

## ATTENZIONE!

Sanzioni per chi non registra il contratto di locazione, pur essendo obbligato:

- dal 120% al 240% dell'imposta dovuta, più interessi;
- canone annuo pari al triplo della rendita catastale, oltre all'adeguamento calcolato sul 75% dell'aumento degli indici ISTAT, a partire dall'anno successivo alla registrazione



## REGISTRARSI AI SERVIZI ONLINE

Per accedere ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate richiedi il codice di identificazione personale (codice PIN) :

- direttamente online dal sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), seguendo le istruzioni;
- presso un qualsiasi ufficio territoriale dell'Agenzia, completando poi l'iscrizione sul sito web;
- telefonicamente, tramite il servizio automatico che risponde al numero 848.800.444

## CONTATTI

visita il sito

[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

oppure chiama il numero

848.800.444

A Bari siamo in  
via Amendola, 201/7

e-mail: [dr.puglia@agenziaentrate.it](mailto:dr.puglia@agenziaentrate.it)  
pec: [dr.puglia.gtpec@pce.agenziaentrate.it](mailto:dr.puglia.gtpec@pce.agenziaentrate.it)  
tel: 080/5490111  
Postafax: 06/50763156



## CONTRATTI DI LOCAZIONE

Guida pratica alla  
registrazione online



## L'OBBLIGO

La registrazione dei contratti di locazione di immobili è un obbligo previsto dalla legge. Oggi è possibile essere in regola facilmente e senza attese agli sportelli, grazie ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate accessibili dal computer di casa.

## TASSAZIONE ORDINARIA

Il modello semplificato **IRIS** può essere utilizzato per la registrazione dei contratti di locazione di immobili locati per finalità abitative e delle relative pertinenze.

Consente anche la liquidazione e il pagamento dell'imposta di registro e di bollo.

Per utilizzare IRIS, il contratto deve avere le seguenti caratteristiche:

- **numero di locatori non superiore a tre**, nessuno dei quali opta per il regime della cedolare secca;
- **numero di conduttori non superiore a tre**;
- una sola unità abitativa e **non più di tre pertinenze**;
- tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita;
- il contratto deve contenere esclusivamente il rapporto di locazione e deve essere stipulato **solo tra persone fisiche** che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione;
- il contratto non dà diritto alla riduzione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro.

Sul modello sono riportati gli elementi essenziali del contratto di locazione sottoscritto dalle parti che non va allegato ai fini della registrazione, ma conservato insieme alla ricevuta di avvenuta presentazione e di pagamento.

## REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

Il modello semplificato **SIRIA** consente la registrazione del contratto di locazione con l'opzione per il regime della cedolare secca.

Può essere utilizzato soltanto se:

- **il numero dei locatori** (proprietari) **e dei conduttori** (affittuari) **non è superiore a tre** e tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- c'è **una sola unità abitativa** con un massimo di **tre pertinenze** e tutti gli immobili sono censiti con attribuzione di rendita;
- il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione.

Anche in questi casi il contratto non va allegato al modello ai fini della registrazione ma conservato dalle parti insieme alla ricevuta di avvenuta presentazione.

## COME SI REGISTRA ONLINE CON SIRIA E IRIS

Sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) sono disponibili i modelli, le istruzioni dettagliate per la compilazione e i software di semplice utilizzo che consentono, in pochi minuti, la compilazione e l'invio dei modelli IRIS e SIRIA.

Per **IRIS**, il software consente anche il calcolo dell'imposta ed il pagamento.

Entrambi i modelli possono essere inviati online, utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia, dopo aver inserito le proprie credenziali di accesso.

È possibile, inoltre, presentare i due modelli tramite un intermediario abilitato (commercialisti ed esperti contabili, consulenti del lavoro, CAF, agenzie immobiliari) che provvede a tutti gli adempimenti e al rilascio della ricevuta di presentazione e pagamento.

## ALTRI SERVIZI PER REGISTRARE

Se il contratto da registrare non ha le caratteristiche per l'utilizzo di IRIS, tra i servizi telematici è disponibile **Locazioni Web** per:

- **compilare** un nuovo contratto;
- aggiornare, stampare o cancellare un contratto già predisposto ma non ancora registrato;
- **registrare** il contratto effettuando contemporaneamente il **pagamento**.

Per effettuare la registrazione, sono richiesti i dati anagrafici delle parti contraenti e quelli identificativi dell'immobile, data e termine finale della locazione, importo del canone e modalità di pagamento, coordinate bancarie o postali per l'addebito delle imposte.

La registrazione si considera effettuata nel giorno in cui i dati trasmessi pervengono correttamente all'Agenzia delle Entrate che attesta l'avvenuta registrazione con una ricevuta contenente i dati trasmessi e gli estremi di registrazione. Con un'altra ricevuta viene comunicato l'esito dell'addebito del pagamento.

In alternativa, è possibile scaricare sul proprio pc il software **Contratti di locazione** che contiene due applicazioni:

- **registrazione**: per compilare e registrare telematicamente i contratti, calcolando automaticamente le imposte da versare per la prima registrazione;
- **pagamenti successivi**: per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per le annualità successive alla prima, per le proroghe, risoluzioni anticipate e cessioni relative ai contratti registrati.