

# GUIDA AFFITTI



**REGISTRA  
IL CONTRATTO DI AFFITTO,  
ESSERE IN REGOLA  
NON È MAI STATO COSÌ FACILE!**

*La presente guida ha l'obiettivo di offrire un aiuto concreto a chi è alle prese con la registrazione del contratto di affitto, informando proprietari di immobili e inquilini (in particolare gli studenti "fuori sede") sulle varie possibilità per sottoscrivere un regolare contratto di locazione a termini di legge ma, anche, sui vantaggi che comporta la registrazione di un contratto di affitto, primo fra tutti la possibilità di ottenere importanti bonus fiscali.*

*Tramite l'uso di formulari e impostazioni grafiche funzionali a una semplificazione degli adempimenti, il vademecum offre una panoramica completa in materia di locazioni: dalle tipologie contrattuali alle modalità di registrazione, dalle agevolazioni fiscali per proprietari e inquilini alle varie possibilità di rimediare a eventuali errori.*

*La pubblicazione è diffusa sul territorio emiliano-romagnolo, attraverso la pubblicazione sui siti internet della Guardia di Finanza, dell'Agenzia delle entrate, della Regione Emilia-Romagna, di Er.go e delle Università.*

**A CURA DI:**



**CON LA COLLABORAZIONE DI:**



# SOMMARIO

## I CONTRATTI DI LOCAZIONE

1,1	Forma e contenuti del contratto di locazione	Pag. 05
1.2	Tipologie di contratto	Pag. 06
1.3	Contratti a canone libero	Pag. 06
1.4	Contratti a canone concordato	Pag. 08
1.5	Contratti a uso transitorio	Pag. 09
1.6	Contratti transitori per studenti universitari	Pag. 10
1.7	La sublocazione	Pag. 11
	Sublocazione e Fisco	Pag. 12
	<i>Informazioni utili</i>	Pag. 13

## LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

2.1	Quando registrare	Pag. 17
2.2	Come registrare	Pag. 18
2.3	Chi deve registrare	Pag. 19
2.4	L'imposta di registro sulle locazioni	Pag. 19
2.5	La cedolare secca	Pag. 21
2.6	Cessioni, risoluzioni e proroghe	Pag. 23

## **AGEVOLAZIONI FISCALI**

3.1	Agevolazioni per i proprietari	Pag. 24
3.2	Agevolazioni per gli inquilini	Pag. 25
	<i>Agevolazioni regionali</i>	Pag. 28

## **CONTROLLI E SANZIONI**

4.1	Cosa succede se non si registra il contratto	Pag. 33
4.2	Le sanzioni	Pag. 34
	Violazioni relative all'imposta di registro	Pag. 34
	Violazioni relative all'imposta sul reddito	Pag. 35

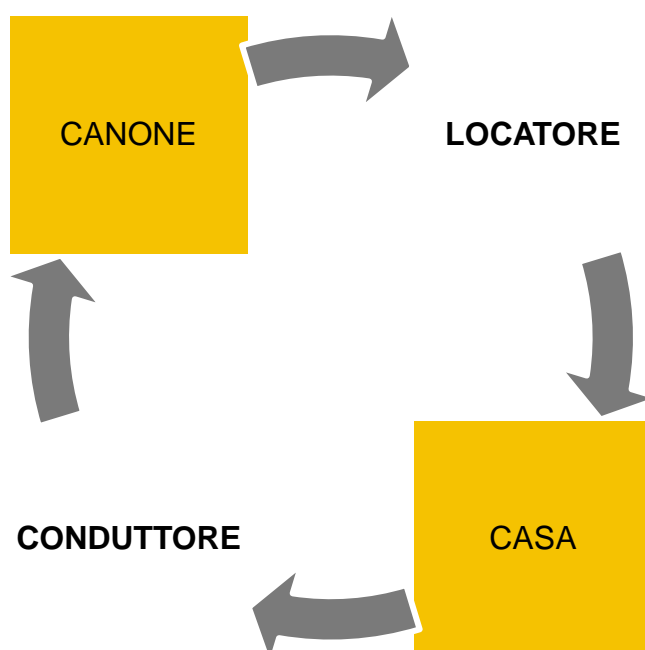
## **IL RAVVEDIMENTO OPEROSO**

5.1	Termini e sanzioni	Pag. 38
5.2	Codici tributo	Pag. 39
5.3	Il calcolo degli interesse	Pag. 39
5.4	Omessa registrazione del contratto - Come rimediare	Pag. 40

## **LO SPORTELLO REGISTRAZIONE AFFITTI**

# I CONTRATTI DI LOCAZIONE

La **locazione a uso abitativo** è il contratto con cui il **locatore** (comunemente proprietario o padrone di casa) si impegna a concedere a un altro soggetto, detto **locatario** o **conduttore** (comunemente inquilino) un immobile, per un periodo di tempo determinato, in cambio di un corrispettivo in denaro (tecnicamente definito **canone**, comunemente affitto).



La differenza fondamentale tra **contratto di locazione** e contratto di comodato consiste nel fatto che il primo è necessariamente **oneroso**, il secondo è essenzialmente gratuito.

Le locazioni di immobili di proprietà privata sono regolate da un complesso di norme che possono determinare condizioni contrattuali molto diverse tra loro:

- Il **Codice civile** (artt. 1571-1614) – stabilisce le regole generali per la stipula del contratto di locazione (per esempio, i diritti e i doveri di proprietari e inquilini)
- La **legge 392/1978** – Oggi in gran parte abrogata, rimane valida per alcuni aspetti per esempio, la sublocazione, le spese di registrazione e la partecipazione alla vita condominiale
- La **legge 431/98 e i successivi decreti attuativi** – è il principale punto di riferimento normativo per le locazioni ad uso abitativo
- L'**accordo territoriale** – per i “contratti concordati” stabilisce le regole specifiche del territorio a cui si riferisce

## 1.1 Forma e contenuti del contratto di locazione

Per i contratti di locazione ad uso abitativo è prevista la **forma scritta** a pena di nullità. Il contratto deve contenere una serie di elementi essenziali, che sono:

**la data di stipula del contratto**

**generalità delle parti** (proprietari e inquilini)

**descrizione dell'immobile** comprensiva dei dati catastali e della clausola con cui il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica del bene locato (dichiarazione APE)

**durata della locazione**

**importo del canone e modalità di versamento**

## ATTENZIONE



In caso di omessa dichiarazione o allegazione (nei casi previsti) dell'APE le parti (locatore e conduttore) sono soggette al **pagamento in solido** e in quota uguale di una sanzione amministrativa pecuniaria.

Nel contratto possono essere poi inseriti ulteriori elementi, per esempio:

- **deposito cauzionale** - È la somma di denaro che il locatore richiede al conduttore come garanzia contro eventuali danni arrecati all'appartamento – Questo importo non può essere superiore a tre mensilità del canone e deve essere restituita al termine del rapporto di locazione (a meno che l'inquilino non abbia arrecato danni alla struttura o alle cose contenute nell'immobile)
- **cedolare secca** – cioè la scelta del locatore per l'imposta sostitutiva che sostituisce l'Irpef, l'imposta di registro e quella di bollo.

## 1.2 Tipologie di contratto di locazione

La Legge, 9 dicembre 1998, n. 431 prevede quattro tipologie di contratti di locazione. A seconda del tipo di contratto scelto, variano la durata, l'importo del canone, le imposte da versare. Sono, inoltre, previste o meno agevolazioni fiscali.

TIPOLOGIA	PREVISIONE NORMATIVA
<i>Contratti liberi</i>	art. 2, c.1, L. 431/98
<b>Contratti regolamentati:</b>	
<i>Contratti a canone concordato</i>	art. 2, c. 3, L.431/98
<i>Contratti transitori</i>	art. 5, c. 1, L.431/98
<i>Contratti per studenti universitari</i>	art. 5, c.2 e 3, L. 431/98

## 1.3 Contratti a canone libero

**Durata** Il contratto dura **4 anni + 4** di rinnovo automatico

**Contenuto del contratto**

Devono essere necessariamente indicati gli elementi essenziali indicati al paragrafo 1.1 (generalità delle parti; descrizione dell'immobile; durata della locazione; importo del canone; modalità di versamento del canone; dati catastali e dichiarazione riguardante l'APE)

**Canone** Libero e secondo accordo tra le parti.

**Adeguamento ISTAT**

L'aumento annuale è contrattabile dalle parti. Può arrivare al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo se è espressamente previsto da un'apposita clausola inserita nel contratto altrimenti il canone rimane fisso.

Sono esclusi dall'aggiornamento ISTAT i contratti a cedolare secca.

**Rinnovo**

Alla scadenza dei primi quattro anni, in mancanza di disdetta, il contratto si rinnova automaticamente per lo stesso periodo di tempo.

Alla fine del quarto anno il proprietario può non rinnovare il contratto, dando disdetta motivata 6 mesi prima della scadenza, solo al ricorrere di precisi motivi indicati dall'art. 3 della legge 431/1998, per esempio:

### **Disdetta del proprietario**

- a. necessità abitativa, commerciale, professionale propria, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b. necessità del locatore se persona giuridica di destinare l'immobile all'esercizio di attività per le proprie finalità (in questo caso vi è l'obbligo di offrire all'inquilino altra abitazione idonea);
- c. quando l'inquilino abbia disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso Comune;
- d. quando l'immobile sia all'interno di un edificio gravemente danneggiato che deve essere ristrutturato.

