

CALCOLO IMPOSTA REGISTRO LOCAZIONI

Tipologia Immobile: Fabbricato ad uso abitativo

Durata del Contratto: 2 ☒ anni ☐ mesiImporto Canone € 4949,40 ☒ annuale ☐ mensile ☐ intera durataCanone Concordato: ☐Soggetto Passivo Iva: ☐Pagamento Imposta: ☐ rateale ☒ unica soluzione

Imposta di registro per la locazione di fabbricato ad uso abitativo

Durata del contratto	2 anni
Canone complessivo	€ 9.898,80
Canone annuale	€ 4.949,40
Canone mensile	€ 412,45
Tipologia del canone	Libero
Modalità di pagamento dell'imposta	Unica Soluzione
Imposta calcolata	€ 197,98
Sconto applicato (1,6%)	€ 3,17
Imposta da versare	€ 195,00

NOTA BENE

Per i **contratti transitori**, la cui durata non può superare i **18 mesi** (vedi ad esempio i contratti stagionali), il versamento deve essere effettuato anticipatamente in **unica soluzione** utilizzando il codice tributo 107T.

Inserendo nella maschera una durata compresa tra 1 e 18 mesi l'applicazione assume che il contratto sia di tipo transitorio.

Imposta di registro e tipologie di immobili

La tassa di registro si calcola in percentuale sull'importo del canone di locazione in base alla tipologia dell'immobile locato **(1)**:

- **Fabbricato ad uso abitativo: 2% del canone annuo** moltiplicato per il numero delle annualità;

per i fabbricati ad uso abitativo a **canone concordato** vi è una riduzione del 30% se l'immobile è **ubicato in uno dei comuni** individuati dall'**art. 1 DL 551/98**.

- **Fabbricato strumentale** (per natura): **1% del canone annuo** per il numero di annualità, se la locazione è effettuata da un *soggetto passivo Iva* ⁽²⁾ oppure il 2% da altro soggetto.

- **Fondo rustico**: **0.5% del corrispettivo annuo** moltiplicato per il numero delle annualità.

- **Altro immobile**: **2% del corrispettivo annuo** moltiplicato per il numero delle annualità.

Lo stesso trattamento degli immobili ad uso abitativo si applica anche per la locazione di box, cantine e pertinenze annesse all'immobile locato.

Gli **immobili strumentali per natura** sono quelli che non possono essere destinati ad un altro uso senza radicali trasformazioni ed in pratica sono quelli utilizzati per l'attività lavorativa; ad esempio rientrano in questa tipologia gli uffici e gli studi professionali (categoria A/10), i negozi e le botteghe (categoria C/1), i magazzini sotterranei per depositi e derrate (categoria B/8) etc.

NOTA: per un **terreno non agricolo**, soggetto anch'esso all'aliquota del 2%, selezionare la categoria 'Altro immobile'; viceversa per un **terreno agricolo** è necessario selezionare la categoria 'Fondo Rustico'.

⁽¹⁾ *una circolare dell'Agenzia delle entrate (la n. 27 del 4/8/2006) ha chiarito che, ai fini della determinazione della tipologia dell'immobile, fa fede la categoria **catastale** di appartenenza a prescindere dall'effettivo utilizzo.*

⁽²⁾ *per "soggetto passivo Iva" si intende chi, nell'esercizio di imprese o di arti e professioni, effettua cessioni di beni o prestazioni di servizi soggette all'Iva; in altri termini è colui che nell'espletamento di una qualsiasi attività lavorativa è soggetto all'imposizione dell'Iva.*

Contratti di locazione commerciale

Con il termine "contratto di **locazione commerciale**" si intende un contratto di locazione avente per oggetto un immobile **strumentale** per natura.

La normativa in vigore (D.L. 223/2006) ha stabilito che per i contratti commerciali l'imposta di registro sia pari all'1%, sempre che il locatore sia un soggetto "passivo Iva".

