



“TRE PASSI” PER L’AFFITTO IN REGOLA

Le istruzioni e i vantaggi per regolarizzare il contratto di affitto “in nero”

PERCHÉ CONVIENE METTERSI IN REGOLA

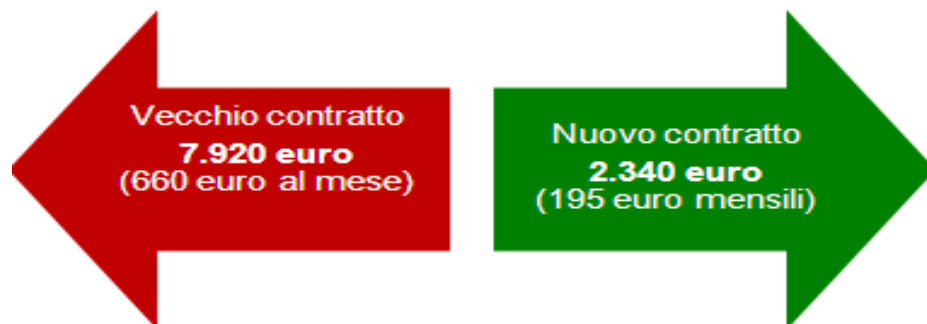
L'inquilino che ha un contratto di affitto "in nero" (vale a dire non registrato all'Agenzia delle Entrate), oppure un contratto di affitto registrato ma ad un canone inferiore rispetto a quello effettivo, o ancora ha un contratto di comodato fittizio registrato, può regolarizzare la propria posizione e così beneficiare di notevoli vantaggi economici e fiscali.

UNA IPOTESI DI REGOLARIZZAZIONE

L'inquilino Tizio si presenta, il 28 aprile 2012, presso l'Ufficio Territoriale di Bologna 2 per denunciare un contratto di affitto "in nero", abitativo di 4 anni, con decorrenza dal 1° aprile 2011, a un canone mensile di 660 euro. La locazione riguarda un appartamento (rendita catastale 696 euro) e un garage (rendita catastale 84 euro), per una rendita catastale complessiva di 780 euro.

L'inquilino, con l'aiuto del personale del *front office* dell'Agenzia, deve regolarizzare il contratto non registrato: da questo momento saranno applicate le nuove condizioni contrattuali che prevedono un canone annuo pari al triplo della rendita catastale (780 euro x 3= 2.340 euro).

Dal confronto tra vecchio e nuovo canone risulta un notevole risparmio.



COME FARE: I TRE PASSI

Dal suo arrivo in Ufficio fino alla registrazione del contratto, l'inquilino sarà assistito dal personale dell'Agenzia delle Entrate, attraverso tre fasi.

1

ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (apertura della pratica)

L'inquilino si reca in un Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate, verifica che il contratto non sia stato registrato e denuncia la propria situazione. Con l'assistenza del personale del *front office*, deve compilare:

- il modello di denuncia di contratto verbale nel quale è descritta la propria situazione;
- la richiesta di registrazione del contratto con i dati dell'immobile (modello 69);
- il modello di versamento dell'imposta di registro per il contratto "in nero", con relativi interessi e sanzioni, e dell'imposta di registro per il contratto con canone agevolato (modello F23).

2

IN BANCA O IN POSTA (versamenti)

Successivamente, l'inquilino deve recarsi presso uno sportello bancario/postale per effettuare i seguenti versamenti, con il modello F23 compilato:

- imposta di registro relativa al contratto "in nero" (2% del canone annuo pagato per ciascun anno "in nero");
- sanzioni;
- interessi;
- imposta di registro calcolata sul nuovo canone (2% sul triplo della rendita catastale)

3

DI NUOVO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (registrazione)

Ultimate queste operazioni, l'inquilino deve tornare all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate a cui si è rivolto, per consegnare la distinta di versamento del modello F23, insieme con il modello 69 compilato.

A questo punto l'Ufficio potrà procedere alla registrazione.

I MODELLI DA COMPILARE

- [Modello di denuncia](#) di contratto verbale di locazione ed affitto di beni immobili
- [Modello F23](#) per il pagamento di imposte, sanzioni e interessi
- [Modello 69](#) (Richiesta di registrazione e adempimenti successivi)

RIFERIMENTI NORMATIVI E AMMINISTRATIVI

- D.lgs. 23/2011, *Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale*, art. 3, commi 8 e 9.
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 26/2011
- Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 20/2012

Testo a cura di

Sonia Tripaldi, Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Emilia-Romagna, Ufficio Fiscalità Generale
Cecilia Gallina, Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Emilia-Romagna, Ufficio Accertamento

Editing a cura di

Pierluigi De Rosa, Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Emilia-Romagna, Ufficio del Direttore Regionale

In copertina

Foto di Donna Cleveland (da www.flickr.com)

Il testo è aggiornato all'11 giugno 2012