### **Recesso dell'inquilino**

L'inquilino può recedere dal contratto in qualsiasi momento, per giusta causa, comunicando al proprietario con un preavviso di almeno sei mesi. La comunicazione di recesso al proprietario deve avvenire tramite lettera raccomandata R/R (ricevuta di ritorno)

### **Dov'è valido**

In tutti i comuni

## **CONSIGLI UTILI**



Questo tipo di contratto non è fatto su misura per le esigenze specifiche degli studenti, prima di firmarlo, è opportuno verificare che:

- in caso di recesso di un solo studente sia previsto il subentro di un altro inquilino
- la durata non sia inferiore a 4 anni
- il recesso per gravi motivi del conduttore non sia superiore ai sei mesi. È, invece, possibile concordare con il locatore un preavviso inferiore (2 o 3 mesi) da inserire nel contratto
- non sia inserita la clausola che prevede un aumento del canone in seguito a lavori straordinari



## 1.4 Contratti a canone concordato

<b>Durata</b>	Il contratto dura <b>3 anni + 2</b> di rinnovo automatico
<b>Modello</b>	<a href="#">Allegato A</a> – Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 o fac-simile predisposto dalle Associazioni della proprietà edilizia e degli Inquilini nell'accordo territoriale
<b>Canone</b>	Il corrispettivo deve essere compreso entro limiti minimi e massimi stabiliti negli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari. Per determinare il canone occorre tener conto della superficie dell'appartamento, delle sue condizioni oggettive (stato manutentivo dell'immobile, pertinenze, presenza di spazi comuni, balconi, ascensore, ecc.) e dell'ubicazione.
<b>Adeguamento ISTAT</b>	L'adeguamento del canone non può superare il 75% dell'indice ISTAT. Sono esclusi dall'aggiornamento ISTAT i contratti a cedolare secca.
<b>Attestazione</b>	Il contratto a canone concordato deve essere stipulato alla presenza di un rappresentante di una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, oppure deve essere munito di un' <b>attestazione</b> , rilasciata da una di queste associazioni. L'attestazione ha la funzione di garantire la conformità del contratto alle clausole territoriali, anche ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali. ( <a href="#">Risoluzione 31 del 20 aprile 2018</a> )
<b>Disdetta del proprietario</b>	Alla prima scadenza il proprietario può non rinnovare il contratto, dando disdetta motivata (per le stesse ragioni previste dal contratto a canone libero) sei mesi prima della scadenza con raccomandata R/R.
<b>Recesso dell'inquilino</b>	L'inquilino può recedere dal contratto in qualsiasi momento, per giusta causa, comunicando al proprietario con un preavviso di almeno sei mesi: è possibile concordare con il proprietario un preavviso minore (2 o 3 mesi) da inserire nel contratto. La comunicazione di recesso al proprietario deve avvenire tramite lettera raccomandata R/R.
<b>Scadenza</b>	Alla scadenza dei primi 5 anni (3 + 2), il contratto non disdettato si rinnova di altri 2 anni.
<b>Dov'è valido</b>	In tutta Italia, a condizioni diverse da un comune all'altro

## ATTENZIONE



L'articolo 7 del DL 21 giugno 2022, n. 73 (decreto Semplificazioni) dispone che l'attestazione dei contratti di locazione a canone concordato non assistiti dalle associazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce.

## 1.5 Contratto ad uso transitorio

Può essere stipulato solo in presenza di **necessità transitorie** di proprietario o inquilino, da esplicitare nel contratto e **supportare da idonea documentazione probatoria** (se la durata è pari o inferiore ai 30 giorni non c'è l'obbligo di allegare la documentazione). Sono ammesse quelle individuate "nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative". Alcuni esempi:

### Locatore

- futura prospettiva di vendita dell'immobile locato
- necessità di utilizzare l'immobile per esigenze abitative proprie o di un familiare
- lavori di ristrutturazione già preventivati

### Conduttore

- esigenze lavorative
- assistenza a un proprio familiare
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto
- ristrutturazione della propria abituale residenza

#### Modello

Allegato B – Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 o fac-simile predisposto dalle Associazioni della proprietà edilizia e degli Inquilini nell'accordo territoriale

#### Durata

Non superiore a **diciotto mesi**.

#### Canone

Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila (come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento) il canone è calcolato all'interno delle fasce di oscillazione concordate tra le associazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini fissate negli Accordi locali; in tutti gli altri Comuni e per i contratti di durata pari o inferiore a 30 giorni il canone è libero.

#### Attestazione

Vedi contratti a canone concordato a pagina 8

#### Recesso

Il contratto transitorio cessa automaticamente al termine della durata stabilita (al massimo 18 mesi). Le parti possono decidere di sciogliere consensualmente il vincolo prima della scadenza naturale. Il recesso unilaterale è precluso al locatore, mentre l'inquilino può esercitarlo in presenza di "gravi motivi" e previo avviso da inviare con lettera raccomandata al proprietario. Il periodo di preavviso è concordato dalle parti nel contratto.

#### Dov'è valido

In tutta Italia, a condizioni diverse da un comune all'altro

## 1.6 Contratti transitori per studenti universitari

Per stipulare questo tipo di contratto è necessario che sussistano entrambe le seguenti condizioni:



l'immobile locato deve trovarsi nei **Comuni sede di università** o di corsi universitari distaccati e di specializzazione, nonché nei **Comuni limitrofi**

Lo studente deve avere la propria **residenza anagrafica in un Comune diverso da quello nel quale frequenta l'Università**. Questa condizione deve essere espressamente indicata in una **clausola del contratto**

Se si verificano questi presupposti, il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente, da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.

<b>Modello</b>	<b>Allegato C – Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017</b> o fac-simile predisposto dalle Associazioni della proprietà edilizia e degli Inquilini nell'accordo territoriale
<b>Durata</b>	La durata del contratto va da un minimo di 6 fino ad un massimo di 36 mesi
<b>Canone</b>	Il canone minimo e massimo è determinato dall'Accordo Territoriale. Nel caso in cui il proprietario affitti singole stanze, il canone totale pagato dagli inquilini non può superare il canone massimo stabilito dall'Accordo.
<b>Attestazione</b>	Vedi contratti a canone concordato a pagina 8
<b>Disdetta</b>	Alla scadenza il contratto può essere <b>disdetto soltanto dall'inquilino</b> con preavviso secondo accordi contrattuali (da 1 a tre mesi). In mancanza di disdetta il contratto si rinnova per lo stesso periodo. Alla scadenza della proroga, il contratto termina automaticamente e per proseguire occorre stipulare un nuovo contratto.
<b>Dov'è valido</b>	Nei comuni sede di Università o corsi universitari distaccati e comuni confinanti

## CONSIGLI UTILI

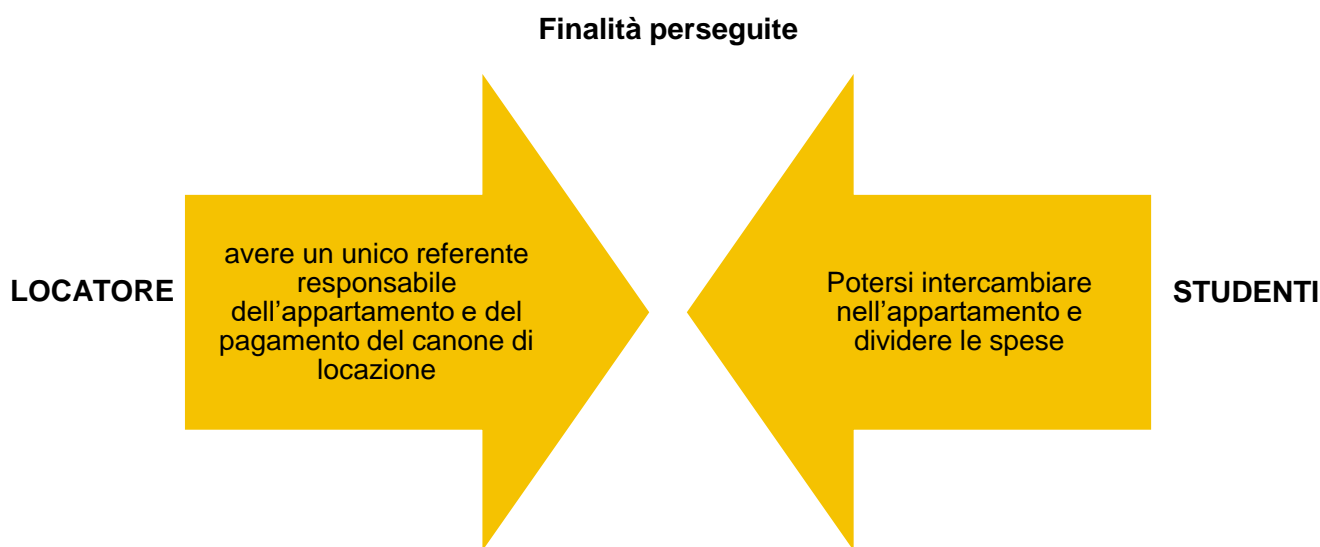


La legge prevede la facoltà per il conduttore di recedere dal contratto per gravi motivi, ma le parti si possono accordare per stabilire che il conduttore possa recedere anche senza gravi motivi (vedi fac-simile [Reggio Emilia](#)). Inserire questa clausola è consigliabile per lo studente, tenuto conto dei possibili rischi legati all'andamento degli esami università ovvero alla possibile futura intenzione di cambiare sede universitaria.

## 1.7 La sublocazione

La sublocazione è il contratto con cui un inquilino subaffitta ad un altro inquilino l'intero immobile (è possibile farlo solo se previsto nel contratto di locazione) o parte di esso (anche se non previsto nel contratto, ma comunicandolo al padrone di casa). È, invece, sempre possibile ospitare altre persone (genitori, amici) a titolo gratuito per brevi periodi di tempo.

La sublocazione parziale viene spesso utilizzata dagli studenti universitari, quando vi è un unico studente intestatario del contratto di locazione e gli altri coinquilini stipulano con lui un contratto di subaffitto



## ATTENZIONE

Prima di porre in essere un contratto di sublocazione occorre prestare particolare attenzione al fatto che:

- se la sublocazione non è espressamente prevista nel contratto è necessario il permesso scritto del locatore; se il conduttore subloca senza permesso (o previsione contrattuale) il locatore può pretendere la risoluzione del contratto. È necessario, quindi, inviare una comunicazione, attraverso raccomandata, che indichi i dati del nuovo inquilino, la durata del contratto di sublocazione e quali stanze vengono sublocate; prima di procedere bisogna **attendere il nulla-osta del locatore**
- i contratti di locazione regolamentati contengono il divieto di sublocazione salvo patto scritto contrario
- se la sublocazione è prevista nel contratto occorre, comunque, inviare al proprietario una comunicazione, attraverso lettera raccomandata, che indichi i dati del nuovo inquilino, la durata del contratto di sublocazione e quali stanze vengono sublocate
- La sublocazione fa nascere un ulteriore rapporto, la cui sorte dipende da quello principale (che permane); quando si scioglie il contratto di locazione, viene meno anche il contratto di sublocazione



## Sublocazione e fisco

---

### La registrazione del contratto

Il contratto di sublocazione, come quello di locazione, se ha una durata superiore a 30 giorni deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate. La registrazione deve avvenire entro 30 giorni dalla data di stipula, pagando l'imposta di registro con l'aliquota del 2% sul canone annuo stabilito, con un minimo di 67 euro (vedi paragrafo la registrazione del contratto pag. 17)

### Il reddito derivante dalla sublocazione

Il canone percepito per la sublocazione di un'unità immobiliare detenuta in base a un contratto di locazione rientra tra i redditi diversi (articolo 67, comma 1, lettera h, del Tuir).

