

l'agenzia ³₂₀₀₅ informa

GUIDA FISCALE ALLA LOCAZIONE DELLA CASA



Ufficio Relazioni Esterne

l'agenzia informa

GUIDA FISCALE ALLA LOCAZIONE DELLA CASA



Ufficio Relazioni Esterne

INDICE

1. I CONTRATTI DI LOCAZIONE	4
I principali tipi di contratti di locazione	4
Quando si possono stipulare contratti a canone concordato	5
2. COME REGISTRARE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE	6
La registrazione in ufficio	6
La registrazione telematica	7
Come abilitarsi ai servizi telematici	9
3. QUANTO E COME SI PAGA PER LA REGISTRAZIONE	10
Lo sconto sui versamenti pluriennali	11
Lo sconto per gli immobili in Comuni ad alta "tensione abitativa"	12
Come compilare il modello di pagamento "F23"	13
Il versamento telematico	14
4. L'IRPEF E LE RIDUZIONI SUL REDDITO DELLE LOCAZIONI	15
Come si determina il reddito dei fabbricati locati	15
Quando l'inquilino è moroso	15
Quando si ha diritto a riduzioni	16
5. LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER GLI INQUILINI	18
Detrazione per i contratti a canone concordato	18
Detrazione per lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro	18
6. LE NOVITA' SULLE LOCAZIONI IN VIGORE DAL 2005	20
Se non si registra il contratto	20
Quando l'Ufficio non può rettificare il canone dichiarato nel contratto	20
La nuova comunicazione dei dati dell'inquilino	21
7. COME RIMEDIARE SE NON SI E' REGISTRATO IL CONTRATTO	22
Le sanzioni previste	22
La regolarizzazione delle registrazioni e dei pagamenti tardivi	22
Le riduzioni delle sanzioni dopo aver ricevuto un avviso di accertamento	23
8. PER SAPERNE DI PIÙ	24
APPENDICE	26
Quadro riassuntivo delle tipologie di contratti di locazione	26
Quadro riassuntivo: importi, codici e modalità di pagamento dell'imposta di registro	27
Elenco dei Comuni considerati ad alta "tensione abitativa"	28

QUANDO SI POSSONO STIPULARE CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Per effetto di un recente provvedimento (Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 14/7/2004), anche nei Comuni dove le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini non hanno ancora concluso gli accordi territoriali, che in base alla legge 431 del 1998 avrebbero dovuto essere sottoscritti entro il mese di luglio del 1999, è ora possibile stipulare contratti di locazione con un canone concordato, anche per periodi transitori brevi (fino a 18 mesi).

In pratica, il citato decreto ha sostituito gli accordi sulle locazioni concordate, estendendo a tutti i Comuni la possibilità di applicare le tipologie di locazioni convenzionate, alle condizioni dell'accordo territoriale vigente "nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione".

In particolare, i canoni dei nuovi contratti convenzionati dovranno essere quelli previsti negli accordi dei Comuni vicini, aggiornati:

- al 100% della variazione Istat dei prezzi al consumo (più precisamente, della variazione intervenuta tra il mese successivo alla data di stipula dell'accordo territoriale e il mese precedente alla data di sottoscrizione del nuovo contratto), se nel Comune non è stato ancora firmato un accordo;
- al costo della vita (75% del successivo incremento Istat), in corso di contratto.

Le agevolazioni fiscali (vedi capitoli successivi) sono previste, comunque, solo per i proprietari (e gli inquilini) degli immobili situati nei Comuni ad alta tensione abitativa. Non sono previste agevolazioni Irpef o riduzione dell'imposta di registro per le locazioni transitorie, la cui convenienza per il locatore è, pertanto, unicamente quella della breve durata del contratto.

Fig. 2

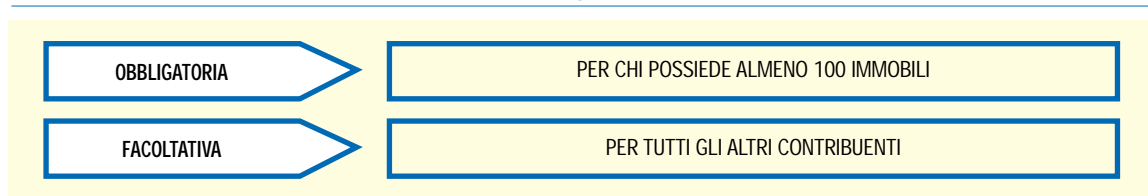
LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO	
■	<p>contratti di durata 3 anni + 2 di rinnovo obbligatorio (salvo facoltà del locatore di negarlo per i motivi indicati nell'art. 3 della legge 431/98). <i>Sono previste agevolazioni fiscali se l'immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.</i></p>
■	<p>contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni con un rinnovo automatico della stessa durata, salvo disdetta dell'inquilino. <i>Sono previste agevolazioni fiscali se l'immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.</i></p>
C	<p>contratti transitori con la durata da 1 a 18 mesi a canone libero (ma con un tetto massimo, nei Comuni ad alta densità abitativa, stabilito dagli stessi accordi o da decreto ministeriale, fino ad un livello del 20% superiore al canone concordato). <i>Non sono previste agevolazioni fiscali.</i></p>

In appendice si può consultare un quadro riassuntivo delle principali tipologie di contratti di locazione attualmente stipulabili, con alcune caratteristiche che contraddistinguono ciascuno di essi.

