

FISCO E CASA: LE LOCAZIONI



agosto 2014

CEDOLARE SECCA

DETRAZIONI
PER GLI INQUILINI

LOCAZIONI
A CANONE CONCORDATO

PAGAMENTO IMPOSTE
DI REGISTRO E DI BOLLO

PROROGA, CESSIONE,
RISOLUZIONE



INDICE

INTRODUZIONE.....	2
1. LA REGISTRAZIONE SENZA CEDOLARE SECCA.....	4
>>Le imposte da pagare.....	4
>>Come registrare il contratto.....	4
2. LA REGISTRAZIONE CON CEDOLARE SECCA.....	7
>>La cedolare secca.....	7
>>La registrazione del contratto e la scelta della cedolare.....	9
>>Il pagamento dell'imposta sostitutiva.....	10
>>Casi particolari.....	11
3. PROROGHE, RISOLUZIONI E CESSIONI.....	13
>>Comunicazioni e pagamento delle imposte.....	13
>>Termini di versamento dell'imposta di registro.....	13
4. ERRORI E RIMEDI.....	14
>>Violazioni e sanzioni.....	14
>>Il ravvedimento.....	14
>>La remissione <i>in bonis</i> per la cedolare secca.....	17
5. LA LOCAZIONE E L'IRPEF.....	20
>>Locatore fra Irpef e cedolare secca.....	20
>>Le detrazioni per l'inquilino.....	20

INTRODUZIONE

Registrare un contratto di locazione è oggi molto semplice. Non è più necessario recarsi agli sportelli degli uffici dell'Agenzia delle Entrate, né in banca o in un ufficio postale per il pagamento delle imposte dovute. Si può fare tutto agevolmente da casa.

L'Agenzia mette a disposizione, gratuitamente, tutto il software occorrente, nonché un adeguato servizio di assistenza tecnica necessaria per il suo utilizzo.

Inoltre, registrare un contratto di locazione è vantaggioso, sia perché obbliga entrambe le parti al rispetto degli impegni assunti, sia perché sono riconosciuti considerevoli benefici fiscali a favore dei proprietari e degli inquilini.

In ogni caso, la registrazione dei contratti di locazione è un obbligo per entrambe le parti:

«I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati» (articolo 1, comma 346, della legge 311/2004, Finanziaria 2005).

In questa guida esamineremo le regole principali che governano la registrazione del contratto di locazione a uso abitativo fra privati (soggetti, cioè, che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione), dedicando un capitolo a parte alle procedure da seguire quando si sceglie il regime fiscale della cedolare secca.

In sintesi, la registrazione dei contratti di locazione a uso abitativo:

- è obbligatoria, qualunque sia l'ammontare del canone pattuito, tranne nei casi in cui la durata del contratto, non formato per atto pubblico o scrittura privata autentica, non superi i 30 giorni complessivi nell'anno
- può essere richiesta, indifferentemente, dal locatore (proprietario) o dal conduttore (inquilino) dell'immobile, anche tramite intermediario o delegato
- va obbligatoriamente effettuata utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia, quando si posseggono almeno 10 immobili
- va fatta entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto o, se anteriore, dalla sua decorrenza.

L'Agenzia delle Entrate ha emanato, a inizio 2014, due importanti provvedimenti riguardanti:

- il modello di versamento - **F24 elementi identificativi** (F24 Elide) - che, a partire dal 1° febbraio 2014, va utilizzato per pagare tutto quanto è connesso ai contratti di locazione e affitto di beni immobili (imposta di registro, tributi speciali e compensi, imposta di bollo, sanzioni e interessi)
- il prodotto **RLI "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili"** (software, ambiente web e modello), che ha semplificato il panorama dei vari applicativi informatici utilizzati per la registrazione dei contratti di locazione (Siria, Iris, Contratti di locazioni), per i pagamenti e per gli adempimenti successivi, prendendo, inoltre, il posto anche del "modello 69".

Di fatto, utilizzando RLI è possibile (direttamente per chi è abilitato ai canali "Fisconline" e "Entratel", con il software o fruendo dell'applicazione web, oppure con il modello da presentare in ufficio):

- registrare i contratti di locazione e affitto di immobili

- comunicare eventuali proroghe, cessioni o risoluzioni
- esercitare l'opzione e la revoca della cedolare secca
- comunicare i dati catastali dell'immobile oggetto di locazione o affitto.

Il software e l'applicazione web consentono, inoltre, di trasmettere anche la copia del contratto, e di effettuare i pagamenti (per la registrazione, la proroga, la cessione, ecc.) mediante addebito su c/c.

Anche il contribuente che registra il contratto in ufficio può adesso effettuare il pagamento con addebito sul c/c.

Attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape)

Nei contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione va inserita una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione sull'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape), comprensiva dell'attestato stesso.

Inoltre, una copia dell'attestato deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari (DI 145/2013, articolo 1, comma 7).