Questo reddito è pari alla differenza tra quanto incassato dal sublocatore nell'anno e le spese specificatamente inerenti (articolo 71, comma 2, del Tuir).



Rigo D4 modello 730 - codice 3 nella colonna 3 (tipo di reddito)

Rigo RL10 modello Redditi PF

### Indetraibilità dei canoni pagati dal subconduttore

La detrazione dei canoni di locazione per gli studenti universitari fuori sede non è fruibile per i contratti di sublocazione.

Il beneficio, infatti, spetta, a determinate condizioni, per i canoni versati in relazione a contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/1998, a contratti di ospitalità, nonché per gli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative.

La sublocazione non è contemplata tra gli schemi contrattuali indicati dalla normativa.

---

## ACCORDI TERRITORIALI

Quando si stipula un contratto a canone concordato è sempre bene assicurarsi di fare riferimento all'accordo territoriale in vigore. L'accordo è pubblicato sul sito web del Comune o in quello delle Associazioni e Sindacati firmatari. Sul sito del Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) sono consultabili tutti gli accordi territoriali suddivisi per Federazioni Regionali. Gli accordi siglati in Emilia-Romagna sono disponibili a questo [link](#).

In mancanza di accordo locale occorre fare riferimento a quello vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche se situato in un'altra regione.

## CODICE FISCALE

Prima di sottoscrivere il contratto di locazione, lo studente straniero deve chiedere il rilascio del codice fiscale

## CONSTATAZIONE DELLE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Prima di prendere possesso dell'immobile è opportuno che le parti redigano un inventario che contenga una descrizione dello stato dei locali (tinteggiatura, pavimenti, impianti, sanitari, porte, finestre, ecc.) e un elenco di quanto viene lasciato dal locatore nell'appartamento in uso al conduttore (cucina, mobili, oggetti d'arredo, elettrodomestici, ecc.) previa verifica della funzionalità. Nel caso in cui si verificano danneggiamenti o un cattivo funzionamento degli impianti che compongono l'immobile, il conduttore deve segnalarlo immediatamente al locatore

## CONTRATTI CONTRARI ALLA LEGGE

La tipologia contrattuale generalmente preferibile per lo studente universitario è il contratto transitorio per studenti, in quanto lo studente è vincolato per un lasso di tempo limitato, è garantito da eventuali recessi del proprietario ed inoltre il canone di locazione è calmierato ovvero fissato ad un prezzo massimo. Prima di stipulare un contratto di locazione è necessario essere consapevoli del fatto che la legge pone alcuni limiti espliciti circa il contenuto delle clausole che le parti (inquilino e proprietario) possono inserire:

- Il contratto deve essere scritto. In caso contrario si presume che le parti abbiano stipulato un contratto libero a durata quadriennale
- È nullo ogni accordo scritto od orale, con il quale l'inquilino si impegni a pagare un affitto superiore a quello indicato nel contratto scritto e registrato. In questo caso l'inquilino può agire in giudizio, entro 6 mesi dal giorno in cui abbandona l'appartamento, per chiedere la restituzione delle somme pagate in eccesso. L'inquilino può anche semplicemente versare solo la somma che risulta da contratto.
- È nulla ogni clausola che preveda un canone superiore rispetto a quello definito dagli Accordi Territoriali in caso di contratti transitori. Anche in questo caso sarà possibile richiedere in giudizio la restituzione delle somme versate in eccedenza.
- È nulla ogni clausola che comporti un aggravio degli obblighi economici dell'inquilino, come ad esempio l'accollo di lavori straordinari, penali, interessi, cauzione superiore a 3 mensilità.

## CONTRATTO UNICO O PIÙ CONTRATTI

La scelta spetta al proprietario. Se l'inquilino è intestatario di un proprio contratto autonomo:

- è responsabile solo del pagamento del canone di competenza e delle spese concordate
- può disdire liberamente il proprio contratto senza condizionare gli altri
- può vedersi immediatamente restituita la caparra al momento del rilascio dell'immobile

In caso di contratto unico intestato a più studenti, tutti sono solidalmente tenuti al pagamento in favore del locatore del canone e degli oneri accessori. In caso di recesso parziale di un inquilino gli altri devono pagare per intero spese e canone. Solitamente i conduttori rimasti si accordano con il locatore per sostituire lo studente andato via con un altro (subentro).

## DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale è previsto dalla legge allo scopo di tutelare il proprietario contro i possibili danni causati dall'inquilino all'immobile. Viene versato al momento della stipula del contratto di locazione. Al termine del rapporto contrattuale, una volta che l'immobile è stato riconsegnato, se non ci sono danni o ammanchi (la legge prevede che la restituzione dell'immobile debba avvenire nello stato originario, salvo la naturale usura), il deposito cauzionale va restituito al conduttore.

## GARANTE

È regolare e previsto dalla legge inserire nel contratto di locazione abitativa una clausola con cui una terza persona (per esempio il genitore dello studente) si assume il ruolo di garante obbligato in solido con il conduttore. Se il locatore opta per la cedolare non ci sono costi aggiuntivi per la registrazione.

## IMPOSTE E TASSE

Tipologia	A chi spetta	Particolarità
Imposta di registro	Locatore e conduttore al 50%	È possibile accordarsi per una ripartizione più favorevole al conduttore  L'imposta non è dovuta se il contratto è assoggettato a cedolare secca
Imposta di bollo	Conduttore	È possibile accordarsi diversamente  L'imposta non è dovuta se il contratto è assoggettato a cedolare secca
Reddito derivante dalla locazione	Locatore	<b>Tassazione ordinaria</b> - Il 95% del canone è sommato a tutti gli altri redditi personali ed è tassato in base all'aliquota dello scaglione Irpef in cui rientra  <b>Cedolare secca</b> - Al canone che risulta dal contratto si applica un'aliquota secca del 21% o del 10% (vedi paragrafo 2.5 a pag. 21).  Il locatore è libero di decidere il regime per lui più conveniente
Imu	Locatore	Per gli immobili locati con <b>contratto a canone concordato</b> l'IMU è ridotta al 75 per cento.
Tari	Conduttore	Regole particolari per i contratti brevi

## INVIOLABILITÀ DI DOMICILIO

Uno dei diritti principali dell'inquilino è il diritto alla cosiddetta "inviolabilità di domicilio". In altre parole il proprietario di casa non ha il diritto di entrare nel domicilio dell'inquilino senza il suo permesso. Può tuttavia entrare qualora dia all'inquilino un congruo preavviso. L'inquilino ha inoltre il diritto di sostituire a sue spese la serratura dell'appartamento.

## LOCAZIONI BREVI

Le locazioni brevi sono contratti stipulati tra locatore e conduttore (non imprenditori), direttamente o tramite intermediari immobiliari o soggetti che gestiscono portali on-line, aventi durata pari o inferiore a 30 giorni, inclusi i contratti che prevedono, oltre alla locazione, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali e altri servizi strettamente connessi all'utilizzo dell'abitazione (utenze, Wi-Fi, aria condizionata).

Tutte le informazioni sul sito dell'Agenzia a questo [link](#)

## MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Salvo diverso accordo tra le parti:

- la "manutenzione ordinaria" dell'appartamento spetta al conduttore, si tratta di interventi di piccola riparazione finalizzati a mantenere in efficienza l'impianto o le parti dell'immobile (per esempio, la riparazione della caldaia o la revisione periodica; la riparazione lavatrice, ecc.)
- la "manutenzione straordinaria" è interamente a carico del locatore (ad esempio, la sostituzione della caldaia obsoleta o la sostituzione della lavatrice non riparabile).

## PAGAMENTI

È sempre sconsigliato pagare il canone di locazione in contanti. Se non è possibile fare diversamente è comunque opportuno richiedere al locatore il rilascio di apposita ricevuta. Se l'importo pagato è superiore a euro 77,45 deve essere apposto un contrassegno telematico di euro 2 da acquistare in data non successiva a quella del rilascio della quietanza di pagamento (la spesa è a carico del conduttore).

Dall'anno 2020 la detrazione fiscale sui contratti di locazione per gli studenti universitari fuori sede è consentita solo se la spesa è sostenuta con strumenti tracciabili (bonifico, assegno, ecc.).

## SPESE CONDOMINIALI

La legge stabilisce che spettano all'inquilino le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, e le spese relative alle parti comuni.

Le spese per il servizio portineria sono a carico dell'inquilino per il 90%, tuttavia è possibile prevedere nel contratto una percentuale inferiore.

È opportuno ricordare che:

- la soluzione migliore per evitare problemi con il proprietario consiste nel precisare contrattualmente l'esatta ripartizione delle spese
- nel caso in cui le spese siano incluse nel contratto di locazione (cioè quando le spese vanno pagate direttamente al proprietario), il proprietario deve indicare in maniera specifica le singole spese (energia elettrica, acqua, etc.) e la percentuale dovuta da ogni studente



- l'inquilino può chiedere di vedere i documenti giustificativi delle varie spese (ricevute, fatture etc.) inviando lettera raccomandata entro 2 mesi dalla richiesta di pagamento
- se l'inquilino vuole contestare una richiesta di pagamento spese che non indichi in maniera specifica le varie voci del pagamento, dovrà farlo con lettera raccomandata entro 2 mesi dalla richiesta stessa. In caso contrario l'inquilino che non paga potrà essere considerato inadempiente
- l'inquilino ha diritto di voto nelle assemblee condominiali quando si delibera in relazione alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria

## SPID

SPID è il sistema di autenticazione che permette di accedere ai servizi online della pubblica amministrazione e dei privati aderenti con un'identità digitale unica.

Per esempio, con SPID è possibile registrare il contratto di locazione on line utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, richiedere i benefici ER.GO (borsa di studio, alloggio, ecc.), richiedere il bonus affitti al proprio comune, ecc.

## SUBENTRO

L'inserimento di una clausola di subentro nel contratto permette, durante il periodo di durata del contratto di locazione, che uno o più dei primi contraenti (e poi anche i successivi) possano farsi sostituire da altri inquilini subentranti.

Se la possibilità di subentro è stata prevista nel contratto è sufficiente una comunicazione scritta al locatore, in caso contrario è necessario chiedere il suo esplicito consenso.

Il nuovo inquilino, subentrando nella posizione del precedente inquilino, deve accettare per intero le clausole del contratto principale, sottoscrivendo un accordo da allegare al contratto stesso, firmato per presa visione, anche dal proprietario.

