Come registrare un contratto di affitto: RLI, cedolare secca, costi

Il contratto di affitto di durata superiore a 30 giorni va registrato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla firma (o dalla decorrenza, se precedente). Registrarlo dà data certa al contratto e mette in regola proprietario e inquilino. Vediamo come farlo e quanto costa.

SITO UFFICIALE

Registra il contratto — Agenzia delle Entrate (modello RLI)

QUANTO COSTA	QUANTO TEMPO	DOVE SI FA
Ordinaria: 2% del canone annuo + marche da bollo. Cedolare secca: 21% (o 10% a canone concordato), senza registro né bolli.	Entro 30 giorni dalla firma del contratto.	Agenzia delle Entrate online (modello RLI), oppure allo sportello o tramite CAF/commercialista.

Cosa serve

- Il contratto firmato da entrambe le parti
- Dati e codice fiscale di proprietario e inquilino
- I dati catastali dell'immobile
- La scelta del regime fiscale: tassazione ordinaria o cedolare secca

Procedura passo-passo

1. Scegli il regime fiscale

Con la tassazione ordinaria si pagano imposta di registro e bolli; con la cedolare secca si paga un'unica imposta sostitutiva e si evitano registro e bolli, ma si rinuncia all'aggiornamento ISTAT del canone.

2. Calcola le imposte

Nell'ordinaria l'imposta di registro è in genere il 2% del canone annuo (con un minimo), più le marche da bollo. Con la cedolare l'aliquota è del 21%, ridotta al 10% per i contratti a canone concordato nei comuni previsti.

3. Compila il modello RLI

La registrazione si fa con il modello RLI, online dall'area riservata dell'Agenzia delle Entrate (con SPID/CIE) oppure allo sportello o tramite un CAF/commercialista.

Modello RLI e registrazione online ’

4. Paga le imposte

Se registri online, il pagamento avviene con addebito su conto (modello F24 elementi identificativi). Allo sportello si usano i canali indicati dall'ufficio.

5. Conserva la ricevuta e comunica la cedolare

Conserva la ricevuta di registrazione. Se scegli la cedolare secca, ricordati di comunicarlo per iscritto all'inquilino con lettera raccomandata o PEC: senza questa comunicazione l'opzione può non essere valida.

Errori da evitare

- Superare i 30 giorni: comporta sanzioni e interessi.
- Dimenticare le marche da bollo nella tassazione ordinaria.
- Optare per la cedolare senza comunicarlo per iscritto all'inquilino.

Domande frequenti

Chi paga la registrazione?
Nell'ordinaria l'imposta di registro è per legge a carico per metà del proprietario e metà dell'inquilino, salvo diverso accordo; i bolli di solito li anticipa il proprietario.

Conviene la cedolare secca?
Spesso sì per il proprietario, perché sostituisce IRPEF, addizionali, registro e bolli; ma si rinuncia all'adeguamento ISTAT del canone. Dipende dalla tua situazione fiscale.

Cosa succede se non registro il contratto?
Il contratto non registrato espone a sanzioni e l'inquilino può chiederne la registrazione; è sempre meglio mettersi in regola nei termini.

Fonti ufficiali

- Agenzia delle Entrate — locazioni — https://www.agenziaentrate.gov.it

Informazioni indicative: verifica sempre requisiti, costi e tempi sulla fonte ufficiale.