



*contratto di*  
**Locazione**

*non muoverti al buio,  
affidati ad uno specialista!*

 Tel 062147660

Whatsapp: 347 736 1064

mail: [bbs@bbspratiche.it](mailto:bbs@bbspratiche.it)

<https://www.bbspratiche.it>

[bbspratiche.it](https://www.bbspratiche.it)

1.	Entro quanto tempo bisogna registrare un contratto di locazione.....	3
2.	Cosa succede se lo registro in ritardo.....	3
3.	Chi può registrare un contratto.....	3
4.	Si può delegare un terzo per registrare un contratto .....	3
5.	Come va registrato il contratto .....	3
6.	Che cosa deve avere un contratto per essere valido .....	4
7.	Quali forme di contratto di locazione esistono .....	4
8.	Qual è la tassazione del reddito da locazione .....	4
9.	Sembra una soluzione fin troppo facile, c'è sicuramente un trucco.....	5
10.	Cos'è la cedolare secca.....	5
11.	Cos'è il contratto a canone concordato .....	5
12.	Ci sono agevolazioni particolari per i contratti ad uso commerciale .....	5
13.	Ci sono altri requisiti per locare un immobile (fabbricato) .....	5
14.	Come sono gestite le spese tra conduttore e locatore .....	6
15.	L'amministratore mi richiede il pagamento delle spese condominiali che invece avrebbe dovuto pagare il mio condomino al quale ho locato l'immobile.....	6
16.	In caso di locazione va fatta la cessione fabbricato alla questura.....	6
17.	Va pagata l'imposta annuale? .....	6
18.	Alla scadenza cosa succede .....	6
19.	Cosa succede se il contratto invece si chiude anticipatamente .....	6
20.	Posso chiudere un contratto retroattivamente .....	6
21.	Se mi affido a voi come funziona con le imposte di registrazione .....	6
22.	Ho sentito parlare del contratto di comodato d'uso.....	7
23.	Il contratto di comodato va registrato e quanto costa .....	7
24.	Mi hanno detto di redigere un contratto ma senza registrarlo, ma cosa comporta la non registrazione del contratto .....	7
25.	Sono un conduttore quali garanzie devo prendere prima di registrare un contratto di locazione .....	7
26.	Sono un locatore quali attenzioni devo avere prima di affittare un immobile oltre il contratto .....	8
27.	E' possibile chiedere una fidejussione di molti mesi.....	8
28.	Ho ereditato il bene dai miei genitori e vorrei affittarlo ma non ho fatto la successione	8
29.	Ho perso la copia del mio contratto .....	8

30.	Il mio condomino non paga l'affitto cosa devo fare.....	9
31.	Mio padre è deceduto ed ha lasciato una casa occupata ma non trovo il contratto cosa faccio? .....	9
32.	Va comunicato qualcosa all'amministratore nel caso di locazione.....	9
33.	A chi è destinato il vostro servizio? .....	9
34.	Quali sono i tempi di registrazione di un contratto con voi .....	9
35.	Come faccio a controllare se il contratto è effettivamente registrato.....	9
36.	C'è differenza nelle modalità di registrazione tra contratti ad uso abitativo e contratti ad uso commerciale e comodati .....	9
37.	Quali vantaggi si hanno ad affidare a voi il servizio.....	10

## FAQ LOCAZIONE

### ***1. Entro quanto tempo bisogna registrare un contratto di locazione***

30 giorni

### ***2. Cosa succede se lo registro in ritardo***

Nulla di speciale, si pagano le sanzioni con gli interessi

### ***3. Chi può registrare un contratto***

Il contratto può essere registrato dal locatore o dal conduttore, per il fisco i due soggetti hanno responsabilità solidale, ovvero ciascuno risponde anche per l'altro.