L'inquilino subentrante sarà corresponsabile dell'appartamento con gli altri inquilini, nei confronti del locatore.

Occorre versare l'imposta di registro (67 euro) e comunicare la cessione all'Agenzia delle entrate vedi paragrafo "Cessioni, risoluzioni e proroghe" a pag. 23

## TARI

Deve pagare la TARI chiunque detiene o possiede un immobile atto a produrre rifiuti solidi urbani. Per stabilire chi deve pagare la Tari tra locatore e conduttore è necessario fare riferimento alla durata del contratto di locazione:

- per contratti di durata inferiore ai 6 mesi la Tari deve essere pagata dal proprietario di casa ma si può anche scegliere l'addebito forfettario della quota all'inquilino nel canone di locazione
- per i contratti di locazione che durano più di 6 mesi l'obbligo di pagare la Tari è sempre a carico dell'inquilino

## UTENZE

Generalmente, il conduttore intesta a proprio nome i contratti con i soggetti fornitori dei servizi (luce, acqua, gas, connessione a internet, ecc.). I costi relativi alle voltore e ai consumi sono a carico dello studente. Non esiste, però, un obbligo di legge che impone di procedere in questo modo, e le forniture, in base agli accordi contrattuali, possono restare intestate al proprietario il quale potrà chiederne rimborso verso esibizione delle relative fatture.

# LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Tutti i contratti di locazione di beni immobili, di qualsiasi ammontare, purché di **durata superiore ai 30 giorni** complessivi nell'anno (con lo stesso conduttore) devono essere registrati. Il calcolo dei giorni deve essere fatto con riguardo all'unità immobiliare locata allo stesso conduttore anche in mesi diversi nell'anno ([Circolare 12/E del 16 gennaio 1998](#))

## 2.1 Quando registrare



dalla data dell'atto  
oppure  
dall'esecuzione (se anteriore)

### Esempio

Data stipula contratto	Decorrenza	Registrazione
24/12/2022	01/01/2023	23/01/2023
08/01/2023	01/01/2023	31/01/2023

La **registrazione** del contratto di locazione **assorbe l'obbligo di comunicazione** della cessione di fabbricato all'autorità di Pubblica Sicurezza. L'obbligo rimane nel caso in cui l'immobile è locato a uno straniero (cittadino extra comunitario). Tutte le informazioni e il modello sul [sito della Polizia di Stato](#)

## ATTENZIONE



**I contratti non registrati sono nulli**

## 2.2 Come registrare

La registrazione del contratto può avvenire con una delle seguenti modalità

- utilizzando i **servizi telematici** dell'Agenzia, modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili, facoltativa per tutti gli altri
- richiedendo la registrazione in **ufficio** (anche tramite e-mail o pec)
- incaricando un **intermediario** abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.) o un delegato

Per la registrazione online del contratto è necessario essere in possesso di credenziali del Sistema Pubblico di Identità Digitale (Spid), Carta di identità elettronica (CIE) o Carta Nazionale dei Servizi (CNS).

### Registrazione telematica

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)

La registrazione può essere richiesta recandosi, **previo appuntamento**, presso un qualsiasi Ufficio dell'Agenzia delle Entrate. È necessario portare la seguente documentazione:

- almeno due copie, con firma in originale, dell'atto da registrare
- il [modello RLI](#) ([Istruzioni](#))
- se i contratti da registrare sono più di uno, bisogna predisporre un elenco, utilizzando il "[modello RR](#)", in cui vanno indicati i contratti da registrare

### Registrazione in Ufficio

*Prenota l'appuntamento*



Se il locatore non ha scelto la cedolare secca occorre presentare anche:

- Modello [F24 Elide](#) attestante l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro
- Contrassegni telematici (ex marche da bollo), attestanti il pagamento dell'imposta di bollo, da acquistare in data non successiva a quella di stipula. I contrassegni sono da applicare su originali e copie pari a euro 16 per ogni 4 facciate (o 100 righe)

o in alternativa

- la [richiesta di addebito in c/c](#) bancario o postale

È possibile richiedere la registrazione del contratto anche tramite e-mail o pec (i recapiti a questo [link](#)). In ogni caso, sarà necessario depositare in ufficio un originale dell'atto registrato, insieme ai contrassegni telematici attestanti il pagamento dell'imposta di bollo, se dovuta. Occorre allegare alla richiesta:

**Registrazione tramite e-mail  
o PEC**

- scansione digitale dell'atto da registrare
- il modello RLI firmato
- fotocopia del documento d'identità
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui il richiedente dichiara di essere in possesso dell'originale dell'atto, che l'immagine inviata è conforme al predetto originale e l'impegno a depositare in ufficio un originale dell'atto
- il modello di versamento dei tributi se dovuti

### 2.3 Chi deve registrare

Possono provvedere alla registrazione sia l'affittuario (conduttore) sia il proprietario (locatore). Entrambi, infatti, sono responsabili in solido per il pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto. ([Circolare del 13/06/2016 n. 27 – Quesito 2.1](#))

### 2.4 L'imposta di registro sulle locazioni

L'imposta di registro è commisurata al canone pattuito. L'aliquota varia a seconda della tipologia dell'immobile locato o affittato e dalle caratteristiche del locatore. Tutte le tipologie di contratto e le relative aliquote sono riportate nella tabella a pagina 1 delle "[Istruzioni del modello RLI](#)".

Per gli immobili locati a **canone concordato** e con contratto **transitorio per studenti** ubicati nei Comuni ad alta densità abitativa, la base imponibile è ridotta del 30% (la percentuale con cui calcolare l'imposta, quindi, scende all'1,4%)



**QUANTO  
VERSARE**

**del canone annuo**

con un minimo (solo per il primo anno) di 67,00 euro

L'aliquota del 2% (oppure dell'1,4%) è applicabile anche in caso di contratti di locazione di **unità immobiliari arredate**. Se invece si procede alla registrazione separata di distinti contratti uno relativo all'immobile e l'altro all'arredo, il primo va assoggettato all'imposta proporzionale di registro del 2%, il secondo all'aliquota proporzionale del 3% ([Circolare 13 gennaio 1999 n.15/E](#))

L'imposta di registro non è dovuta sul **deposito cauzionale** versato dall'inquilino; è dovuta nella misura dello **0,50%** se il deposito cauzionale è versato da un terzo estraneo alla locazione ([Risoluzione, 22 maggio 2002, n.151/E](#))

## QUANDO VERSARE

### Il primo anno entro 30 GG. dalla stipula

e, comunque, prima della registrazione o contestualmente se la registrazione è telematica

È possibile **versare l'imposta di anno in anno**. I pagamenti per le annualità successive vanno effettuati entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità. Devono tener conto degli aumenti ISTAT e possono anche essere di importo inferiore a 67 euro. Non è necessario presentare l'attestato di versamento all'Ufficio.

### Oppure per l'intera durata del contratto:

L'imposta non si calcola su eventuali aumenti del canone dovuti alle variazioni ISTAT; l'imposta dovuta viene ridotta di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale

### Con addebito in conto corrente

Modalità obbligatoria solo per chi registra telematicamente

## COME VERSARE

### Con modello

#### F24 Elide

La [risoluzione 14/E](#) del 24 gennaio 2014 ha istituito i codici tributo e fornito le indicazioni per compilare correttamente il modello di versamento:

- Imposta di registro per prima registrazione (locazione e affitto): **1500**
- Imposta di registro per annualità successive (locazione e affitto): **1501**
- Imposta di registro per cessione (locazione e affitto): **1502**
- Imposta di registro per risoluzione (locazione e affitto): **1503**
- Imposta di registro per proroga (locazione e affitto): **1504**

## CHI PAGA?



Il locatore e il locatario devono corrispondere l'imposta di registro in parti uguali (50% ognuno).

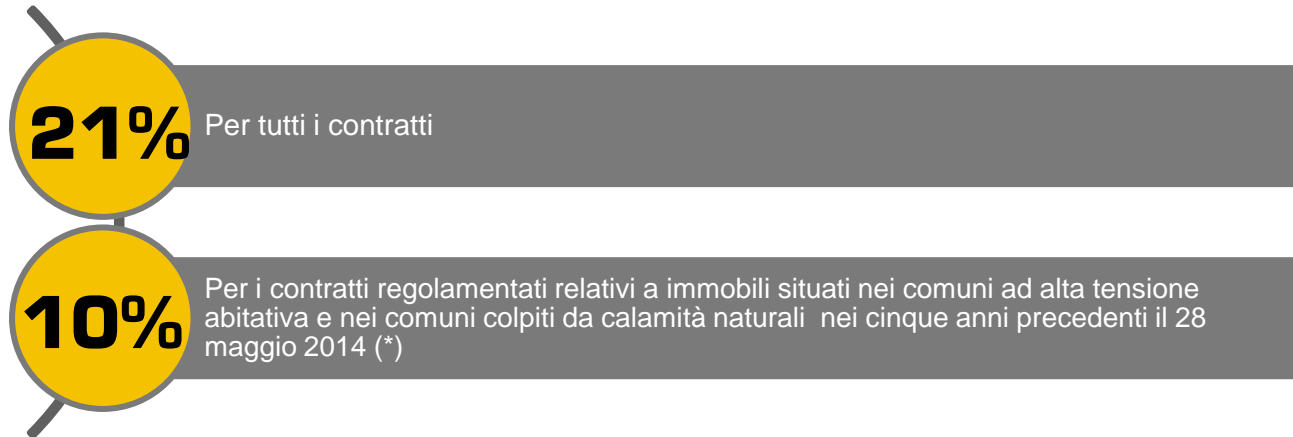
La legge ammette una diversa pattuizione in modo che sia solo il proprietario di casa a farsi carico delle spese, non è invece ammessa la pattuizione contraria.

## 2.5 La cedolare secca

La cedolare secca è un regime di tassazione alternativo a cui può aderire il locatore, sostituisce:

- l'Irpef
- l'addizionale regionale e comunale
- l'imposta di registro e l'imposta di bollo sul contratto di locazione, sulle risoluzioni e sulle proroghe.