1. LA REGISTRAZIONE SENZA CEDOLARE SECCA

>>Le imposte da pagare

Quando non è possibile (o non si desidera) scegliere il regime fiscale della cedolare secca, per la registrazione dei contratti di locazione a uso abitativo sono dovute:

- l'imposta di registro, pari al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità previste
- l'imposta di bollo, che è pari, per ogni copia da registrare, a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

Se le parti decidono di stipulare un contratto pluriennale, possono scegliere di pagare l'imposta di registro:

- **in un'unica soluzione**, per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo complessivo). In questo caso, l'imposta da versare non può essere inferiore a 67 euro. L'opzione permette, però, di usufruire di una detrazione dall'imposta dovuta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale (dal 1° gennaio 2014, l'1%) moltiplicato per il numero delle annualità:

DURATA CONTRATTO (IN ANNI)	DETRAZIONE (DURATA X 0,50)
4	2%
3	1,5%
2	1%

- **annualmente** (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità. In questo caso, l'imposta per le annualità successive può anche essere di importo inferiore a 67 euro.

Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro.

In sostanza, per il calcolo dell'imposta di registro va considerato il 70% del canone annuo.

>>Come registrare il contratto

Il contratto di locazione può essere registrato telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel, oppure presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia.

In entrambi i casi, il prodotto di riferimento è "RLI":

- software o ambiente web, per la registrazione telematica
- modello, per la presentazione in ufficio.

Per la registrazione è possibile anche incaricare un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, eccetera) o un delegato.

LA REGISTRAZIONE TELEMATICA: RLI SOFTWARE E WEB

I contribuenti registrati ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (Entratel o Fisconline) possono utilizzare l'applicazione "contratti di locazione e affitto di immobili (RLI)", gratuita, in versione software o in versione web.

Con RLI (software e web) è possibile:

- registrare il contratto di locazione
- pagare, contestualmente, l'imposta di registro e l'imposta di bollo.
L'applicazione calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione degli estremi del conto corrente acceso presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa
- allegare una copia del contratto sottoscritto dalle parti e gli eventuali ulteriori documenti (scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni), il tutto in unico file in formato TIF e/o TIFF e PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b).

L'allegazione del contratto è facoltativa in presenza, contemporaneamente, di:

- un contratto di locazione a uso abitativo (codici L1 o L2), stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione
- un numero di locatori e di conduttori, rispettivamente, non superiore a tre
- una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre
- immobili tutti censiti con attribuzione di rendita
- un contratto contenente, esclusivamente, la disciplina del rapporto di locazione senza ulteriori pattuizioni.

LA REGISTRAZIONE IN UFFICIO

Per registrare il contratto di locazione in ufficio, occorre presentare:

- la richiesta di registrazione effettuata sul modello RLI, scaricabile dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate o reperibile in ufficio
- almeno due originali - o un originale e una copia con firma in originale - del contratto da registrare. Qualora i contratti da registrare fossero più di uno, occorrerà compilare anche il modello RR
- le attestazioni di pagamento delle imposte di registro e di bollo (o il contrassegno telematico per l'imposta di bollo con data di emissione non successiva alla data di stipula). Questo, a meno che non si richieda direttamente all'ufficio il pagamento delle imposte di registro e di bollo, compilando l'apposito modello per la richiesta di addebito sul proprio conto corrente bancario o postale.

Quando non si sceglie di pagarle con addebito su c/c, le imposte dovute possono essere versate:

- con il modello F24 Elide oppure, fino al 31 dicembre 2014, con il modello F23, l'imposta di registro
- con contrassegno telematico, l'imposta di bollo.

Nelle tabelle seguenti sono elencati i codici tributo da indicare sui modelli di versamento.

PAGAMENTI TRAMITE F24 VERSAMENTI CON ELEMENTI IDENTIFICATIVI (ELIDE)

DESCRIZIONE	CODICE
Imposta di registro per prima registrazione	1500
Imposta di registro per annualità successive	1501
Imposta di registro per cessioni del contratto	1502
Imposta di registro per risoluzioni del contratto	1503
Imposta di registro per proroghe del contratto	1504
Imposta di bollo	1505
Tributi speciali e compensi	1506
Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione	1507
Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione	1508
Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi	1509
Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi	1510
Imposta di registro – avviso di liquidazione dell’imposta – irrogazione delle sanzioni	A135
Imposta di bollo – avviso di liquidazione dell’imposta - irrogazione delle sanzioni	A136
Sanzioni – avviso di liquidazione dell’imposta – irrogazione delle sanzioni	A137
Interessi – avviso di liquidazione dell’imposta – irrogazione delle sanzioni	A138

PAGAMENTI TRAMITE F23 (ammessi fino al 31 dicembre 2014)

DESCRIZIONE	CODICE
Imposta di registro cessioni	110T
Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – annualità successive	112T
Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – intero periodo	107T
Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – prima annualità	115T
Imposta di registro per proroghe (contratti di locazione e affitti)	114T
Imposta di registro per risoluzioni (contratti di locazione e affitti)	113T
Sanzione pecuniaria imposta di registro	671T

2. LA REGISTRAZIONE CON CEDOLARE SECCA

>>La cedolare secca

La "cedolare secca" è una modalità di tassazione dei canoni d'affitto alternativa a quella ordinaria e che, a certe condizioni, può essere scelta dal locatore.

