

La registrazione dei contratti di locazione.

Scritto da: Dott.ssa Rosa Leone

Data: 4 Novembre 2022

In base all'art. 1571 del codice civile, la locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo. Esiste una differenza tra affitto e locazione:

- l'affitto è il contratto con il quale si concede l'uso di un bene produttivo, quali aziende, attività commerciali o terreni agricoli;
- la locazione è abitazioni, terreni non agricoli o uffici.

Registrazione dei contratti di locazione: iter.

La locazione, che preveda un lasso di tempo superiore a 30 giorni, è soggetta alla registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate, entro 30 giorni dalla stipula del contratto stesso o dalla sua decorrenza. I costi da pagare per la registrazione sono: l'imposta di registro, la quale viene ripartita tra locatore (soggetto proprietario dell'immobile che affitta il bene) e locatario (affittuario), questo salvo il caso in cui non si applichi la cedolare secca, e si paga tramite F24; mentre l'imposta di bollo è a carico del conduttore nelle locazioni ad uso abitativo, mentre è a

carico del locatore nelle locazioni ad uso commerciale, va pagata tramite contrassegno.
L'importo dell'imposta di registro varia in base al tipo di contratto:

- per i fabbricati ad uso abitativo l'imposta di registro è pari al 2% del canone annuo moltiplicato per la durata degli anni del contratto;
- per i fabbricati strumentali, ci sono due casi:
- la locazione non ad uso commerciale, ove l'imposta di registro è il 2% del canone annuo;
- la locazione ad uso commerciale, per la quale l'imposta di registro è l'1% del canone annuo;
- per i fondi rustici l'imposta di registro è pari allo 0,5% del canone annuo moltiplicato per gli anni di durata del contratto;
- per gli altri immobili è pari al 2% del canone annuo moltiplicato per le annualità.
Per i contratti di locazione a canone concordato è prevista una riduzione del 30% della base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro.

L'importo minimo da pagare per l'imposta di registro è di 67 euro.

L'imposta di bollo è pari a 16 euro ogni 4 pagine del documento o ogni 100 righe (di solito ogni pagina contiene 25 righe).

La registrazione può avvenire:

- telematicamente, questa modalità è obbligatoria per chi possiede almeno dieci immobili. La trasmissione telematica avviene tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate (con le credenziali dello SPID, Entratel, CNS o CIE), tramite l'app RLI o scaricando il software "Contratti di locazione e affitti di immobili (RLI)"
- presso gli uffici dell'Agenzia, presentando i documenti, quali:
  - il modello RLI;
  - due copie del contratto di locazione con firme originali;
  - il modello RR, nel caso di più contratti da registrare;
  - il contrassegno telematico dell'imposta di bollo;
  - la ricevuta del versamento dell'imposta di registro tramite F24 o con addebito sul conto corrente bancario; l'imposta di registro non va presentata nel caso di cedolare secca.
  Una volta consegnata la documentazione all'Agenzia delle Entrate, l'ufficio, provvederà a rilasciare una copia firmata con timbro e una ricevuta di consegna e renderà noto al contribuente entro quando sarà disponibile il contratto registrato.

- La registrazione può avvenire anche tramite delegato, con relativa delega disponibile sul sito dell'Agenzia e restituendo al contribuente:
- due copie della ricevuta di avvenuta registrazione;
- una copia della ricevuta del pagamento delle imposte.

Registrazione dei contratti di locazione: modello RLI.

Nel modello RLI vanno inseriti:

- le informazioni anagrafiche di chi chiede la registrazione;
- gli estremi del contratto;
- i dati dell'immobile;
- i dati anagrafici del conduttore e del locatore;
- il regime di tassazione scelto;
- i canoni annui per tutti gli anni di annualità.
  Il modello RLI va presentato:

- per la registrazione dei contratti di locazione e l'affitto dei beni immobili;
- per la registrazione delle proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti di locazione e l'affitto dei beni immobili;
- per comunicare i dati catastali degli immobili;
- per l'applicazione o la revoca della cedolare secca;
- per la rilevazione di anomalie come, contratti non registrati, canoni diversi da quelli dichiarati o comodati fittizi.
  Nel caso di un rinnovo, si andranno a modificare solo i dati che siano cambiati dalla prima registrazione. Se si devessero registrare contratti diversi da quelli di locazione, come il contratto di comodato, al posto del modello RLI si utilizza il modello 69.

Registrazione dei contratti di locazione: contratto in forma semplificata.

Il contratto in forma semplificata, è il contratto che può essere registrato senza la copia del testo contrattuale. Si può utilizzare questa modalità quando:

- i locatori e i conduttori non superino rispettivamente le tre unità;
- vi sia una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;
- tutti gli immobili devono essere censiti e devono avere un'attribuzione di una rendita;
- il contratto preveda solo il rapporto di locazione;
- il contratto sia stipulato tra persone che non agiscano nell'esercizio di un'impresa, arte o professione.

Registrazione dei contratti di locazione: codice tributo.

I codici tributo da utilizzare per il pagamento dell'imposta di registro da utilizzare nell'F24 sono:

- “1500” imposta di registro per prima registrazione;
- “1501” imposta di registro per i successivi anni;
- “1502” imposta di registro per cessione di contratto;
- “1503” imposta di registro per risoluzione del contratto;
- “1504” imposta di registro per proroghe del contratto;
- “1505” imposta di bollo;
- “1506” tributi speciali e compensi;
- “1507” sanzione con ravvedimento per il ritardo della prima registrazione;
- “1508” interessi con ravvedimento per il ritardo della prima registrazione;
- “1509” sanzioni con ravvedimento per ritardo degli adempimenti negli anni successivi;
- “1510”interessi con ravvedimento per ritardo negli adempimenti successivi;

Registrazione dei contratti di locazione: sanzioni.

Nel caso in cui non si registri un contratto di locazione le sanzioni previste sono:

- per omessa registrazione del contratto è pari alla percentuale tra il 120 e il 240% dell’imposta di registro dovuta;
- per il parziale occultamento del canone di locazione è pari alla percentuale tra il 200 e il 400% dell’imposta dovuta, si può applicare il ravvedimento operoso (istituto disciplinato dall’art. 13 del D.Lgs. n. 472/97 che consente al soggetto di rimediare ad omissioni o irregolarità e riducendo le sanzioni previste) ;
- per il tardivo versamento dell’imposta è pari al 30% dell’imposta dovuta, e anche in questo caso si può applicare il ravvedimento operoso.

Registrazione dei contratti di locazione: normativa.

- Provvedimento n. 2970 del 10 gennaio 2014 dell’Agenzia delle Entrate;
- Legge 122/2010;
- DPR 633/1972.

Registrazione dei contratti di locazione: fonte.

Agenzia delle Entrate.

Per richiedere una consulenza professionale, scrivi alla Redazione

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007