



CAAF FABI s.r.l.

Centro Autorizzato Assistenza Fiscale – Sede Periferica di Perugia e Terni
Via Manzoni, 73 -PONTE S.GIOVANNI (PG) – TEL. 075.5728244



Gestione Contratti di Locazione

Il servizio “**Contratti di Locazione 2019**” consente di gestire la compilazione del Contratto di locazione, la **prima registrazione** e gli **adempimenti successivi** richiesti dalla normativa:

- preparazione Contratto di Affitto
- registrazione
- annualità successive
- proroghe
- risoluzioni
- cessioni
- calcolo delle imposte e bolli
- consulenza e gestione cedolare secca

Puoi rivolgerti alla sede del Caaf FABI di Perugia e Terni per la gestione dei contratti di locazione (nelle tipologie ordinario, agevolato e transitorio, tra privati e non trattiamo i commerciali), compilare, trasmettere il modello RLI, calcolare le imposte dovute. Siamo inoltre in grado di assisterti negli adempimenti successivi ricordandoti le relative scadenze per il pagamento delle annualità successive e tutte le altre operazioni quali proroghe, risoluzioni anticipate, subentri e per orientare il contribuente per l'opzione più vantaggiosa sulla scelta del tipo di tassazione ordinaria o "cedolare secca".

Tipologie di contratti disponibili

A seconda delle esigenze si possono stipulare:

- abitativo a canone libero, il cui ammontare viene deciso liberamente dal locatore, oppure viene deciso in accordo con l'inquilino;
- abitativo a canone convenzionato, stabilito in base a determinate soglie che sono frutto di accordi territoriali fra associazioni di locatori e conduttori;
- abitativo di natura transitoria, per cui non è previsto lo spostamento della residenza (la durata può andare da un minimo di un mese a un massimo di diciotto);
- contratto di affitto transitorio per studenti fuori sede;
- ad uso diverso da quello abitativo.

Obbligo della Registrazione contratti di affitto:

Tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili devono essere registrati dall'affittuario (Conduttore) o dal proprietario (Locatore) qualunque sia l'ammontare del canone pattuito. L'unico caso in cui non c'è l'obbligo di registrazione è relativo ai contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno per immobile. La registrazione dei contratti di locazione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula o dalla sua decorrenza, se anteriore.

Imposta di registro

L'imposta di registro che grava sui contratti di locazione ordinari (senza opzione per la "cedolare secca") è pari al 2% del canone annuo con un minimo di imposta pari ad euro 67,00; è inoltre dovuta l'imposta di bollo, variabile dal numero di pagine e di copie del contratto, con un minimo di 32,00 euro.

Asseverazione/Assistenza Associazioni di Categoria

I contratti agevolati, o a canone concordato, riguardano i contratti-tipo stipulati nelle aree metropolitane e nei comuni con queste confinanti, nei Comuni Capoluogo di Provincia e nei Comuni definiti "ad alta densità abitativa" da una delibera del CIPE. Il calcolo del canone concordato dipende da una serie di fattori oggettivi che dipendono dalla superficie, dalla posizione, dalla dotazione di particolari elementi costruttivi quali doppi vetri, impianto di riscaldamento autonomo, arredamento, ecc. e dai valori indicati nell'Accordo Territoriale siglato in ogni Comune ad alta densità abitativa dalle associazioni di categoria che tutelano, rispettivamente, gli interessi di proprietari immobiliari e inquilini.

Presso il nostro Caaf è possibile avere la consulenza dell'Associazione dei Piccoli Proprietari U.P.P.I. che fornisce il servizio di calcolo/asseverazione e sottoscrizione del contratto ai nostri utenti a prezzo convenzionato.

Cedolare secca

La "cedolare secca" è un regime fiscale facoltativo e consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle addizionali regionali e comunali. Per i contratti per i quali si è optato per la "cedolare secca" non dovranno essere pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. L'opzione per la "cedolare secca" non sostituisce comunque l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

L'opzione per "cedolare secca" può essere esercitata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità, in presenza di un contratto ordinario, dandone comunicazione scritta (attraverso Raccomandata R/R) da inviare al Conduttore.

La scelta della cedolare implica la rinuncia da parte del locatore di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente. L'imposta sostitutiva si calcola applicando **un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo** stabilito dalle parti.

E' prevista **un'aliquota ridotta** per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative, si tratta, in pratica delle 11 aree metropolitane citate in precedenza e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri Comuni capoluogo di Provincia
- nei Comuni ad alta densità abitativa (individuati dal Cipe).

L'aliquota per questi contratti è pari al 15% (Dl 102/2013), **con una riduzione al 10% ulteriormente prorogata per il biennio 2018-2019.**

Per ogni altra informazione contattare il Responsabile del CAAF, Cresta Claudio.

Caaf Fabi di Perugia e Terni

Dr. CRESTA Claudio

Cell. 349.8460761

giovedì 21 febbraio 2019





CAAF FABI s.r.l.

Centro Autorizzato Assistenza Fiscale – Sede Periferica di Perugia e Terni
Via Manzoni, 73 -PONTE S.GIOVANNI (PG) – TEL. 075.5728244

DOCUMENTI NECESSARI

- per la registrazione di un nuovo contratto:
 - fotocopia del documento di identità e codice fiscale del Locatore/i;
 - fotocopia del documento di identità e codice fiscale del Conduttore/i;
 - estremi catastali dell'immobile/i da locatore (visura catastale) o atto (compravendita, donazione, dichiarazione di successione sentenza ecc) da cui si evincono gli estremi catastali dell'immobile da locare;
 - originale dell'Attestato della Prestazione Energetica (APE).

- per gli adempimenti successivi:
 - fotocopia del documento di identità e codice fiscale del Locatore/i;
 - fotocopia del documento di identità e codice fiscale del Conduttore/i;
 - copia del contratto di locazione.

Tariffario per il Servizio **CONTRATTI DI LOCAZIONE:**

Prestazione	Iscritti FABI	Non Iscritti FABI
Consulenza Contratti/Cedolare/Canone Concordato	€ 10,00	€ 20,00
Gestione Contratto di Locazione/Registrazione	€ 70,00	€ 100,00
Variazioni/Cessazioni Contratto di Locazione	€ 30,00	€ 50,00
Asseverazione/Calcolo Canone Concordato con rilascio di attestazione U.P.P.I.(Ass.Picc.Proprietari Immobiliari)	€ 20,00	€ 40,00