Essa consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa, in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

IMPOSTE DOVUTE CON IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

TIPO DI CONTRATTO	IMPOSTA SOSTITUTIVA	IMPOSTE NON DOVUTE
per i contratti di locazione a canone libero	21% del canone annuo stabilito dalle parti	Irpef Addizionale regionale
per i contratti di locazione a canone concordato e relativi alle abitazioni che si trovano: <ul style="list-style-type: none"> nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*) nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DI 47/2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi 	10% del canone annuo per il quadriennio 2014-2017 15% dal 2018	Addizionale comunale <i>(per la parte derivante dal reddito dell'immobile)</i> Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto di locazione) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)
Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione		

(*) *Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti; gli altri comuni capoluogo di provincia.*

L'imposta sostitutiva si applica sul totale del canone annuo di locazione, senza considerare le riduzioni forfetarie previste nel regime ordinario di tassazione.

ATTENZIONE

Scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat).

La rinuncia alla facoltà di aggiornamento deve essere comunicata al conduttore, con lettera raccomandata. È esclusa la validità della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. In caso di più conduttori, l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni (per i quali non vige l'obbligo di registrazione) e per quelli in cui è indicata espressamente la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone, non è necessario inviare al conduttore alcuna comunicazione.

CONTRIBUENTI E IMMOBILI INTERESSATI

La cedolare secca è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sulle unità immobiliari locatate (usufrutto, uso, abitazione), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. Non possono aderire le società, le associazioni e gli enti, commerciali e non commerciali.

Gli immobili per i quali si può scegliere il regime della cedolare sono le unità locatate per fini abitativi appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) e quelle per le quali sia stata presentata domanda di accatastamento in una di queste categorie.

Sono esclusi, quindi, gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (per esempio, fabbricati accatastati come uffici o negozi). Così come sono fuori dall'applicazione della cedolare secca i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

La cedolare può essere scelta anche per le pertinenze locatate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo, ma a condizione che locatore e locatario siano le stesse persone e che nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo, evidenziando la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'abitazione già locata.

Non è possibile scegliere la cedolare per i contratti di locazione di immobili situati all'estero e per i contratti di sublocazione. In entrambi i casi, infatti, i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi e non fra i redditi fondiari.

Con riferimento all'attività esercitata dal locatario e all'utilizzo dell'immobile locato, il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con locatari che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti. In pratica, la cedolare secca può essere scelta solo se entrambe le parti agiscono da "privati".

Può essere esercitata l'opzione, invece, per i contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni (compresi quelli con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione dell'uso abitativo dell'immobile).

L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locatate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni, con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (DL 47/2014 - Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015).

QUANDO SCEGLIERE LA CEDOLARE

L'opzione può essere esercitata:

- alla registrazione del contratto
- nelle annualità successive, nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità
- in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione. Anche in questo caso, l'opzione va esercitata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla proroga.

Quando non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (contratti la cui durata non superi i trenta giorni complessivi nell'anno), il locatore può applicare la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi - relativa all'anno nel quale il reddito è prodotto - oppure esercitare l'opzione alla registrazione, in caso d'uso o volontaria.

Il limite di durata dei trenta giorni deve essere determinato computando tutti i rapporti di locazione, di durata anche inferiore a trenta giorni, intercorsi nell'anno con il medesimo locatario.

DURATA DELL'OPZIONE E REVOCA

L'opzione per la cedolare secca comporta che il locatore applichi il regime scelto per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

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

La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento della stessa imposta.

E' sempre possibile esercitare l'opzione nelle annualità successive, rientrando nel regime della cedolare secca.

In ogni caso, le imposte di registro e bollo già versate non possono essere rimborsate.

EFFETTI DELLA CEDOLARE SUL REDDITO

Il reddito assoggettato a cedolare secca, pur non rientrando nel reddito complessivo per il calcolo dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito fondiario), deve essere considerato nel computo di quello in base al quale:

- è determinata la condizione di familiare fiscalmente a carico o la misura di deduzioni e detrazioni (come, per esempio, quella per erogazioni liberali in favore di associazioni senza scopo di lucro, che spettano nel limite massimo del 2 per cento del reddito complessivo)
- sono calcolate le detrazioni per carichi di famiglia, le altre collegate al tipo di reddito posseduto e quelle per canoni di locazione
- è stabilita la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali (quali, in particolare, l'Isee).

In ogni caso, i dati dell'immobile locato e gli estremi di registrazione del contratto vanno riportati in dichiarazione (sezione I, quadro B del modello 730 - sezione I, quadro RB del modello Unico e Unico mini).

>>La registrazione del contratto e la scelta della cedolare

Il contratto di locazione può essere registrato telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel, oppure presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia, anche quando si sceglie il regime della cedolare secca contestualmente alla richiesta di registrazione.

Il prodotto di riferimento da utilizzare per la registrazione è "RLI":

- software o ambiente web, per la registrazione telematica
- modello, per la presentazione in ufficio (nel qual caso, non essendo dovute le imposte di registro e di bollo, è sufficiente portare con sé il modello RLI e le copie del contratto).

Anche per registrare i contratti con opzione per la cedolare secca è possibile ricorrere a un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, eccetera) o a un delegato.

Con RLI, software, ambiente web o modello in ufficio, è possibile anche esercitare la revoca o optare per la cedolare secca nei casi in cui la scelta sia fatta:

- in un'annualità successiva (entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente)
- in fase di proroga, anche tacita, del contratto di locazione (entro 30 giorni dal momento della proroga).