### ***4. Si può delegare un terzo per registrare un contratto***

Certamente si purché sia un soggetto maggiorenne, ad esempio se viene affidato a noi, ci deve essere data una delega; stessa cosa se la registrazione è affidata all'agenzia immobiliare

### ***5. Come va registrato il contratto***

Il contratto di locazione può essere registrato depositandolo presso gli uffici delle agenzie delle entrate; tuttavia i proprietari di più di dieci immobili e gli operatori professionali (come le agenzie immobiliari) dovrebbero usare gli strumenti telematici. Strumento telematico che tuttavia è disponibile anche per i privati cittadini

## **6. Che cosa deve avere un contratto per essere valido**

Innanzitutto deve riportare i dati anagrafici dei proprietari e dei conduttori ed ovviamente i relativi codici fiscali; inoltre devono essere indicati i dati catastali dell'immobile, inoltre devono contenere alcuni dati essenziali a cominciare dal canone, dalla durata, la data di sottoscrizione e la data di decorrenza del contratto. Questo in linea di massima, in realtà come tutti i contratti per essere validi devono avere delle disposizioni che non possono entrare in conflitto sulla normativa. Faccio degli esempi. Se la legge dice che un contratto a canone libero "non transitorio" deve avere una durata 4+4 anni, uno non può scrivere 3+3 perché quella clausola invaliderebbe il contratto; se la legge impone che l'aumento dell'affitto non può superare l'indice ISTAT uno non può scrivere il doppio dell'indice ISTAT anche se sottoscritto dalle parti

## **7. Quali forme di contratto di locazione esistono**

Innanzitutto si dividono in due grandi blocchi, quelli ad uso abitativo e quelle ad uso commerciale. Quello ad uso abitativo si divide poi in contratti di durata normale e quelli ad uso transitorio, ovvero quei contratti per il quale il conduttore ha esigenze limitate nel tempo (esempio lo studente universitario); questi tipi di contratti però devono essere scritti in un modo particolare per essere validi. In aggiunta esiste un'ulteriore variante la forma scelta sul piano fiscale: contratto a canone libero o a canone concordato (un canone fissato secondo regole specifiche) e l'opzione cedolare secca

## **8. Qual è la tassazione del reddito da locazione**

Nel caso dei contratti a canone libero senza cedolare secca ed i contratti ad uso commerciale, si pagano le tasse come qualsiasi altro reddito ovvero il canone percepito va ad aumentare il proprio reddito e sul reddito complessivo si pagano le imposte (imposta nazionale (Irpef) al quale va aggiunto le imposte locali (comunali e regionali); quindi l'imposta da pagare dipende dal reddito della persona in quanto in Italia esiste il sistema della tassazione progressiva (salvo che non interverrà la Flat Tax di cui si sta discutendo in questi giorni); a questa tassa inoltre va aggiunta l'imposta di registro (2%) sul canone, l'imposta di bollo ovvero le marche; l'IMU e la TASI per una percentuale che va dal 70% al 90%. Se invece i proprietari optano (anche separatamente) per la cedolare secca è applicata un'unica tassa fissa sull'affitto pari al 21% sui contratti a canone libero e del 10% sui contratti a canone concordato (in realtà è del 15% ma per una serie di disposizioni i governi hanno concesso dal 2015 uno sconto che hanno continuato a mantenere negli anni successivi, ma che potrebbero ritirare un giorno); inoltre con la cedolare secca non si paga più l'imposta di registro e quella di bollo (ovvero non bisogna inserire la marca di bollo). E' possibile alternativamente avere un contratto a canone concordato ma senza cedolare secca; in tal caso vi sono dei risparmi sia sull'IMU che sulle imposte sul reddito e sull'imposta di registro (lo sconto in genere si aggira sul 30%). Tali condizioni speciali si applicano solo per i contratti ad uso abitativo, mentre non si applicano ai contratti commerciali. Si prega di prendere queste aliquote con il beneficio della verifica, in quanto possono essere sempre oggetto di variazione ogni finanziaria.

## **ATTENZIONE VERIFICARE SEMPRE SE INTERVENTI LEGISLATIVI NON HANNO MODIFICATO I TERMINI**

### **9. Sembra una soluzione fin troppo facile, c'è sicuramente un trucco**

Non c'è trucco ma ovviamente ci sono dei vincoli. Accettare la cedolare secca comporta due cose "negative": quello di dover anticipare le imposte durante l'anno (ad eccezione del primo anno ma dal secondo si pagano le imposte di due anni) e quello di non poter chiedere aumenti del canone per tutta la durata contrattuale. Nel caso del canone concordato l'aspetto negativo è dovuto al fatto che appunto come dice la parola stessa il canone non è definito sulla base di una negoziazione tra le parti ma è definito da parametri oggettivi e che dipendono da una molteplicità di fattori (comune, zona di pregio o popolare, superficie, stato dell'immobili, presenza o meno di elementi di pregio e di utilità, ecc). Inoltre il contratto a canone agevolato per una serie di circolari per essere valido deve essere certificato (asseverato) da uno dei sindacati dei proprietari o degli inquilini; questo di fatti comporta un costo più alto in quanto queste asseverazioni non sono gratuite e dei tempi di lavorazione più lunghi (per chi si affida a noi tuttavia ci pensiamo noi a far asseverare il contratto). Inoltre il contratto a canone agevolato e la cedolare secca è applicabile solo alle persone fisiche, quindi ne sono esclusi i condomini (esempio se affittano un locale del fabbricato) o le imprese

### **10. Cos'è la cedolare secca**

Vedi domanda tassazione §8)

### **11. Cos'è il contratto a canone concordato**

Per la parte fiscale abbiamo affrontato §8), tuttavia questo è un contratto che prevede un percorso speciale; ovvero lo stato ti riconosce delle agevolazioni fiscali molto significative a patto che il contratto risponda a determinati criteri: *a) che il canone sia calcolato secondo quanto descritto nel §9); b) la durata può essere inferiore rispetto quello a canone libero con un minimo di 3+2 anni; c) la cauzione non può essere superiore ai due mesi; d) inoltre il contratto deve essere scritto sulla base di un modello ministeriale con scarse possibilità di varianti. Non solo ma il contratto deve rispettare esattamente quello ministeriale*

### **12. Ci sono agevolazioni particolari per i contratti ad uso commerciale**

No esistono in maniera strutturato come abbiamo visto in §**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, tuttavia il governo attuale ha approvato nella finanziaria 2019 un agevolazione che prevede uno sconto sulle imposte dei nuovi contratti ad uso commerciale.

### **13. Ci sono altri requisiti per locare un immobile (fabbricato)**

Innanzitutto bisogna avere l'APE (Asseverazione della Prestazione Energetica) che è un elaborato tecnico redatto da un tecnico (ingegnere, architetto, ecc) e che definisce il livello di assorbimento energetico dell'immobile. L'Ape non va inserita nel contratto ma va dichiarata la presenza. Ulteriore elemento è che gli impianti devono essere a norma (per la





verità per i contratti a canone libero tale dichiarazione non è obbligatoria, mentre lo è per i contratti a canone concordato

#### **14. Come sono gestite le spese tra conduttore e locatore**

Esistono delle tabelle ministeriale nella quale per ogni spesa è descritto chi deve essere tenuto al pagamento; in linea di massima le spese di gestione ovvero le spese correnti sono a carico del conduttore, le spese straordinarie a carico della proprietà

#### **15. L'amministratore mi richiede il pagamento delle spese condominiali che invece avrebbe dovuto pagare il mio condomino al quale ho locato l'immobile**

Purtroppo l'amministratore ha ragione è sempre il proprietario il responsabile; noi consigliamo la proprietà a pagare sempre lui il condominio e a farsi rimborsare dal locatore; questo consente di avere un controllo sulla situazione ed evitare che si possano accumulare bollette per importi cospicui

#### **16. In caso di locazione va fatta la cessione fabbricato alla questura**

Da qualche anno va fatta solo in caso di locazione a persone extracomunitarie e nei casi ove c'è un contratto non registrato; in sostanza se il contratto è registrato a cittadini italiani o europei non è più necessario

#### **17. Va pagata l'imposta annuale?**

Si se sono contratti che non prevedono la cedolare secca e se non si è provveduto a pagare l'imposta di registro per tutta la dura contrattuale

#### **18. Alla scadenza cosa succede**

Va fatta la proroga; se invece si tratta della scadenza ultima ( ad esempio 8 anni per i contratti 4+4) il contratto automaticamente finisce e bisogna registrarne uno nuovo nel caso che si prosegue; comunicazioni che ovviamente possiamo fare noi

#### **19. Cosa succede se il contratto invece si chiude anticipatamente**

Bisogna provvedere a comunicare la risoluzione del contratto, se non lo si fa si rischia di essere chiamati a pagare le imposte come se il contratto fosse operativo. Anche la risoluzione è una pratica che possiamo fare noi

#### **20. Posso chiudere un contratto retroattivamente**

Si pagando la sanzione

#### **21. Se mi affido a voi come funziona con le imposte di registrazione**

Noi provvediamo al pagamento delle imposte di registro che sono anticipate, salvo in quei casi ove l'imposta non è dovuta come nel caso della cedolare secca. Inoltre se depositiamo il

contratto oltre i termini previsti paghiamo per vs. conto anche la sanzione. Le imposte sul reddito e le imposte locali (IMU E TASI) invece vanno pagate da voi

## **22. Ho sentito parlare del contratto di comodato d'uso**

Il contratto di comodato d'uso è sempre possibile ma questa forma di contratto prevede la gratuità, di conseguenza se l'inquilino decidesse di non pagare più non si potrebbe far nulla e diventa difficile rientrare in possesso dell'immobile. Quindi bisogna usare la massima cautela nell'usare questo strumento in sostituzione del contratto di locazione; peraltro oggi con i livelli di imposta descritti in §8) non conviene neanche.

## **23. Il contratto di comodato va registrato e quanto costa**

Il contratto di comodato può essere anche verbale, ma è altamente consigliato almeno registrarlo. La registrazione di un contratto di comodato prevede l'imposta di registro fisso di € 200,00+ l'imposta di bollo (le solite marche da € 16,00 per ogni 100 righe o 4 pagine)

## **24. Mi hanno detto di redigere un contratto ma senza registrarlo, ma cosa comporta la non registrazione del contratto**

Tutti pensano che la registrazione del contratto sia di interesse del conduttore; in realtà le cose non stanno così; a ns. avviso il contratto serve proprio a difendere gli interessi del locatore, pur riconoscendo al conduttore dei diritti rilevanti. Apparentemente il locatore potrebbe trovare giovamento al non registrare un contratto evitando così il pagamento delle imposte e il rischio di perdere alcune agevolazioni sociali o di vederle fortemente ridimensionate; tuttavia tale scelta è molto pericolosa. Vediamo i lati negativi:

- ✓ Innanzitutto sugli immobili sfitti si applicano delle maggiorazioni per quanto concerne l'IRPEF
- ✓ si perdono gli sconti per l'IMU (rispetto al canone concordato);
- ✓ bisogna pagare le spese condominiali che invece sarebbero a carico del conduttore;
- ✓ le utenze non possono essere intestate al conduttore e quindi di fatto è il proprietario che dovrà pagare le bollette per poi richiedere il rimborso al conduttore.
- ✓ nel caso il contratto emergesse le sanzioni sono pesanti

Cosa succede se però il condomino smette di pagare? Sono problemi e seri perché di fatto senza contratto non è possibile avviare una normale procedura di sfratto e si rischia di dover sostenere i costi senza incassare un centesimo.