LA REGISTRAZIONE TELEMATICA

La procedura di registrazione telematica dei contratti di locazione è:

Fig. 5



Essa consente il contestuale pagamento on-line delle imposte di registro, di bollo e di eventuali interessi e sanzioni.

La registrazione e il pagamento possono essere realizzati:

- direttamente dal contribuente;
- tramite intermediario abilitato (commercialisti, Caf, agenzie immobiliari, organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, consulenti del lavoro, ecc.);
- da un soggetto delegato, avente adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria e organizzativa.

Chi vuole ricorrere alla registrazione via internet deve, per prima cosa, richiedere l'abilitazione al servizio telematico Fisconline ovvero al servizio telematico Entratel.

L'accesso al servizio Fisconline, riservato a tutti i contribuenti non obbligati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni fiscali e ai soggetti che presentano la dichiarazione dei sostituti d'imposta per meno di 20 percipienti, avviene tramite un codice personale riservato (codice Pin).

Viceversa, i soggetti che presentano la dichiarazione dei sostituti d'imposta per più di 20 percipienti e gli intermediari devono richiedere i codici di autenticazione per l'utilizzo del servizio Entratel (per informazioni su come chiedere l'abilitazione ai servizi telematici si veda la tabella di fine capitolo).

Il servizio "Fisconline"

Una volta ottenuto il codice Pin, l'utente scarica dal sito internet dell'Agenzia (all'indirizzo <http://www.agenziaentrate.it/servizi/locazioni/index.htm>) un software gratuito che gli consente:

- di predisporre il file da inviare;
- di trasmetterlo in tutta sicurezza (infatti, l'applicazione consente di verificare la provenienza dei dati, di trattarli in modo che possano essere letti soltanto dall'Agenzia, nonché di controllarne l'aderenza alle specifiche tecniche approvate, segnalando immediatamente eventuali difformità che potrebbero impedire il buon esito della registrazione);
- di effettuare il pagamento dell'imposta di registro.

COME ABILITARSI AI SERVIZI TELEMATICI

ABILITAZIONE AL SERVIZIO FISCONLINE (COME OTTENERE IL CODICE PIN)

La prima parte del codice Pin (quattro caratteri), necessario per accedere al servizio, può essere chiesta:

- sul sito <http://fisconline.agenziaentrate.it>;
- presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- per telefono, al numero 848.800.333 (servizio automatico).

Al momento della richiesta, il contribuente deve indicare, oltre ai dati anagrafici, alcune informazioni relative all'ultima dichiarazione dei redditi (tipo di modello e relativo imponibile).

La seconda parte del codice Pin (sei caratteri) e la relativa password sono recapitati al domicilio del richiedente, mediante il servizio postale (Postel), entro 15/20 giorni dalla richiesta. In caso di mancato recapito, l'interessato deve recarsi personalmente presso l'ufficio locale territorialmente competente, che annulla il codice e la password precedentemente assegnati e fornisce al richiedente un nuovo codice e una nuova password.

Per motivi di sicurezza, il codice Pin assegnato scade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di ultima utilizzazione o del rilascio, in caso di non utilizzo.

Contribuenti italiani non residenti. Possono ottenere il codice PIN anche le persone fisiche, cittadini italiani, non residenti nel territorio dello Stato. Essi devono far richiesta al Consolato Italiano, via web, tramite il sito <http://fisconline.agenziaentrate.it>.

Il cittadino italiano non residente, iscritto presso l'Anagrafe Consolare, deve inoltrare, anche tramite fax, copia della predetta richiesta al Consolato competente, allegando la fotocopia di un valido documento di riconoscimento. I cittadini italiani temporaneamente non residenti e non iscritti presso l'Anagrafe Consolare, per consentire la verifica della propria identità, devono invece recarsi personalmente al Consolato, dove esibiranno un valido documento di riconoscimento. L'autorità consolare, effettuati gli opportuni controlli, provvede a far recapitare la prima parte del codice Pin e la relativa password. Le restanti sei cifre si ottengono direttamente dal sito <http://fisconline.agenziaentrate.it>.