>>Il pagamento dell'imposta sostitutiva

Per il pagamento dell'imposta sostitutiva, scadenze e modalità (acconto e saldo) sono le stesse dell'Irpef. E' possibile anche compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti. A cambiare è la misura dell'acconto, pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

Acconto

In generale, 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.

Il pagamento dell'acconto è dovuto se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta per l'anno precedente supera i 51,65 euro. In questo caso, il versamento dell'acconto va effettuato:

- in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
 - la prima, pari al 38% (40% del 95%) dell'imposta dell'anno precedente, entro il 16 giugno (o il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%)
 - la seconda, del restante 57% (60% del 95%), entro il 30 novembre.

ATTENZIONE

La prima rata dell'acconto può essere versata anche a rate. Sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le medesime disposizioni previste per la rateazione dell'Irpef.

Versamento a saldo

Anche per il saldo dell'imposta sostitutiva si applicano le stesse regole previste per l'Irpef: il versamento va effettuato entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, o entro il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%.

Per il versamento dell'imposta sostitutiva con il modello F24 vanno utilizzati i seguenti codici tributo:

- **1840**- Cedolare secca locazioni – Acconto prima rata
- **1841** - Cedolare secca locazioni – Acconto seconda rata o unica soluzione
- **1842** - Cedolare secca locazioni – Saldo

>>Casi particolari

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PIU' IMMOBILI

Se il contratto di locazione riguarda più unità immobiliari, è possibile scegliere la cedolare anche solo per alcune di esse. In questo caso, l'imposta di registro deve essere calcolata sui canoni degli immobili senza cedolare.

Qualora sia indicato un canone unitario, l'imposta di registro è dovuta sulla quota di canone imputabile agli immobili per i quali non trova applicazione il regime della cedolare secca, determinata in misura proporzionale alla rendita catastale.

Esempio: contratto di un anno per tre immobili, con un corrispettivo contrattuale complessivo annuo di 45.000 euro. Gli immobili oggetto del contratto sono:

A) immobile abitativo di categoria catastale A1, rendita 1.100 euro

B) immobile abitativo di categoria catastale A2, rendita 900 euro

C) immobile non abitativo di categoria catastale C1, rendita catastale 2.000 euro.

Il locatore sceglie la cedolare secca solo per l'immobile A.

L'imposta di registro deve essere corrisposta solo sul corrispettivo riferibile agli immobili B e C, determinato in proporzione alla rendita catastale degli stessi

Rendita B / Rendita totale = $900/4.000 \times 100 = 22,5\%$

Rendita C / Rendita totale = $2.000/4.000 \times 100 = 50,0\%$

Corrispettivo riferibile agli immobili B e C = $45.000 \times 72,5\% = 32.625$

L'imposta di registro da corrispondere, solidalmente dalle parti contraenti, alla registrazione del contratto, è pari a 652,50 euro ($32.625 \times 2\%$).

Sul contratto di locazione deve essere, comunque, corrisposta l'imposta di bollo nella misura ordinaria.

E' possibile scegliere la cedolare anche quando l'immobile abitativo è locato con lo stesso contratto con il quale si affitta anche un fabbricato strumentale. In questo caso, la quota riferibile all'immobile per il quale si intende applicare la cedolare secca (l'immobile abitativo) va determinato in proporzione alla rendita catastale dei fabbricati.

PRESENZA DI PIU' LOCATORI

Se ci sono più locatori, ognuno di loro può scegliere di applicare la cedolare o meno. Se non tutti optano per la cedolare:

- deve essere pagata l'imposta di bollo
- i locatori che non applicano la cedolare devono pagare - in solido con il conduttore - l'imposta di registro, calcolata sulla parte del canone che corrisponde alla propria quota di possesso
- la rinuncia agli aggiornamenti del canone ha effetto per tutti i locatori.

LOCAZIONE PARZIALE

E' possibile scegliere la cedolare secca anche se si affitta una singola camera dell'abitazione. Tuttavia, va considerato che, nel caso siano locate - con diversi contratti - più porzioni di un'unità abitativa con un'unica rendita (per esempio, più stanze della stessa abitazione), tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo. Quindi, la scelta per l'applicazione della cedolare per un contratto di locazione di una camera obbliga il locatore all'esercizio dell'opzione anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa abitazione.

COMPROPRIETARIO NON RISULTANTE DAL CONTRATTO

Nel caso di un immobile in comproprietà, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei proprietari ha effetti anche nei confronti di quello non presente nell'atto. Ne consegue che anche quest'ultimo ha la possibilità di optare per la cedolare secca (nel quel caso, anche lui deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la rinuncia a esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo).

TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO

L'opzione per la cedolare secca cessa di avere efficacia con il trasferimento dell'immobile locato, mentre continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo. Non sussistendo l'obbligo di stipulare un nuovo contratto, i nuovi titolari potranno optare per la cedolare secca entro trenta giorni dalla data del subentro.

3. PROROGHE, RISOLUZIONI E CESSIONI

>> Comunicazioni e pagamento delle imposte

Le proroghe, le risoluzioni e le cessioni dei contratti di locazione vanno comunicate utilizzando RLI (software, ambiente web o modello).