L'importo della tassa piatta si calcola applicando, al canone di locazione annuo, un'aliquota fissa del:



Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal [Cipe](#))

Comuni con carenze di disponibilità abitative. In Emilia-Romagna: Bologna, comuni confinanti e gli altri comuni capoluogo di provincia

(\*)

Per individuare i Comuni colpiti da calamità bisogna far riferimento ai provvedimenti dei commissari delegati ([Interpello n. 470 del 7/11/2019](#))

Possono optare per la cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento, che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni, sulle seguenti unità immobiliari locare:

### CHI PUÒ SCEGLIERE

- unità abitative appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati)
- relative pertinenze quali, ad esempio, box, cantine, garage (solo se locate congiuntamente all'abitazione)

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.

### COME SCEGLIERE

È possibile scegliere la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia, per gli affitti pluriennali, negli anni successivi. L'opzione deve essere effettuata con il modello RLI utilizzato per la registrazione dell'atto stesso. Per i contratti di locazione di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno (senza obbligo di registrazione) l'opzione viene espressa in dichiarazione. Chi si avvale della cedolare secca deve rinunciare agli aggiornamenti del canone comunicandolo all'inquilino con lettera raccomandata. La comunicazione non è obbligatoria se nel contratto è già espressamente indicata la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone.

## COME RECEDERE

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata.

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

## COME PAGARE

La cedolare secca ha le stesse scadenze dell'Irpef, occorre versare l'acconto e il saldo. L'acconto è pari al 100% dell'imposta dovuta l'anno precedente (solo, se quest'ultima supera i 51,65 euro).

L'acconto non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l'imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente.

## PARTICOLARITÀ

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (per esempio la determinazione dell'Isee).

## I VANTAGGI

### Locatore

- non paga le imposte di registro e di bollo
- Il canone d'affitto non cumula con gli altri redditi

### Conduttore

- non paga la sua parte di imposta di registro (in genere il 50%) e di bollo (il 100% salvo diversi accordi)
- non subisce l'aumento del canone di locazione, compreso quello previsto per l'adeguamento ISTAT

## 2.6 Cessioni, risoluzioni e proroghe

### Tipologia

### Versamenti (entro 30 giorni dall'evento)

<p><b>CESSIONE</b> <i>(cambia il locatore o subentro di un nuovo inquilino)</i></p>	<p>In caso cessione (senza corrispettivo) o di subentro del nuovo inquilino è dovuta l'imposta di registro nella misura fissa di <b>67 euro</b>.</p> <p>In caso di cessione del contratto, pattuita dietro corrispettivo, si deve versare un importo pari al 2% del corrispettivo (con un minimo di 67 euro).</p> <p>Per il versamento si utilizza il modello <b>F24 Elide</b> - codice tributo <b>1502</b> o i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente</p> <p><b>ATTENZIONE:</b> l'imposta è dovuta anche se il contratto è assoggettato a cedolare secca</p> <p><b>Subentro ex lege</b></p> <p>La cessione del contratto avviene <i>ex lege</i> in caso di modifica di una delle parti del contratto di locazione, riconducibile ad eventi estranei alla volontà delle parti. 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. È opportuno, tuttavia, comunicare la successione nella posizione del locatore o del conduttore all'ufficio dove è stato registrato il contratto.</p>
<p><b>RISOLUZIONE ANTICIPATA</b> <i>(prima della scadenza indicata nel contratto)</i></p>	<p>Se il contratto si risolve prima della naturale scadenza è necessario versare l'imposta fissa di <b>euro 67.00</b>, con modello <b>F24 Elide</b>, utilizzando il codice tributo <b>1503</b> o i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente</p> <p><b>ATTENZIONE:</b> l'imposta non è dovuta se il contratto è assoggettato a cedolare secca</p>
<p><b>PROROGA</b></p>	<p>Per i contratti di durata annuale e per quelli di più anni riconfermati a fine periodo va effettuato il pagamento dell'imposta di registro pari al <b>2%</b> del canone annuo con un <b>minimo di € 67.00</b> con modello <b>F24 Elide</b>, utilizzando il codice tributo <b>1504</b> o i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente</p> <p><b>ATTENZIONE:</b> l'imposta non è dovuta se il contratto è assoggettato a cedolare secca</p>

*Sia nel caso di versamento con F24 Elide sia nel caso di mancato versamento, perché non dovuto, è necessario comunicare l'adempimento (cessione, risoluzione o proroga) all'ufficio dove è stato registrato il contratto presentando, nello stesso termine di 30 giorni, il modello RLI cartaceo debitamente compilato.*



# AGEVOLAZIONI FISCALI

Registrare il contratto di locazione è un obbligo di legge ma è anche vantaggioso, sia perché impone a entrambe le parti di rispettare gli impegni assunti, sia perché sono riconosciuti considerevoli benefici fiscali a favore dei proprietari (agevolazioni per le abitazioni locate a canone concordato) e degli inquilini (detrazioni).

## 3.1 Agevolazioni per i proprietari

Per i fabbricati locati, in **assenza dell'opzione** per il regime della cedolare secca, il reddito da tassare è costituito dal maggiore fra i seguenti importi:

- rendita catastale rivalutata del 5% (per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico va considerato il 50% della rendita catastale rivalutata)
- 95% del canone annuo (75%, per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano; 65%, se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico).

### IRPEF



#### Canone concordato nei Comuni ad alta densità abitativa

Il reddito è ridotto del 30%. La riduzione si applica anche ai contratti transitori per studenti universitari e ai contratti stipulati da enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria ([Circolare 55/E](#) del 14 giugno 2001 – Quesito 3.2)

Per i fabbricati locati, con **opzione** per il regime della cedolare secca, il reddito da tassare è costituito dal maggiore fra i seguenti importi:

- rendita catastale rivalutata del 5%
- 100% del canone annuo

Alla base imponibile si applica l'aliquota ordinaria del **21%** (contratti a canone libero) o l'aliquota ridotta del **10%** per i seguenti contratti:

### CEDOLARE SECCA

- a canone concordato (3 + 2)
- transitori per studenti universitari ([Circolare n. 26/E](#) del 1° giugno 2011 – Paragrafo 6.2)
- transitori a canone concordato ([Circolare n. 8/E](#) del 17 aprile 2017 – Risposta 1.1)

Condizione essenziale per fruire dell'aliquota ridotta è che l'immobile locato sia ubicato in un Comune definito ad alta densità abitativa o dichiarato in stato di emergenza nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (vedi pagina 21)

## REGISTRO



### Canone concordato nei Comuni ad alta densità abitativa

La base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro (del 2%) è pari al 70% del corrispettivo annuo pattuito.

**Esempio:** *Immobile abitativo affittato con un canone annuo di euro 7.200.*

*L'imposta di registro è pari al 2% di 5.040 euro (70% di 7.200)= 101 euro (L'imposta deve essere sempre arrotondata all'unità di euro, per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi, per eccesso se è pari o superiore)*

## IMU

L'imposta, calcolata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è ridotta al 75% per i seguenti contratti della Legge n. 431/98:

- contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo;
- contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni;
- contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.

REGOLAMENTI E ALIQUOTE – Sul sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze Dipartimento delle Finanze: [Link](#)

### 3.2 Agevolazioni per gli inquilini

La normativa del Tuir (artt. 15 e 16) prevede, in caso di contratto di locazione di immobili **abitativi**, cinque diverse detrazioni a favore del conduttore. Se riferite allo stesso periodo dell'anno le detrazioni non si possono cumulare: il contribuente può scegliere quella più conveniente, sempre che sussistano le condizioni richieste dalla Legge.

#### Canoni studenti universitari fuori sede

#### Detrazione

Sono detraibili le spese sostenute dagli studenti universitari iscritti a un corso di laurea di un'università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza, per:

- canoni di locazione derivanti da contratti stipulati o rinnovati ex Legge 431/1998 (anche a canone libero)
- canoni relativi a contratti di ospitalità/assegnazione in godimento o locazione stipulati con enti per il diritto allo studio, Università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fini di lucro e cooperative



*Nel caso di contratto di ospitalità le spese per prestazioni aggiuntive (per esempio, pulizia della camera e pasti) sono ammesse in detrazione se non è previsto uno specifico corrispettivo ma sono comprese nel servizio*

**Nel limite di spesa di € 2.633**

La detrazione compete se l'Università si trova in un Comune diverso da quello in cui lo studente ha la propria residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri, sito in un'altra provincia rispetto a quella di residenza. L'unità immobiliare locata deve essere ubicata nel Comune in cui ha sede l'Università ovvero in Comuni limitrofi.

## IL CALCOLO DELLA DISTANZA

Per verificare il requisito della distanza è possibile fare riferimento alla distanza chilometrica più breve tra il Comune di residenza e quello in cui ha sede l'università calcolata in base ad una qualsiasi delle vie di comunicazione esistenti, ad esempio, ferroviaria o stradale (Circolare n. 34/E del 4 aprile 2008 - risposta 8.4).

Se nel comune di residenza non è presente una linea ferroviaria, per determinare il percorso "più breve" è possibile considerare il collegamento stradale o il collegamento "misto" (stradale e ferroviario) sommando il percorso ferroviario e quello stradale, considerando per entrambi quello più breve.

## SPESE SOSTENUTE PER I FAMILIARI FISCALMENTE A CARICO

La spesa è detraibile anche se sostenuta nell'interesse di un familiare a carico. Il contratto può essere intestato ai genitori ([Circolare n. 34/E](#) del 4 aprile 2008 - risposta 8.1)

Il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione del 19 per cento è di 2.633 euro per contribuente (detrazione massima euro 500). Nel caso di più figli a carico e più contratti il limite rimane lo stesso. Quindi:

- il genitore con due figli a carico, titolari di due diversi contratti, può fruire della detrazione nel limite complessivo di spesa di 2.633 euro
- Nel caso di due genitori con due figli a carico, titolari di due diversi contratti, ciascun genitore può fruire della detrazione nel limite complessivo di spesa di 2.633 euro ([Circolare n. 20/E](#) del 13 maggio 2011 - risposta 5.10)



Righi da E8 a E10 modello 730 (codice 18)

Righi da RP8 a RP13 modello Redditi (codice 18)

## PRECISAZIONI



- La detrazione è esclusa per la sublocazione
- È detraibile anche il canone pagato in relazione a contratti relativi a un posto letto singolo
- La detrazione spetta anche nel caso di università ubicata in uno stato membro dell'Unione Europea in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo con i quali sia possibile lo scambio di informazioni
- La detrazione è soggetta a rimodulazione all'aumentare del reddito. È attribuita per intero se il reddito non è superiore a 120.000 euro poi decresce fino ad annullarsi al raggiungimento di un reddito pari a 240.000 euro
- **La spesa deve essere sostenuta con bonifico bancario o postale o altri sistemi di pagamento tracciabili**

## Inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale

Ai contribuenti titolari di contratti di locazione per unità immobiliari utilizzate come abitazione principale è riconosciuta una detrazione che varia a seconda del tipo di contratto, del reddito e dall'età del dichiarante.