Persone fisiche non residenti che non siano cittadini italiani. Possono richiedere on-line il codice Pin solo se hanno un domicilio fiscale in Italia presso il quale può esserne recapitata la seconda parte, altrimenti possono rivolgersi ad un Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

ABILITAZIONE AL SERVIZIO ENTRATEL

La richiesta di abilitazione, redatta sull'apposito modulo (disponibile presso gli uffici o sul sito Internet dell'Agenzia), va indirizzata alla Direzione regionale o all'ufficio locale competente per territorio.

Il modulo può anche essere richiesto per telefono al numero 848.800.333 (servizio automatico).

L'operatore dello sportello trasmette al sistema centrale la richiesta di abilitazione e consegna al richiedente:

- una busta sigillata, contenente la password per l'accesso ai servizi e il Pincode necessario per generare le chiavi di autenticazione;
- le avvertenze sull'utilizzo del servizio.

L'accoglimento della domanda di accesso al servizio Entratel è subordinato alla verifica di quanto dichiarato, in autocertificazione, dall'utente.

LO SCONTO SUI VERSAMENTI PLURIENNALI

Come detto sopra, per i contratti di locazione (e sublocazione) di immobili urbani di durata pluriennale è prevista la facoltà di corrispondere al momento della registrazione l'imposta di registro commisurata all'intera durata del contratto.

Chi sceglie detta ipotesi ha diritto a una detrazione dall'imposta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale (attualmente pari a 2,5%) moltiplicato per il numero delle annualità.

Un esempio:

se il canone di locazione annuo è di 6.000 euro e il contratto ha una durata di quattro anni, il contribuente può eseguire un versamento unico di **456 euro**, pari a 480 (2% di 24.000) – 24 (5% di 480).

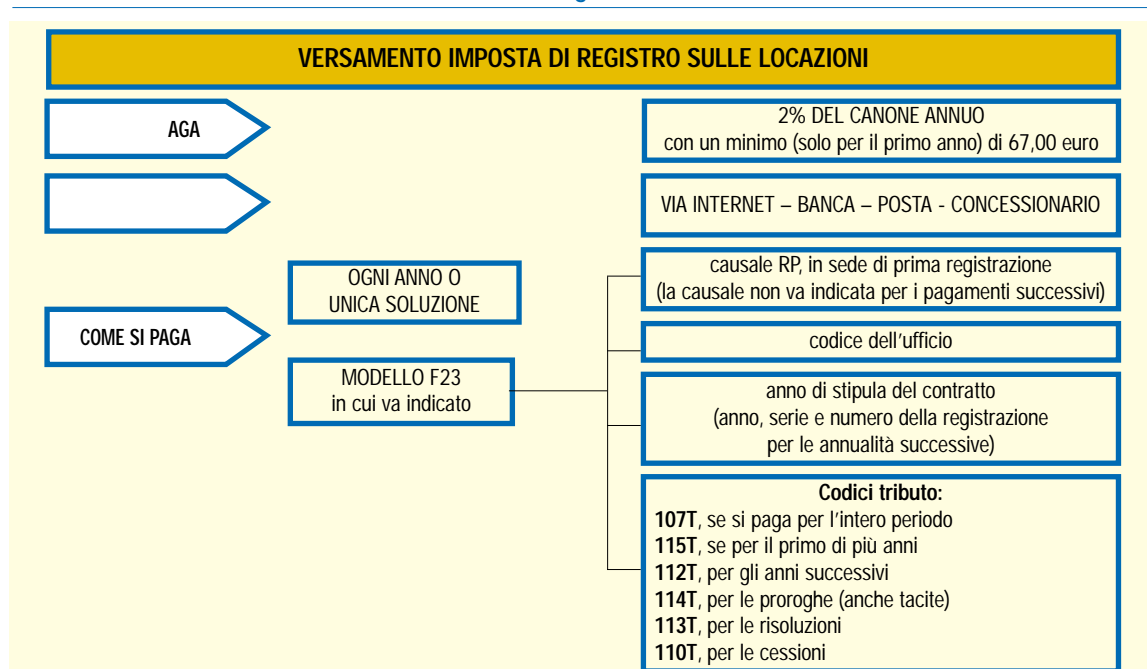
Se avesse scelto il pagamento anno per anno, avrebbe invece dovuto corrispondere **120 euro** per ciascuna annualità, per un totale di 480 euro.

Detrazione sui pagamenti in unica soluzione

ANNI DI DURATA DEL CONTRATTO	2	3	4	5	6
DETRAZIONE (1,25% x NUMERO DI ANNI)	2,5%	3,75%	5%	6,25%	7,5%

Nel caso in cui il contratto dovesse essere risolto anticipatamente, e l'imposta sia stata versata per l'intera durata, chi ha pagato ha diritto al rimborso delle annualità successive a quella in corso.

Fig. 6



Ulteriori informazioni sono contenute nel quadro riassuntivo in appendice.