Nel caso ciò venga fatto in via telematica, le relative imposte sono pagate direttamente utilizzando l'applicativo, con addebito sul proprio c/c.

Qualora, invece, l'adempimento successivo sia comunicato mediante la presentazione del modello in ufficio (che va fatta entro i 20 giorni successivi al versamento), le modalità di pagamento sono le stesse previste per la registrazione, utilizzando il modello F24 Elide oppure, fino al 31 dicembre 2014, il modello F23.

L'imposta di registro – nei casi di risoluzione o proroga – non è dovuta quando si sceglie la cedolare secca, a condizione che (rispettivamente):

- alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione
- si eserciti l'opzione per il periodo di durata della proroga.

>> Termini di versamento dell'imposta di registro

I termini di versamento dell'imposta di registro e il relativo importo sono riassunti nella tabella seguente.

PROROGHE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ entro 30 giorni dall'evento ▪ annualmente o in una tranche unica, nella misura del 2% dei canoni annui
RISOLUZIONI <i>di contratti di locazione o sublocazioni di immobili urbani di durata pluriennale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ entro 30 giorni dall'evento ▪ in unica soluzione ▪ nella misura fissa di 67 euro <p><i>nel caso in cui sia già stato versata l'imposta di registro per l'intera durata del contratto, si ha diritto al rimborso delle annualità successive a quella in corso</i></p>
CESSIONI SENZA CORRISPETTIVO <i>di contratti di locazione o sublocazioni di immobili urbani di durata pluriennale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ entro 30 giorni dall'evento ▪ in unica soluzione ▪ nella misura fissa di 67 euro
CESSIONI CON CORRISPETTIVO <i>di contratti di locazione o sublocazioni di immobili urbani di durata pluriennale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ entro 30 giorni dall'evento ▪ in unica soluzione ▪ 2% del corrispettivo pattuito per la cessione e del valore delle prestazioni ancora da eseguire (con minimo di 67 euro)

Qualora la cessione (con o senza corrispettivo) riguardi un contratto di locazione di immobile urbano di durata pluriennale, per il quale l'imposta di registro non è stata pagata per l'intera durata dello stesso, oltre all'imposta dovuta per la cessione del contratto è necessario assolvere l'imposta di registro per le annualità residue.

4. ERRORI E RIMEDI

>>Violazioni e sanzioni

L'omessa registrazione del contratto di locazione, il parziale occultamento del corrispettivo e l'omesso o tardivo versamento dell'imposta di registro sono delle violazioni per le quali è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa.

Queste, in sintesi, le violazioni relative all'imposta di registro con le sanzioni applicabili:

VIOLAZIONE	SANZIONE
Omessa o tardiva registrazione del contratto	dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta
Occultamento, anche parziale, del canone	dal 200% al 400% della differenza tra l'imposta di registro dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato
Tardivo pagamento dell'imposta	30% dell'imposta versata in ritardo

Anche l'omessa indicazione nella dichiarazione dei redditi dei canoni di locazione, o l'indicazione degli stessi in misura inferiore a quella effettiva, costituisce una violazione di carattere fiscale.

Se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili a uso abitativo

- non è indicato, si applica la sanzione nella misura dal 240 al 480 per cento dell'imposta dovuta, con un minimo di 516 euro
- è indicato in misura inferiore a quella effettiva, si applica la sanzione nella misura dal 200 al 400 per cento dell'imposta dovuta.

Inoltre, per i redditi derivanti dalla locazione di immobili a uso abitativo, nel caso di accertamento con adesione o di acquiescenza, le sanzioni si applicano senza riduzioni.

In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti a 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 catastale dell'immobile (Rendita x 1,05 x 120).

>>Il ravvedimento

Il ravvedimento è lo strumento con il quale il contribuente può rimediare, spontaneamente ed entro termini ben precisi, alle violazioni tributarie commesse a seguito di omissioni o errori (pagamenti insufficienti o non eseguiti, redditi non dichiarati, dichiarazioni non presentate, contratti non registrati, ecc.).

E' uno strumento di carattere generale ed è utilizzabile, in linea di principio, per la regolarizzazione di qualsiasi violazione tributaria che comporta una sanzione.

Principale effetto del ravvedimento è la riduzione della sanzione amministrativa connessa alla violazione.

Perché il ravvedimento sia valido è necessario che ricorrano le seguenti condizioni:

- la violazione non deve essere già stata constatata (non deve, cioè, essere già stata portata a conoscenza dell'autore o dei soggetti solidalmente obbligati)
- non devono essere iniziati accessi, ispezioni e verifiche
- non devono essere iniziate altre attività amministrative di accertamento (notifica di inviti a comparire, richieste di esibizione di documenti, invio di questionari, eccetera), delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza.

Le modalità, i termini e l'ammontare della riduzione della sanzione sono diversi a seconda della violazione da sanare e del momento in cui si regolarizza la stessa.

In generale, in caso di ravvedimento la sanzione è ridotta:

- a 1/10 del minimo, nei casi di mancato pagamento del tributo o di un acconto, se esso viene eseguito nel termine di trenta giorni dall'omissione
- a 1/8 del minimo, se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione oppure, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore
- a 1/10 del minimo di quella prevista per l'omissione della presentazione della dichiarazione, se questa viene presentata con ritardo non superiore a novanta giorni.