A differenza delle altre detrazioni, le detrazioni di seguito indicate, possono dare origine a un rimborso, se non trovano capienza nell'imposta lorda (diminuita delle detrazioni per carichi di famiglia e delle detrazioni per redditi di lavoro dipendente).

Tipologia	Detrazione	
	Reddito Complessivo	
	≤ 15.493,71	≤ 30.987,41
<b>A)</b> Detrazione generica per gli inquilini che hanno un contratto stipulato o rinnovato ai sensi della legge 431/98 ( <i>canone libero</i> )	300 euro	150 euro
<b>B)</b> Detrazione per gli inquilini che hanno un contratto stipulato o rinnovato ai sensi della legge 431/98 <b>un'età tra i 20 e 31 anni (non compiuti) e che adibiscono l'unità immobiliare locata a propria residenza</b> . Il bonus spetta anche nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto una porzione dell'unità immobiliare adibita a residenza (ad esempio una sola stanza).	991,60 euro o se > il 20% del canone entro il limite massimo di 2.000 euro	150 euro
<b>Un esempio di calcolo della detrazione:</b> Contratto con canone annuo stabilito a 10.800 euro (900 euro al mese), si ha diritto alla detrazione massima di 2.000 euro, in quanto il 20 per cento di 10.800 euro (pari a 2.160 euro) supera l'importo massimo riconoscibile come detrazione.		
	<b>L'agevolazione spetta per i primi 4 anni</b>	<b>Detrazione per la tipologia A</b>
<b>C)</b> Detrazione per gli inquilini che hanno un contratto a canone concordato	495,80 euro	247,90 euro
<b>D)</b> Detrazione per i lavoratori dipendenti che hanno trasferito o che trasferiscono la propria residenza per motivi di lavoro, titolari di qualunque tipologia di contratto di locazione per un'unità immobiliare destinata a propria abitazione principale	991,60 euro <b>L'agevolazione spetta per i primi 3 anni</b>	495,80 euro

### Per saperne di più:

[Circolare n. 9/E](#) del 1° aprile 2022 – punto 5



Righi E71 (tipologia A – B – C) E72 (tipologia D) modello 730

Righi RP71 (tipologia A – B – C) RP72 (tipologia D) modello Redditi

La Regione Emilia-Romagna, tramite risorse proprie e statali, si propone di sostenere le famiglie che, a causa del prolungarsi della crisi economia e occupazionale, riscontrano difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione. Esistono quattro tipologie di contributi che aiutano le famiglie nel pagamento dei canoni di locazione:

1. **fondo per la morosità incolpevole**
2. **fondo per l'emergenza abitativa**
3. **fondo per l'affitto**
4. **fondo per le rinegoziazioni dei contratti d'affitto**

È inoltre in fase di definizione il Programma "Patto per la Casa", volto a sostenere ulteriormente la calmierazione dei canoni di locazione, incentivando la messa a disposizione del patrimonio abitativo privato disponibile e non utilizzato.

### **Fondo per la morosità incolpevole**

Si tratta di un contributo destinato alle persone titolari di un contratto di locazione regolarmente registrato e morose nel pagamento del canone. I motivi di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone, possono essere ad esempio: diminuzione del reddito in seguito a licenziamento, cassa integrazione, malattia grave, ecc.

Il Fondo per la morosità incolpevole è gestito dai Comuni ATA, cioè ad Alta Tensione Abitativa, e, a partire dal 2016, anche dai Comuni ADA, cioè ad Alta Densità Abitativa. Prevede la concessione di un contributo per le seguenti finalità:

- Sanare la morosità
- Sottoscrivere un nuovo contratto a canone concordato
- Versare il deposito cauzionale per un nuovo contratto
- Differire il provvedimento di sfratto

Possono fare domanda solo i residenti nei Comuni ATA o ADA.



Per informazioni: contattare il Comune dove si trova l'abitazione.

### **Fondo per l'emergenza abitativa**

Il Fondo per l'emergenza abitativa è gestito dalle Province e dai Comuni capoluogo di provincia con queste finalità:

- Concedere contributi che favoriscano l'accesso, la permanenza e la mobilità nel settore delle locazioni (pagamento caparra, attivazione utenze, etc.)
- Garantire i crediti assunti dalle banche nei confronti degli inquilini che sottoscrivono con i proprietari degli immobili un'intesa per la sospensione dell'esecuzione delle procedure di sfratto;
- Concedere contributi a favore di inquilini che sono inadempienti nel pagamento del canone di locazione



Per informazioni: contattare la Provincia oppure il Comune capoluogo di provincia

## Fondo per l'affitto

L'articolo 11 della Legge 431 del 1998 ha istituito il "Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione" per assicurare un sostegno economico alle famiglie appartenenti alle fasce economicamente più deboli in difficoltà nel pagamento del canone di locazione.

Il Fondo è finanziato dallo Stato ogni anno e ripartito dal Ministero delle Infrastrutture tra le Regioni, per la successiva distribuzione tra i Comuni interessati. Alla quota nazionale si aggiungono i fondi stanziati dalla Regione e anch'essi destinati all'erogazione di contributi alle persone e nuclei familiari in difficoltà economica.

Il Fondo per l'affitto 2022 ha le seguenti finalità:

- Dare contributi per il pagamento del canone di locazione nell'anno 2022
- Finanziare le domande rimaste prive di contributo nell'anno 2020 e 2021

Per poter avere il contributo nell'anno 2022 è necessario possedere i seguenti principali requisiti:

- Valore ISEE del nucleo familiare compreso tra € 0 e € 17.154, oppure
- Valore ISEE del nucleo familiare compreso tra € 0 e € 35.000 e riduzione del reddito Irpef superiore al 25% relativamente agli anni 2022/2021

Il contributo è una somma pari tre mensilità di affitto per un importo che non può superare 1.500 euro.

Possono fare domanda i nuclei familiari residenti oppure aventi domicilio o dimora nella Regione Emilia-Romagna. Possono fare domanda anche gli assegnatari di un alloggio di ERP (soltanto per la fascia tra 0 e € 35.000 con diminuzione del reddito Irpef).

Per l'invio delle domande da parte dei cittadini occorre utilizzare la piattaforma web regionale, (si accede tramite SPID/CIE/CNS). Il Comune di Bologna ha attivato una propria piattaforma web.

I cittadini che non hanno lo SPID o hanno difficoltà nell'accesso alla piattaforma web regionale potranno rivolgersi:

Al proprio Comune, oppure

Ad una serie di organizzazioni private e di Comuni appositamente accreditati.



Per informazioni: contattare il Comune dove si trova l'abitazione.

Informazioni sempre aggiornate sulle suddette misure sono consultabili sul [sito della Regione Emilia-Romagna](#).

## Fondo per la Rinegoziazione dei contratti di affitto

La Regione Emilia-Romagna ha istituito un apposito Programma annuale regionale per favorire la rinegoziazione dei canoni di locazione, con eventuale modifica della tipologia contrattuale, quale strumento per fronteggiare la difficoltà nel pagamento del canone da parte dei nuclei familiari, ed in particolare di quelli incorsi in una riduzione del proprio reddito anche a causa della crisi economica connessa all'emergenza Covid-19.

I beneficiari diretti del contributo regionale sono i proprietari di alloggi situati nel territorio regionale, a fronte della avvenuta rinegoziazione del contratto di locazione a uso abitativo, regolarmente registrato da almeno un anno (alla data di presentazione della domanda di contributo), con conduttori residenti nell'alloggio ovvero, ove non residenti, titolari o contitolari del contratto di locazione ed aventi un ISEE ordinario o corrente non superiore a 35.000 euro.



Per informazioni di dettaglio sul Programma e su come presentare la domanda, i cittadini possono rivolgersi presso:

- Il proprio **Comune**
- Le sedi territoriali delle **associazioni degli inquilini o dei proprietari**.

Informazioni sempre aggiornate su questa misura sono disponibili sul [sito della Regione Emilia-Romagna](#)

## Programma “Patto per la casa Emilia-Romagna”

Il Programma “**Patto per la Casa Emilia-Romagna**” costituisce un’ulteriore azione innovativa della Regione Emilia-Romagna, integrata e coordinata ad altre misure già in atto in materia di sostegno alla locazione, finalizzata ad ampliare l’offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l’utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con specifico riguardo al sostegno della cosiddetta “fascia intermedia” composta da quei nuclei familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione, e che contestualmente non riescono o non possono avere accesso all’edilizia residenziale pubblica.

Il Programma è in corso di attivazione e sarà operativo nei prossimi mesi di concerto con gli Enti locali che vi avranno aderito.



Per informazioni di dettaglio sul Programma, i cittadini possono rivolgersi presso:

- Il proprio **Comune**
- Le sedi territoriali delle **associazioni degli inquilini o dei proprietari**.

Informazioni sempre aggiornate su questa misura sono disponibili sul [sito della Regione Emilia-Romagna](#)



Er.Go è l'**Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori dell'Emilia Romagna** ed è stata istituita con legge regionale n. 15 del 27/07/2007. Offre interventi di sostegno economico attribuiti tramite concorso, tra i quali borse di studio, servizio abitativo, contributi vari (straordinari, per programmi di mobilità internazionale, ecc.), servizi di informazione, di accompagnamento per studenti disabili, di orientamento al lavoro e servizio di ristorazione.

*Ai sensi del Decreto Ministeriale 1320 del 17-12-2021 per gli anni accademici 2022/2023 e 2023/2024 alla copertura delle borse di studio concorrono finanziamenti statali a valere su risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, nell'ambito del finanziamento dell'Unione Europea "Next Generation EU".*

## Borse di studio

Le borse di studio sono un sostegno economico allo studio, erogato su base concorsuale. La domanda di borsa di studio deve essere presentata ogni anno nei termini previsto dal bando.

Gli importi sono diversificati in ragione di:

- condizione economica del nucleo familiare di ciascuno studente
- condizione di studente "In sede", "Fuori Sede", "Pendolare".

