruire di determinate agevolazioni e/o regimi fiscale, di porli in essere entro il termine ordinario di presentazione della prima dichiarazione dei redditi utili

## CONDIZIONI

- Il contribuente deve possedere i requisiti sostanziali richiesti dalle norme di riferimento
- La violazione non deve essere stata constatata e non deve essere iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente ne abbia avuto formale conoscenza

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# REMISSIONE IN BONIS

COME SI PONE IN  
ESSERE

Il contribuente deve provvedere alla comunicazione e/o adempimento omessi entro la data di presentazione della prima dichiarazione dei redditi (modello Unico) il cui termine scade successivamente a quello previsto per l'adempimento e/o la comunicazione omessi

e contestualmente

Effettuare il versamento della sanzione pari ad euro 258 con modello F24 ( codice tributo 8114), senza possibilità di compensare tale importo con eventuali crediti disponibili

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*



# REMISSIONE IN BONIS e CEDOLARE SECCA

Cosa si può  
sanare??

La tardiva presentazione del modello RLI per la scelta del regime sostitutivo «Cedolare Secca» a condizione che tale tardività non sia configurabile come un mero ripensamento

Non potrà usufruire della sanatoria:

- Chi ha effettuato il versamento dell'imposta di registro prima di esercitare l'opzione. Il pagamento e' indice di un comportamento non coerente con la volontà di optare per la cedolare secca

Non si potrà usufruire della remissione in bonis

- Per la mancata e/o tardiva comunicazione preventiva da inviare al conduttore (circ. 47/2012 A.E. punto 3)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*

# Scolari & Partners srl

Via Ramazzotti – 20

21047 - Saronno

Tel. 0225060267 – Fax 0225060260

[www.sptal.com](http://www.sptal.com)

[www.mastroiannitributarista.it](http://www.mastroiannitributarista.it)

**Rag. Nicola Mastroianni**

*Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013*