Questa disposizione riguarda anche l'imposta di registro, in quanto l'espressione "dichiarazione" usata nella specie dal legislatore va intesa in senso lato e, quindi, comprensiva anche della nozione di "atto" o "denuncia" (circolare n. 192/E del 1998).

Inoltre, i contribuenti che regolarizzano gli omessi o i tardivi versamenti di imposte e di ritenute con un ritardo non superiore a quindici giorni hanno la possibilità di ridurre ulteriormente la misura della sanzione. In questo caso, infatti, la sanzione è pari allo **0,2%** per ogni giorno di ritardo.

Il ravvedimento si perfeziona solo quando sono stati eseguiti tutti gli adempimenti necessari alla rimozione della violazione (correzione dell'errore, esecuzione dell'adempimento omesso, versamento dell'imposta, della sanzione e degli interessi), anche se effettuati separatamente e in momenti diversi, purché entro il termine ultimo previsto dalla legge.

Con specifico riferimento ai contratti di locazione, il ravvedimento consente di regolarizzare:

- l'omessa o tardiva registrazione del contratto di locazione
- il tardivo pagamento dell'imposta di registro relativa alle annualità successive alla prima
- il tardivo pagamento dell'imposta di registro dovuta a seguito di proroga, risoluzione o cessione del contratto.

LE SANZIONI RIDOTTE APPLICABILI IN CASO DI RAVVEDIMENTO

Omessa registrazione di un contratto di locazione

Termine per la regolarizzazione	Sanzione applicabile
Entro 90 giorni	12% dell'imposta di registro dovuta (1/10 del 120%)
Entro un anno	15% dell'imposta di registro dovuta (1/8 del 120%)

Esempio

Contratto di locazione annuale stipulato il 30 dicembre 2013, i cui termini di registrazione sono decorsi il 29 gennaio 2014.

Canone annuale pari a 10.000 euro. Si regolarizza l'omissione effettuando la registrazione il 31 luglio 2014.

In questo caso, essendo trascorsi 183 giorni dal termine ultimo del 29 gennaio, si può optare per il ravvedimento lungo (entro un anno).

Il contribuente dovrà versare:

a) imposta di registro (2% del canone) = $10.000 \times 2\% = 200$ euro

b) sanzione per l'imposta di registro = $200 \times 120\% \times 1/8 = 30$ euro

c) interessi sull'imposta di registro = 200×1 (tasso legale dal 1/12/014) $\times 183 : 36.500 = 1$ euro

In caso di tardiva registrazione di un contratto per il quale si sceglie la **cedolare secca**, non andrà versata l'imposta di registro, ma la sanzione (che è possibile ridurre ricorrendo al ravvedimento, come visto nell'esempio) è commisurata alla stessa imposta, calcolata sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto.

Omessi o carenti pagamenti dell'imposta (es: Registro per annualità successive)

Termine per la regolarizzazione	Sanzione applicabile
entro 15 giorni dalla scadenza	0,2% per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni dalla scadenza	3% dell'imposta dovuta (1/10 del 30%)
entro 1 anno dalla scadenza	3,75% dell'imposta dovuta (1/8 del 30%)

Esempio

Supponiamo che il proprietario di un immobile abbia registrato regolarmente un contratto di locazione di durata pluriennale ma che, per errore, abbia effettuato in misura insufficiente il versamento dell'imposta di registro della seconda annualità.

Ipotizziamo che:

- la scadenza del pagamento fosse il 18 aprile 2014
- l'importo dovuto era di 500 euro
- il versamento che è stato effettuato è di 300 euro.

RAVVEDIMENTO "BREVISSIMO". Se la regolarizzazione avviene il 23 aprile 2014 (quindi, entro 15 giorni), il contribuente dovrà versare:

- a) la differenza di imposta (200 euro)
- b) una sanzione di 2 euro (1% - 0,2% per ogni giorno di ritardo - di 200 euro)
- c) interessi per 0,03 euro ($200 \times 1 \times 5 : 36500$).

RAVVEDIMENTO "BREVE". Se la regolarizzazione avviene il 18 maggio 2014 (cioè entro 30 giorni successivi alla scadenza del pagamento), il contribuente dovrà versare:

- a) la differenza di imposta (200 euro)
- b) una sanzione di 6 euro (3% di 200 euro)
- c) interessi per 0,16 euro ($200 \times 1 \times 30 : 36500$).

RAVVEDIMENTO "LUNGO". Se la regolarizzazione avviene oltre i 30 giorni ma entro un anno (supponiamo, per esempio, il 18 novembre 2014, con 214 giorni di ritardo dalla scadenza originaria del pagamento), il contribuente dovrà versare:

- a) la differenza di imposta (200 euro)
- b) una sanzione di 7,5 euro (3,75% di 200 euro)
- c) interessi per 1,17 euro ($200 \times 1 \times 214 : 36500$).

>>La remissione *in bonis* per la cedolare secca

Come regola generale, quando per la fruizione di agevolazioni fiscali o per l'accesso a regimi fiscali è previsto l'obbligo di presentare una comunicazione preventiva, o eseguire un altro adempimento di natura formale, il contribuente che non lo ha effettuato tempestivamente ha l'opportunità, a determinate condizioni, di non perdere il beneficio, presentando la comunicazione o eseguendo l'adempimento formale entro il termine ordinario di presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile.