Intervalli di valore ISEE	Importo borsa per studenti Fuori sede	Importo borsa per studenti Pendolari	Importo borsa per studenti In sede
fino a €16.223,41	6.157,74	3.598,51	2.481,75
da €16.223,42 a €17.845,75	4.002,53	2.339,03	1.613,14
da €17.845,76 a €20.264,78	3.325,18	1.943,20	1.340,15
da €20.264,79 a €24.335,11	3.078,87	1.799,26	1.240,88
Gli importi di borsa di studio sopra riportati sono comprensivi della quota eventualmente convertita in servizio ristorativo.			
Gli studenti assegnatari di borsa di studio possono richiedere che una quota di borsa di studio sia convertita in prepagato per il servizio ristorativo. Pertanto sono individuate quattro quote di borsa da convertire i cui importi sono di euro 200, 400, 500 e 600, ai quali l'Azienda erogherà un contributo pari al 50%.			

Per essere considerati "Fuori sede" e ottenere così la borsa di studio più elevata, è necessario soddisfare entrambi i seguenti requisiti:

- risiedere in un comune la cui distanza dalla sede del corso frequentato sia percorribile, con i mezzi di trasporto pubblico, in un tempo superiore a novanta minuti. Per residenza si intende quella del nucleo familiare di origine, a meno che lo studente non presenti i requisiti di studente indipendente. I tempi di percorrenza sono calcolati con riferimento ai mezzi di trasporto pubblico, sulla base delle tabelle orarie pubblicate dalle società di



gestione del servizio di trasporto pubblico, tenuto conto degli eventuali tempi di attesa tra un mezzo di trasporto pubblico e l'altro.

- prendere alloggio a titolo oneroso presso la sede universitaria frequentata o nelle vicinanze, purché nell'ambito dei comuni indicati in apposite Tabelle, utilizzando le strutture residenziali pubbliche o alloggi di privati o enti per almeno 10 mesi nell'anno accademico. Beneficiano della borsa dell'importo previsto per Studenti Fuori Sede anche gli assegnatari di posto alloggio di ER.GO.

Per ottenere la borsa di studio "Fuori sede" gli studenti non assegnatari di posto alloggio di ER.GO devono, entro le scadenze indicate nel Bando di concorso:

- compilare l'autocertificazione del domicilio on line (**di norma entro metà novembre**);
- caricare nel proprio DOSSIER UTENTE il contratto di locazione comprensivo del modello di pagamento delle imposte di registro annuali o del modello di registrazione che conferma l'adesione alla cedolare secca, in corso di validità (**di norma entro il successivo mese di gennaio**).

Un utile approfondimento su modalità e scadenze entro cui dichiarare e documentare il domicilio, è riportato nel vademecum scaricabile sul sito di ER.GO <http://www.er-go.it/?id=3669> "istruzioni per studenti fuori sede".

ER.GO controlla il 100% delle autocertificazioni di domicilio. Gli studenti che non documentano un regolare contratto di affitto incorrono nella revoca della borsa di studio inizialmente assegnata.

Tutte le informazioni sono disponibili sul sito dell'Azienda [www.er-go.it](http://www.er-go.it)

# CONTROLLI E SANZIONI

Attraverso la condivisione e l'incrocio dei dati informatici inerenti la registrazione dei contratti, le utenze (acqua, luce, gas, rete telefonica), l'erogazione del servizio di smaltimento rifiuti urbani, l'accesso alle biblioteche, le richieste alle A.S.L. per il medico di base ecc., la Guardia di Finanza e l'Agenzia delle entrate selezionano situazioni anomale degne di approfondimento. I proprietari degli immobili ed i potenziali inquilini possono essere invitati a dichiarare con appositi questionari se hanno dato o ricevuto una casa in affitto ed a quali condizioni. La risposta ai questionari è obbligatoria pena l'irrogazione di sanzioni pecuniarie in caso di mancata risposta o di false dichiarazioni.

## 4.1 Cosa succede se non si registra il contratto

La mancata registrazione del contratto determina importanti conseguenze sia dal punto di vista civilistico sia da quello fiscale:

1

I contratti non registrati sono **nulli** con conseguenti minor tutele per entrambe le parti

2

La violazione di un obbligo tributario, come ad esempio la registrazione del contratto di locazione, comporta l'applicazione di sanzioni amministrative

3

Si **presume**, salva prova contraria, l'esistenza del **rapporto di locazione** anche per i **quattro periodi d'imposta antecedenti** quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso; ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10% del valore dell'immobile

Quando dal controllo, anche in base ai dati e notizie acquisiti in via istruttoria, emergono errori, omissioni, irregolarità, l'Agenzia delle Entrate fa valere le rettifiche effettuate mediante un atto formale, chiamato **avviso d'accertamento** (per le imposte dirette) o **avviso di rettifica e liquidazione** (per l'imposta di registro). L'avviso deve essere sempre motivato, a pena di nullità, e deve indicare:

- gli imponibili accertati e le aliquote applicate
- le imposte liquidate, al lordo e al netto delle detrazioni, delle ritenute di acconto e dei crediti d'imposta
- l'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni nonché il responsabile del procedimento
- le modalità e il termine del pagamento
- l'organo giurisdizionale al quale è possibile ricorrere

## 4.2 Le sanzioni

L'omessa registrazione del contratto, il parziale occultamento del corrispettivo, la falsa registrazione di un contratto di comodato che nasconde un contratto di locazione, l'omesso o tardivo versamento dell'imposta di registro sulle annualità successive e l'omessa indicazione del canone di locazione nella dichiarazione dei redditi sono delle violazioni di carattere fiscale e comportano l'obbligo di versare l'imposta evasa e l'applicazione di sanzioni amministrative.

### Violazioni relative all'imposta di registro

Violazione	Sanzione	Rif. normativi
Registrazione del contratto con ritardo $\leq$ a 30 giorni	dal 60% al 120% dell'imposta dovuta (con un minimo di 200 euro)	<a href="#">art. 69 DPR 131/86</a>
Registrazione del contratto omessa o tardiva (oltre 30 gg)	dal 120% al 240% dell'imposta dovuta	
Il corrispettivo accertato dall'ufficio (ridotto di un quarto) è superiore a quello dichiarato	dal 100% al 200% della > imposta dovuta	<a href="#">art. 71 DPR 131/86</a>
Parziale occultamento del canone	dal 120% al 240% della > imposta dovuta (dall'importo di questa sanzione va detratto quello eventualmente applicato per la sanzione sopra indicata)	<a href="#">art. 72 DPR 131/86</a>
Tardivo versamento dell'imposta (non superiore a 15 giorni)	1% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo	
Tardivo versamento dell'imposta (superiore a 15 ma non a 90 giorni)	15% dell'imposta versata in ritardo	<a href="#">art. 17 DPR 131/86, comma 1bis, rimanda all'<a href="#">art. 13</a> del D.Lgs. 471/97</a>
Omesso o tardivo (oltre 90 gg.) versamento dell'imposta	30% dell'imposta non versata o versata in ritardo	

L'omessa o tardiva presentazione del modello RLI per comunicare la proroga del contratto di locazione con cedolare secca non comporta la revoca dell'opzione se il locatore tiene un comportamento coerente con la volontà di mantenere l'opzione per questo regime, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare nell'apposito quadro della dichiarazione dei redditi. La mancata comunicazione della proroga (anche tacita) o della risoluzione del contratto di locazione con opzione per la cedolare secca dal 2019 non è più sanzionata.

### ATTENZIONE



**Conduttori e locatori** sono responsabili in solido

## Violazioni relative all'imposta sul reddito

**Dichiarazione omessa** (si tratta dell'ipotesi in cui la dichiarazione dei redditi non è presentata o è presentata con un ritardo superiore a 90 giorni)

Violazione	Sanzione	Rif. normativi
<b>Omessa dichiarazione</b>	dal <b>120%</b> al <b>240%</b> della > imposta dovuta (con un minimo di 250 euro)	
<b>Dichiarazione presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta successivo e comunque prima dell'accertamento</b>	dal <b>60%</b> al <b>120%</b> della > imposta dovuta (con un minimo di 200 euro)	<u>Art. 1</u> , comma 1, D.Lgs. 471/1997

**Dichiarazione infedele** (si tratta dell'ipotesi in cui la dichiarazione dei redditi è validamente presentata ma determina un risultato diverso da quello accertato dall'Ufficio)

Violazione	Sanzione	Rif. normativi
<b>Nella dichiarazione è indicato, ai fini delle singole imposte, un reddito inferiore a quello accertato o, comunque, un'imposta inferiore a quella dovuta o un credito superiore a quello spettante</b>	dal <b>90%</b> al <b>180%</b> della maggiore imposta dovuta o del credito utilizzato	<u>Art. 1</u> , comma 2, D.Lgs. 471/1997

### ATTENZIONE



La sanzione ordinaria è più elevata quando si omette o si dichiara in parte un canone di locazione di immobili ad uso abitativo per i quali si è scelto il regime della "cedolare secca".

In questi casi (Art. 1, comma 7, D.Lgs. 471/1997) la sanzione ordinaria va:

- da un minimo del **180%** a un massimo del **360%**, se i canoni sono stati dichiarati solo parzialmente
- da un minimo del **240%** a un massimo del **480%**, in caso di omessa indicazione.