Alcuni risolvono questo problema registrando in caso di bisogno il contratto con data retroattiva e pagando le imposte retroattive e le relative sanzioni, ma si corre un altro rischio se nel frattempo il locatore ha preso dei benefici assistenziali sulla base di un reddito più contenuto: una denuncia penale per false dichiarazioni e per appropriazione indebita

## **25. Sono un conduttore quali garanzie devo prendere prima di registrare un contratto di locazione**

Verificare effettivamente chi è/sono i legittimi proprietari e sottoscrivere il contratto solo con loro, specialmente solo a loro lasciare del denaro. Questa verifica può essere

tranquillamente fatta nei nostri uffici; verificare come sta la situazione relative alle bollette (gas ed energia) ovvero verificare che non ci siano insoluti e che non siano passato molto tempo dall'ultimo conguaglio; inoltre vanno registrate su un verbale di consegna le letture dei contatori (acqua, luce e gas). Inoltre se si è stranieri bisogna verificare se l'immobile è idoneo per il numero di persone che dovrebbero vivere in quel posto e verificare anche se su quell'immobile non ci siano residenti altre persone. Se l'immobile è ad uso commerciale prima di procedere va visto se lo stesso è idoneo all'attività che si intende realizzare. Per tutte queste cose il ns. ufficio ovviamente può fornire ampio e qualificato supporto; spendere qualcosa in più prima significa molto spesso non piangere dopo!!!

#### ***26. Sono un locatore quali attenzioni devo avere prima di affittare un immobile oltre il contratto***

Se nel locale vi è stato un altro affittuario prima di chiudere i conti è bene verificare la situazione delle bollette delle utenze; verificare la situazione con l'amministratore se le bollette erano solite pagarle il conduttore. Inoltre se si tratta di una locazione ad uso commerciale andrebbero fatte delle visure sull'impresa e sui soggetti rilevanti come soci principali, amministratori e cercare tramite informazioni l'affidabilità del conduttore; un po' più complessa è invece la ricerca in caso di persone fisiche. Una cosa che andrebbe fatta è sicuramente la polizza assicurativa contro terzi; infatti in caso di danni a terzi da parte dei condomini potrebbe essere chiamato il locatore a pagare

#### ***27. E' possibile chiedere una fidejussione di molti mesi***

Nei contratti commerciali e quelli a canone libero è possibile, sempre che si trovino persone/impresе disposte a darle; nei contratti ad uso abitativo a canone concordato si può richiedere una cauzione anche sotto forma fideiussoria ma nei limiti previsti dalla legge della cauzione ovvero 2 mensilità

#### ***28. Ho ereditato il bene dai miei genitori e vorrei affittarlo ma non ho fatto la successione***

La registrazione è tecnicamente fattibile ma sarebbe opportuno prima fare la successione e poi affittarlo. Ovviamente anche questo servizio può essere fatto da noi ad un costo molto competitivo

#### ***29. Ho perso la copia del mio contratto***

Noi forniamo al cliente la possibilità di richiedere un servizio aggiuntivo che prevede l'archiviazione della documentazione per un periodo molto lungo, in alternativa si può richiedere una copia all'agenzia delle entrate il che comporta tre cose: la perdita di tempo perché bisogna andare due volte, il pagamento del tributo e l'attesa in quanto non è immediata la risposta



### **30. Il mio condomino non paga l'affitto cosa devo fare**

Purtroppo non ci sono altre vie che avvia la procedura di recupero, prima inviando una comunicazione formale e poi avviando la procedura di sfratto. In questi casi comunque la procedura di sfratto è più veloce perché il cliente non paga

### **31. Mio padre è deceduto ed ha lasciato una casa occupata ma non trovo il contratto cosa faccio?**

In primo luogo si deve fare la successione e poi vedere se c'è un contratto di locazione registrato sono tutte cose che possiamo fare noi. Queste cose tuttavia non sostituiscono la necessità di creare una relazione con il conduttore. Qualora si scopre che c'era un contratto possiamo volturarlo a nome del/i nuovo/i proprietari

### **32. Va comunicato qualcosa all'amministratore nel caso di locazione**

La nuova legge sul condominio prevede l'istituzione in capo all'amministratore dell'anagrafe condominiale, ne consegue che il titolare è tenuto a fornire tutte le informazioni inerenti la proprietà e chi vi abita

### **33. A chi è destinato il vostro servizio?**

A tutti : locatori, conduttori, agenzie immobiliari e amministratori di condominio

### **34. Quali sono i tempi di registrazione di un contratto con voi**

Nella giornata provvediamo alla registrazione; il giorno successivo l'agenzia delle Entrate rilascia la ricevuta telematica; ovviamente nel caso fosse venerdì, la ricevuta arriva il lunedì