Questa è la cosiddetta "remissione *in bonis*" e può essere fruita anche in relazione alla mancata scelta del regime fiscale della cedolare secca.

LE REGOLE GENERALI DELLA REMISSIONE IN BONIS

Per usufruire della "remissione *in bonis*" è necessario, innanzitutto, che la violazione "non sia stata constatata o non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore dell'inadempimento abbia avuto formale conoscenza".

Quindi, è possibile attivarsi soltanto in assenza di attività di accertamento avviate da parte dell'Amministrazione finanziaria e conosciute dal contribuente.

Occorre, poi, che il contribuente, alla data originaria di scadenza del termine normativamente previsto per la trasmissione della comunicazione o per l'assolvimento dell'adempimento di natura formale, abbia i requisiti sostanziali prescritti dalle norme di riferimento.

La comunicazione o l'adempimento "mancanti" vanno fatti entro la data di presentazione della prima dichiarazione dei redditi (modello Unico) il cui termine scade successivamente a quello previsto per effettuare la comunicazione o eseguire l'adempimento.

Per finire, contestualmente alla presentazione tardiva della comunicazione o all'adempimento tardivo, occorre versare la sanzione di 258 euro con F24 (codice tributo 8114), senza possibilità di compensare con crediti eventualmente disponibili.

REMISSIONE IN BONIS E CEDOLARE SECCA

La tardiva presentazione del modello RLI per la scelta della cedolare secca può rientrare, in determinati casi, nel campo di applicazione della remissione *in bonis*.

Occorre, però, che il tardivo assolvimento dell'obbligo di presentazione del modello non sia configurabile come un "mero ripensamento".

Facciamo, di seguito, un esempio, ricordando che:

- l'opzione per la cedolare secca può essere esercitata sin dall'inizio, oppure in un'annualità successiva, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro (ossia, entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente)
- l'esercizio dell'opzione (con il modello RLI) oltre questo termine determina l'impossibilità di accedere al regime della cedolare secca per quell'annualità e produce effetti soltanto in quelle successive.

Esempio

Contratto di locazione quadriennale, con efficacia dal 1° gennaio 2014 (anno n) al 31 dicembre 2017 (anno n + 3), stipulato il 1° gennaio 2014 e registrato, nei termini, il 15 gennaio 2014, senza esercitare l'opzione per la cedolare secca. L'imposta di registro è stata pagata per tutte e quattro le annualità.

Ipotesi 1: presentazione in data 15 febbraio 2014 di un nuovo modello RLI per la scelta della cedolare secca

In tale situazione l'opzione non produce effetto per il 2014 (anno per il quale doveva essere esercitata entro il termine di prima registrazione, ossia 31 gennaio 2014), ma solo a partire dal 2015 (anno n +1), senza applicazione di alcuna sanzione e senza diritto al rimborso dell'imposta di registro versata.

Ipotesi 2: presentazione in data 15 febbraio 2015 di un nuovo modello RLI per la scelta della cedolare secca

In questo caso l'opzione non produce effetto per il 2015 (anno per il quale doveva essere esercitata entro il 31 gennaio 2015), ma solo a partire dal 2016 (anno n +2), senza applicazione di alcuna sanzione e senza diritto al rimborso dell'imposta di registro versata.

Le situazioni indicate nelle due ipotesi non sono sanabili con la remissione *in bonis*, al fine di ottenere la decorrenza del regime della cedolare secca, rispettivamente, già dal 2014 (ipotesi 1) e dal 2015 (ipotesi 2).

Non può essere ammesso a fruire della "sanatoria", infatti, chi ha effettuato il versamento dell'imposta di registro (anche se in un'unica soluzione) prima di esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca. Il pagamento dell'imposta di registro è indice di un comportamento non coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca che, come noto, non presuppone il versamento del tributo.

Allo stesso modo, non è possibile beneficiare della remissione *in bonis* per l'anno in corso, nei casi in cui il contribuente che paghi annualmente l'imposta di registro abbia già versato, nei termini previsti, il tributo annuale sull'ammontare del canone.

La remissione *in bonis* può produrre, invece, effetti qualora si verificano situazioni come questa:

- contratto di locazione quadriennale con efficacia dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, stipulato il 1° gennaio 2014, registrato nei termini il 15 gennaio 2014, senza optare per la cedolare secca, con il versamento dell'imposta di registro dovuta per la sola prima annualità.
- successivo modello RLI presentato il 15 febbraio 2015, per scegliere la cedolare.

In tal caso, l'opzione non produrrebbe effetti per il 2015 (anno per il quale doveva essere presentata entro il 31 gennaio 2015), ma solo per il 2016.

In questa ipotesi è però possibile avvalersi della remissione *in bonis* e ottenere la decorrenza dal 2015 (evitando la sanzione per omesso/tardivo versamento dell'imposta di registro), considerando che, fermo restando il rispetto delle altre condizioni necessarie per accedere al regime, l'imposta di registro annuale non è stata pagata.

La remissione *in bonis* deve essere effettuata entro il termine di presentazione della prima dichiarazione dei redditi utile, successiva alla scadenza del termine ordinario (nell'esempio, 30 settembre 2015).