L'imposta si applica in tale misura a prescindere dal fatto che il locatore abbia optato o meno per l'assoggettamento Iva o che il contratto stesso sia esente Iva (art. 10 DPR 633/1972).

Se il locatore non è soggetto all'imposizione Iva, la registrazione del contratto è comunque assoggettata all'aliquota del 2%.

Contratti a canone concordato

I contratti di immobili ad uso abitativo a **canone concordato**, sono quelli stipulati in base a "contratti-tipo" concordati dalle associazioni di categoria (proprietari-inquilini).

Tali contratti usufruiscono di una **riduzione** della tassa di registro pari al 30%.

La riduzione si applica per tutta la durata del contratto, anche in caso di pagamento rateale anno per anno.

Le associazioni di categoria che predispongono gli schemi dei contratti concordati sono ad oggi CONFEDILIZIA, UPPI, APPC, ASPPI, UNIONCASA, CONFAPPI e ANPE per gli affittuari, SUNIA, SICET, UNIAT, ANIA, Unione Inquilini e CONIA per i conduttori.

Tipologie di pagamento

Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani che durano più anni si può scegliere di:

- pagare in un **unica soluzione**, al momento della registrazione, l'imposta dovuta per l'intera durata del contratto.

- versare l'imposta **ratealmente**, anno per anno, tenendo conto degli aumenti Istat, entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Chi sceglie di pagare per l'intera durata del contratto ha diritto a uno **sconto**, che consiste in un sconto pari alla **metà del tasso di interesse legale** (attualmente **1,6% / 2 = 0,8%**) **moltiplicata per il numero di annualità**.

Nel caso di pagamento rateale il versamento relativo alla sola prima annualità non può essere inferiore a € 67,00; in ogni caso l'importo complessivo dell'imposta, anche se versato in un'unica soluzione, non può essere inferiore a € 67,00.

Se il contratto viene **disdetto** prima del tempo e l'imposta di registro è stata versata per l'intera durata, spetta il **rimborso** dell'importo pagato per le annualità successive a quella in cui avviene la disdetta del contratto.

Sul **deposito cauzionale** versato dall'inquilino non è dovuta l'imposta di registro; se però il deposito è pagato da un terzo estraneo al rapporto di locazione, va versata l'imposta nella misura dello 0.5%.

Registrazione del contratto e versamento

La registrazione va effettuata entro **trenta giorni** dalla data di stipula del contratto.

Per i contratti di locazione stipulati con scrittura privata la richiesta di registrazione ed il versamento dell'imposta di registro possono essere eseguiti da una sola delle parti contraenti.

Il pagamento spetta al locatore ed all'inquilino in parti uguali, se non diversamente stabilito nel contratto, ma in ogni caso essi rispondono 'in solido' del pagamento dell'intera somma dovuta.

Le modalità di registrazione sono due:

- 1) In forma **cartacea** presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate, previo pagamento dell'imposta di registro.
- 2) In forma **telematica** con pagamento online della tassa di registro.

Per la richiesta di registrazione in forma cartacea occorre compilare il **modello RLI**, anche tramite **software** da installare sul proprio computer o direttamente **online**.

Prima di presentare la richiesta occorre effettuare il **versamento** tramite il modello **F24 Elementi identificativi** (F24 ELIDE) o utilizzando il modello di richiesta di addebito sul proprio conto corrente.

Unitamente al modulo con la richiesta occorre consegnare il contratto di locazione da registrare (due copie firmate in originale) apponendo le necessarie marche da bollo; l'ufficio rilascerà apposita ricevuta.

NOTA: Fino al 31/12/2014 era possibile effettuare il versamento anche con il modello F23 presso le banche o gli uffici postali.

Imposta di Bollo

Per i contratti di locazione l'**imposta di bollo** è dovuta in maniera fissa pari a € 16,00 ogni quattro facciate del contratto e comunque ogni 100 righe. Da ricordare inoltre la marca di € 2,00 sulla ricevuta per il pagamento dell'affitto.