## Ritardati o omessi versamenti

Violazione	Sanzione	Rif. normativi
Tardivo versamento dell'imposta (non superiore a 15 giorni)	1% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo	
Tardivo versamento dell'imposta (superiore a 15 ma non a 90 giorni)	15% dell'imposta versata in ritardo	<a href="#">art. 13</a> del D.Lgs. 471/97
Omesso o tardivo (oltre 90 gg.) versamento dell'imposta	30% dell'imposta non versata o versata in ritardo	

### ATTENZIONE

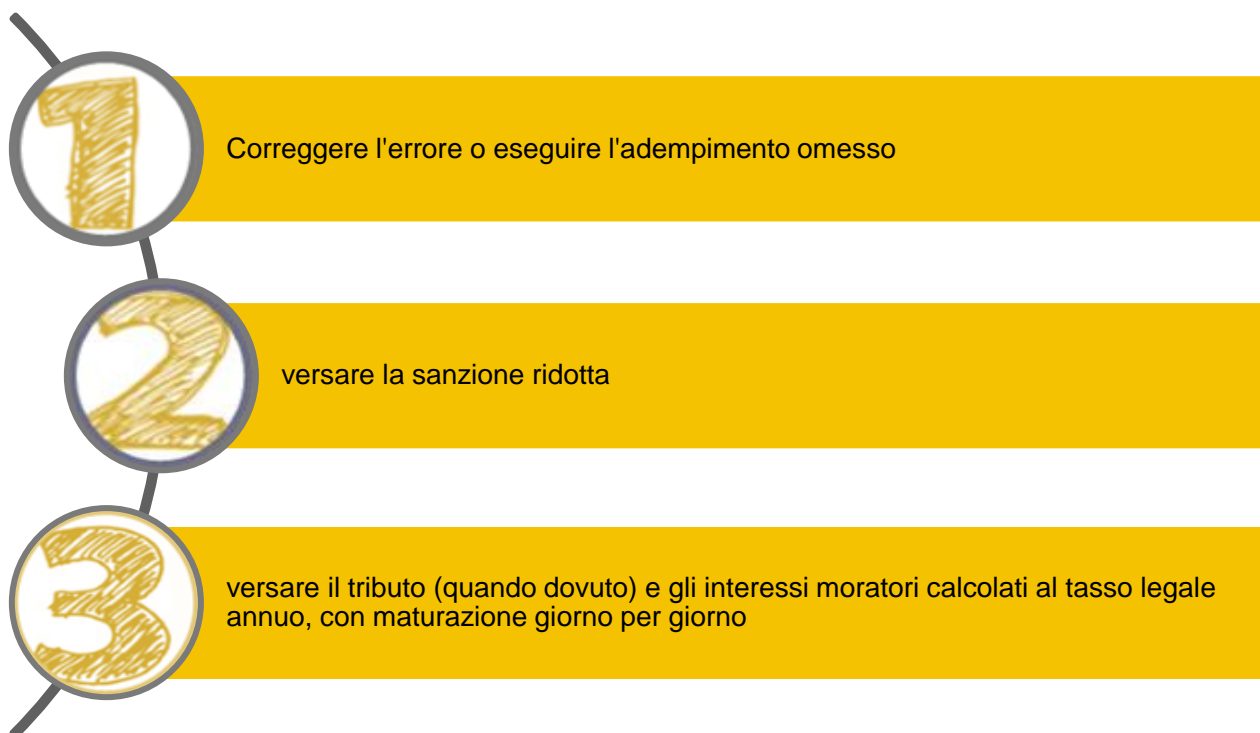


Ai fini delle imposte sul reddito l'unico responsabile è **il locatore**

# IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

Con il "ravvedimento operoso" ([art. 13](#) del decreto legislativo n. 472/97) è possibile regolarizzare spontaneamente sia le violazioni relative all'imposta di registro sia quelle che riguardano le imposte sui redditi.

Per regolarizzare è necessario entro i termini previsti dalla legge:



Il ravvedimento operoso è consentito a tutti i contribuenti. La regolarizzazione è possibile anche successivamente all'inizio dei controlli. Per i tributi amministrati dall'Agenzia delle Entrate sono cause ostative al ravvedimento solo le seguenti fattispecie:

- ricezione di un avviso bonario
- notifica di un avviso di accertamento/di liquidazione o di irrogazione sanzioni
- notifica di un avviso di recupero del credito d'imposta

Non precludono il ravvedimento le richieste di chiarimenti o di documentazione avanzate dall'Agenzia delle entrate prima di formalizzare l'esito del controllo ([Circolare n. 12/E](#) dell'8 aprile 2016 – Quesito 15.1).

## 5.1 Termini e sanzione

L'entità della sanzione varia in base alla tempestività del ravvedimento e al tipo di tipo di violazione.

<b>VIOLAZIONE</b>	<b>TERMINI PER IL RAVVEDIMENTO</b>	<b>SANZIONE</b>	<b>RIF. NORM. ART. 13 D. LGS 472/1997</b>
<b>Versamento omesso o carente</b>	Dal 1° al 15° giorno	0,1 % per ogni giorno di ritardo (1/15 di <b>1/10 del 15% per ogni giorno</b> )	Lettera a)
	Dal 15° al 30° giorno	1,50% ( <b>1/10 del 15%</b> )	
<b>Qualsiasi</b>	entro 90 giorni	<b>1/9 del minimo</b>	Lettera a) -bis
<b>Versamento</b>		1,67% ( <b>1/9 del 15%</b> )	
<b>Qualsiasi</b>	Dichiarazione relativa all'anno in cui è commessa la violazione o entro 1 anno	<b>1/8 del minimo</b>	Lettera b)
<b>Versamento</b>		<b>1/8 del 30%</b>	
<b>Qualsiasi</b>	Dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui è commessa la violazione o entro 2 anni	<b>1/7 del minimo</b>	Lettera b) - bis
<b>Versamento</b>		<b>1/7 del 30%</b>	
<b>Qualsiasi</b>	Entro i termini dell'accertamento	<b>1/6 del minimo</b>	Lettera b) - ter
<b>Versamento</b>		<b>1/6 del 30%</b>	
<b>Qualsiasi</b>	Dopo la constatazione della violazione tramite PVC a prescindere dalla soglia temporale	<b>1/5 del minimo</b>	Lettera b) - quater
<b>Versamento</b>		<b>1/5 del 30%</b>	
<b>Dichiarazione omessa</b>	entro 90 giorni	<b>1/10 del minimo</b>	Lettera c)

## 5.2 Codici tributo

Imposta	Delega	Codice tributo	Sanzione	Interessi
Irpef	F24	4001 – 4033 - 4034	8901	1989
			8915 (*)	
Addizionale regionale		3801	8902	1994
			8916 (*)	
Addizionale comunale		3843 - 3844	8926	1998
			8927 (*)	
Cedolare secca		1842- 1840 - 1841	8913 mese 12	1992
<b>(*) Codici da utilizzare se la rettifica riguarda il modello 730</b>				
Registro prima registrazione	F24 Elide	1500	1507	1508
Registro annualità successive		1501	1509	1510
Registro cessioni		1502		
Registro risoluzioni		1503		
Registro proroghe		1504		
Gli importi vanno arrotondati al centesimo di euro				
Il periodo di riferimento da indicare nel modello di versamento è l'anno di competenza della violazione				
Ricerca dei codici tributo ed esempi di compilazione del modello F24 sul sito dell'Agenzia delle entrate a questo <a href="#">link</a>				

## 5.3 Il calcolo degli interessi

Per calcolare gli interessi moratori dovuti per il ravvedimento operoso occorre applicare la seguente formula:

$(\text{tributo dovuto} \times \text{giorni di ritardo} \times \text{tasso})$

36.500

Tasso legale	
2016	0,2%
2017	0,1%
2018	0,3%
2019	0,8%
2020	0,05%
2021	0,01%
Dal 1° gennaio 2022	1,25%

Al denominatore deve essere sempre indicato 365 anche quando l'anno è bisestile



## 5.4 Omessa registrazione del contratto - Come rimediare

Per sanare l'omessa registrazione del contratto è possibile ricorrere al ravvedimento operoso:

Tipologia	Ritardo	Versamenti
<b>Omessa richiesta di registrazione</b>	Entro 30 giorni	imposta dovuta + interessi di mora + sanzione ridotta 6 % (1/10 del 60%) con un minimo di 20 euro (*)
	Entro 90 giorni	imposta dovuta + interessi di mora + sanzione ridotta 12% (1/10 del 120%) (*)
	Oltre il 90° giorno ed entro un anno	imposta dovuta + interessi di mora + sanzione ridotta 15% (1/8 del 120%)
	Oltre un anno ed entro due anni	imposta dovuta + interessi di mora + sanzione ridotta 17,14% (1/7 del 120%)
	Oltre due anni	imposta dovuta + interessi di mora + sanzione ridotta 20% (1/6 del 120%)
	<b>Entro gli stessi termini è necessario presentare l'atto per la registrazione</b>	

(\*) Anche nel caso di omessa registrazione del contratto, come per l'omessa presentazione della dichiarazione dei redditi, se il ravvedimento si perfeziona entro 90 giorni dalla scadenza originaria, è possibile fruire della riduzione prevista dall'art. 13, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 472/1997 (sanzioni ridotte a un decimo del minimo).

### ATTENZIONE



Sono tenuti al pagamento dell'imposta di registro e, quindi, anche all'eventuale regolarizzazione sia il locatore sia il conduttore.

# SPORTELLO

# REGISTRAZIONE

# AFFITTI

Dopo la sospensione delle attività dovute alla pandemia è ripartita quest'anno la *partnership* interistituzionale tra Agenzia delle Entrate, Ateneo di Bologna e polo universitario della Romagna (Cesena, Forlì, Ravenna e Rimini).

Grazie all'accordo firmato dai due Enti, gli studenti hanno a disposizione un canale telematico privilegiato per richiedere a distanza il rilascio del codice fiscale o ricevere informazioni e assistenza sulla registrazione dei contratti di locazione.

## 6.1 Rilascio del codice fiscale per studenti

Gli studenti internazionali iscritti all'Università di Bologna e gli studenti di scambio in entrata possono ora usufruire del Servizio di rilascio del codice fiscale per studenti inviando una mail al Settore Diritto allo Studio ([abis.dirittoallostudio@unibo.it](mailto:abis.dirittoallostudio@unibo.it)) e allegando tutta la documentazione necessaria.

Il Settore Diritto allo Studio trasmette la documentazione all'Agenzia delle Entrate e, una volta ricevuto l'attestato di rilascio dello stesso, lo invia per e-mail allo studente che ne ha fatto richiesta.



Informazioni sempre aggiornate sul sito dell'Università a questo [link](#)

## 6.2 Contratti di locazione

Gli studenti dell'Università di Bologna, Cesena, Forlì, Ravenna e Rimini che necessitano di chiarimenti sulle modalità da seguire per registrare telematicamente il contratto di locazione o informazioni sui benefici fiscali riservati agli inquilini si possono rivolgere tramite email o telefonicamente (in giornate e orari prestabiliti) a funzionari esperti degli Uffici territoriali dell'Agenzia entrate Emilia-Romagna.



Informazioni e recapiti sul sito dell'Università a questo [link](#).

### **Obiettivi dell'immediato futuro:**

Estendere il servizio di rilascio del codice fiscale e per la registrazione dei contratti di locazione anche alle Università di Ferrara, di Modena e Reggio-Emilia.

**Guida aggiornata al 30 settembre 2022**

**Testi a cura di**

*Tiziana Sabattini* (Agenzia delle Entrate – Direzione regionale Emilia-Romagna)

Cap. *Massimo Ciarlantini*

Ten. *Gianluca Cipro*

*Iole Petrone* (Regione Emilia-Romagna)

*Sabrina Morara* (ER.GO)

**Coordinamento editoriale**

*Antonio Cologno* (Agenzia delle Entrate – Direzione regionale Emilia-Romagna)

Capo di Stato Maggiore, Colonnello t.ST. *Luca Torzani*