### **35. Come faccio a controllare se il contratto è effettivamente registrato**

I contraenti possono entrare nel loro cassetto fiscale dell'agenzia delle Entrate ove troveranno i dati di registrazione; è possibile effettuare le verifiche anche a terzi purchè conoscano gli estremi di registrazione ovvero non è sufficiente disporre solo dei nomi dei contraenti

### **36. C'è differenza nelle modalità di registrazione tra contratti ad uso abitativo e contratti ad uso commerciale e comodati**

Non ci sono differenze per i contratti di locazione e possono essere registrati telematicamente; i comodati invece vanno registrati presso la sede dell'AGENZIA DELLE ENTRATE

### **37. Ho affittato il mio immobile a più persone; adesso una di queste intende andar via cosa dovrei fare**

Dipende se si è sottoscritto un contratto singolo ad ogni persona o se invece si è fatto un unico contratto; nel primo caso è sufficiente recedere il contratto della persona che ha deciso di andar via; inoltre se ci fosse un sostituto si può procedere ad un "subentro"; di fatto in



questo caso il nuovo soggetto di fatto accetta tutte le condizioni del contratto di riferimento della persona uscente e di conseguenza anche la scadenza rimarrà inalterata; nulla vieta ovviamente di sottoscrivere un nuovo contratto.

Qualora invece si è sottoscritto un contratto unico bisogna vedere cosa prevede il contratto; in generale comunque tutti i conduttori hanno una responsabilità in solito e quindi devono essere loro a decidere cosa fare; in primo luogo per ridurre le perdite potrebbero imporre alla parte uscente di continuare a pagare il periodo di preavviso previsto dal contratto (generalmente 6 mesi per i contratti ordinari e 3 mesi per quelli a canone agevolato); oltre questo tempo ci sono due strade: coloro che rimangono si fanno carico del costo, oppure vanno via anche loro; oppure trovano un sostituto. nel primo caso si potrebbe continuare a mantenere in piedi il contratto in essere; nel secondo caso ovviamente bisogna procedere al recesso anticipato; nell'ultimo caso va chiuso il contratto e rifatto uno nuovo

### **38. Quali vantaggi si hanno ad affidare a voi il servizio**

Nel caso sia necessario negoziare le clausole contrattuali consigliamo l'intervento di un avvocato nell'interesse delle parti stesse ma nella stragrande maggioranza dei casi non è necessario. Escluso questa situazione particolare noi siamo in grado di fornire un supporto molto ampio:

- ✓ ci preoccupiamo di redigere il contratto secondo i modelli più diffusi,
- ✓ verifichiamo che ci siano le condizioni contrattuali minime,
- ✓ ci occupiamo di predisporre un verbale di consegna,
- ✓ facciamo l'APE se fosse necessario,
- ✓ facciamo la comunicazione cessione fabbricato ove necessario,
- ✓ provvediamo alla registrazione ed al pagamento dell'imposte e/o sanzioni ove richiesto;
- ✓ facciamo una simulazione del canone concordato che si dovrebbe accettare per sottoscrivere il contratto agevolato dalla legge e lo facciamo asseverare dall'organizzazione sindacale autorizzata;
- ✓ ci occupiamo delle volture delle utenze;
- ✓ ci occupiamo di predisporre una polizza assicurativa,
- ✓ facciamo delle verifiche per verificare chi ha il diritto di affittare, se il conduttore è affidabile (in capo alle società o ai proprietari ed agli amministratori)
- ✓ verifichiamo con un tecnico abilitato se il locale commerciale scelto è idoneo all'attività
- ✓ dichiarazione di successione se il conduttore non è ancora entrato in possesso dell'immobile
- ✓ comunicazione all'amministratore dello stato dell'immobile

insomma facciamo una serie di cose che di certo nessuna organizzazione farebbe (dalle agenzie immobiliari agli avvocati), se poi avete necessità di fare il 730 o l'unico provvediamo anche in questo.