Adeguamento Istat

Nel caso di versamento annuale della tassa, se il contratto prevede un adeguamento **Istat**, l'imposta di registro deve essere ricalcolata tenendo conto della rivalutazione del canone.

Viceversa, nel caso di pagamento in un'unica soluzione, e solo in questo caso, non si tiene conto della rivalutazione annuale.

NOTA: se non è ancora stato pubblicato l'indice Istat relativo al periodo in cui si effettua la registrazione, si dovrà utilizzare l'ultimo indice disponibile.

Cessioni, risoluzioni e proroghe

Per le **risoluzioni** e le **cessioni senza corrispettivo** dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani con durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di € 67,00.

Per le cessioni di contratti in presenza di corrispettivo si applica un'aliquota di registrazione del 2%.

Negli altri casi (per esempio, locazione di immobili non urbani), l'imposta si applica ai canoni ancora dovuti nella misura del 2% o dello 0,5% se si tratta di fondi rustici. Gli interessati (locatore e conduttore) devono versare l'imposta dovuta in un'unica soluzione, con il modello F23, entro 30 giorni e, nei successivi 20, presentare l'attestato di versamento all'ufficio dove era stato presentato il precedente contratto.

La **proroga** del contratto di locazione di immobili ad uso abitativo può essere registrata pagando l'imposta anno per anno oppure in un'unica soluzione per l'intero periodo di durata della proroga.

Codici tributo per modello F24 Elementi Identificativi

- 1500 - Imposta di registro per prima registrazione
- 1501 - Imposta di registro per annualità successive
- 1502 - Imposta di registro per cessioni del contratto
- 1503 - Imposta di registro per risoluzioni del contratto
- 1504 - Imposta di registro per proroghe del contratto
- 1505 - Imposta di bollo
- 1506 - Tributi speciali e compensi
- 1507 - Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione
- 1508 - Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione
- 1509 - Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi
- 1510 - Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi

Codici tributo per modello F23 (in uso fino al 31/12/2014)

- 107T - Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - intero periodo
- 115T - Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - prima annualità
- 112T - Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - annualità successive
- 114T - Imposta di registro per proroghe di contratti di locazione
- 113T - Imposta di registro per risoluzioni di contratti di locazione
- 110T - Imposta di registro per cessioni di contratti di locazione
- 671T - Sanzione amministrativa imposta di registro (ravvedimento)
- 731T - Interessi di mora al tasso legale

NOTE

- per inserire nella maschera di calcolo le **cifre decimali** puoi utilizzare indifferentemente sia la **virgola** che il **punto**; nei campi espressi in Euro è possibile separare le migliaia (a gruppi di 3 cifre) con il punto (in tal caso usare la virgola come separatore decimale).
- si ricorda che l'imposta di registro, così come l'imposta di bollo, non è dovuta se si aderisce alla cosiddetta '**cedolare secca**'.
- quando si sceglie di pagare l'imposta di registro anno per anno, la tassa per gli **anni successivi** può risultare anche di importo inferiore a € 67,00.
- nel modello fiscale F24 ELIDE per il pagamento dell'imposta l'importo deve essere **arrotondato** all'euro immediatamente inferiore, se la frazione decimale dell'imposta calcolata è inferiore a 50 centesimi, all'euro immediatamente superiore se tale frazione è maggiore o uguale a 50 centesimi.
- si precisa inoltre che il canone di locazione annuo non può essere inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile.

Avvertenza:

Questa utility è realizzata per un uso non professionale e le informazioni fornite si intendono a carattere puramente indicativo.

Servizi correlati

Adeguamento Istat del Canone di Locazione
Calcolo rivalutazione monetaria

Per saperne di più

	Un utile vademecum a cura dell'Agenzia delle entrate
	Come registrare il contratto di locazione
	La cedolare secca a cura dell'Agenzia delle entrate

© 2007-2026 [AvvocatoAndreaani.it](https://www.avvocatoandreaani.it) Risorse Legali