Per il suo perfezionamento occorre versare 258 euro, con il modello F24, utilizzando il codice tributo "8114".

5. LA LOCAZIONE E L'IRPEF

I canoni di locazione rappresentano un reddito tassabile per il locatore e, a determinate condizioni, un onere detraibile per l'inquilino.

>>Locatore fra Irpef e cedolare secca

Per l'immobile concesso in locazione il locatore ha la possibilità di scegliere di non far cumulare il canone annuo agli altri suoi redditi (sul cui totale andrà calcolata l'Irpef), optando per il regime fiscale della "cedolare secca".

Se questa scelta non è stata fatta, il reddito da tassare sarà costituito dal maggiore fra i due seguenti importi:

- rendita catastale rivalutata del 5% (per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico va considerato il 50% della rendita catastale rivalutata)
- canone annuo, ridotto del 5% (25%, per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano; 35%, se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico).

Se il fabbricato si trova in un Comune ad alta densità abitativa, ed è locato a "canone concordato", in base agli accordi territoriali definiti tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini più rappresentative a livello nazionale, è prevista un'ulteriore riduzione del 30% del canone.

I canoni derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo non percepiti per morosità dell'inquilino non devono essere dichiarati solo se, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, si è concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità. In questo caso deve essere comunque dichiarata la rendita catastale.

>>Le detrazioni per l'inquilino

Le detrazioni legate ai canoni d'affitto pagati sono diverse e hanno differenti potenziali beneficiari, che vanno dai giovani o dagli studenti universitari fuori sede, ai dipendenti che si trasferiscono per motivi di lavoro.

DETRAZIONE D'IMPOSTA PER GLI INQUILINI A BASSO REDDITO

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), spetta all'inquilino una detrazione complessivamente pari a:

- **300** euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- **150** euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 ma non a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro non spetta alcuna detrazione.

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche quello dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

DETRAZIONE PER I GIOVANI CHE VIVONO IN AFFITTO

I giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, hanno diritto a una detrazione pari a **991,60** euro.

Il beneficio spetta per i primi tre anni e a condizione che:

- l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati
- il reddito complessivo non superi 15.493,71 euro. Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

Il requisito dell'età è soddisfatto qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione.

DETRAZIONE D'IMPOSTA PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO

Ai contribuenti intestatari di contratti di locazione stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (cosiddetti "contratti convenzionali" ai sensi della legge del 9 dicembre 1998 n. 431) spetta una detrazione di:

- **495,80** euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- **247,90** euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a quest'ultimo importo, non spetta alcuna detrazione.

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

In nessun caso la detrazione spetta per i contratti di locazione intervenuti tra enti pubblici e contraenti privati (ad esempio, i contribuenti titolari di contratti di locazione stipulati con gli Istituti case popolari non possono beneficiare della detrazione).

DETRAZIONE PER TRASFERIMENTO PER MOTIVI DI LAVORO

A favore del lavoratore dipendente che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo e ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- **991,60** euro, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- **495,80** euro, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non i 30.987,41 euro

La detrazione spetta a condizione che:

- il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione
- la residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

La detrazione può essere fruita nei primi tre anni in cui è stata trasferita la residenza. Ad esempio, se il trasferimento della residenza è avvenuto nel 2013 può essere operata la detrazione in relazione ai periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015.

L'agevolazione non spetta per i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (per esempio, borse di studio).

ATTENZIONE

Le diverse detrazioni per gli inquilini devono essere ragguagliate al periodo dell'anno in cui ricorrono le condizioni richieste e non possono essere cumulate.

DETRAZIONI FISCALI IRPEF PER IL CONDUTTORE DI ALLOGGI SOCIALI

Per il triennio 2014-2016, ai titolari di contratti di locazione di alloggi sociali (definiti dal Dm attuativo dell'articolo 5, legge n. 9/2007) adibiti a propria abitazione principale, spetta una detrazione complessivamente pari a:

- **900 euro**, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- **450 euro**, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 ma non i 30.987,41 euro.

ATTENZIONE

Per i contratti finora esaminati, se la detrazione risulta superiore all'imposta lorda, diminuita delle detrazioni per carichi di famiglia e delle altre detrazioni relative a particolari tipologie di reddito, spetta un credito pari alla quota della detrazione che non ha trovato capienza nell'Irpef.

CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

Anche il contratto di locazione stipulato dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza permette di fruire di un'agevolazione fiscale.

In particolare, la detrazione spetta nella misura del 19%, calcolabile su un importo non superiore a 2.633 euro.

Gli immobili oggetto di locazione devono essere situati nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, distanti almeno 100 Km da quello di residenza e, comunque, devono trovarsi in una diversa provincia.

I contratti di locazione devono essere stipulati o rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La detrazione si applica anche ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli 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.

Per i contratti di sublocazione, la detrazione non è ammessa.

La detrazione spetta anche se le spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico.

ATTENZIONE

A partire dal 2012, la detrazione spetta anche per i canoni delle locazioni derivanti da contratti stipulati dagli studenti "fuori sede" iscritti a corsi di laurea presso università estere, con sede presso uno Stato dell'Unione europea o in uno dei Paesi aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo.