

Registrazione di Adempimenti successivi

1. Carta identità del richiedente la registrazione
2. Copia contratto locazione registrato
3. Copia ultimo adempimento successivo presentato.
4. In caso di cessione del contratto o subentro, scrittura privata tra le parti o atto che giustifica l'adempimento (ES. dichiarazione di successione o compravendita, scrittura privata).

Cerchi casa in affitto oppure hai una casa da affittare?

Vai sul sito www.cafacliviaemilia.it, clicca nel pulsante "contratti di affitto" e poi nella sezione "cerchi o Offri?". Compilando un breve modulo, potrai avere dei suggerimenti che ti permetteranno di contattare altre persone che cercano una casa in affitto oppure hanno a disposizione una casa da affittare.

Redazione e registrazione di un nuovo contratto:

1. Carta identità e CF del locatore (proprietario), del conduttore (inquilino) e di eventuali garanti.
2. Dati di residenza del locatore, del conduttore e di eventuali garanti.
3. Per i conduttori extracomunitari, carta o permesso di soggiorno.
4. Dati catastali dell'immobile oggetto della locazione o **VISURA CATASTALE**
5. Attestato di Prestazione Energetica (**APE**), tranne che per depositi, magazzini e garage senza riscaldamento.
6. Per le locazioni concordate o parziali, **PLANIMETRIA CATASTALE**.
7. Tabelle Millesimali del condominio, relative alla proprietà, al riscaldamento e all'acqua.
8. Nel caso di locazione di immobile arredato, inventario degli arredi controfirmato dalle parti.
9. Ultima certificazione reddituale (Cu/Unico o 730) del locatore per valutare la convenienza del regime fiscale.
10. Per i contratti di natura transitoria, documentazione comprovante l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore (ES: certificato iscrizione all'università, firma di un contratto di lavoro stagionale...)

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Come contattarci:

L'ufficio locazioni

riceve su appuntamento,
telefonare dal lunedì al venerdì
ore 8.30 - 13.00 / 14.00 - 18.00
sabato ore 9.00 - 12.30

Tel. 051 / 522066

REGIME FISCALE

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Tutti i contratti di locazione devono essere obbligatoriamente registrati, qualunque sia l'ammontare del canone pattuito; l'unico caso in cui non c'è l'obbligo di registrazione è relativo ai contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Per i contratti di locazione registrati possono essere effettuati ulteriori adempimenti successivi (Es: pagamento imposta di registro annuale, proroga, risoluzione anticipata, subentro). Ogni adempimento deve essere comunicato all'Agenzia delle Entrate mediante la presentazione del modello RLI, ad esclusione del versamento dell'imposta di registro annuale, che per effetto del regime fiscale della cedolare secca non è sempre obbligatoria.

Si evidenzia che in caso di acquisto di immobile locato (per rogito, eredità o donazione), è necessario presentare la comunicazione di subentro del contratto entro 30 giorni.

DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto "standard" per le locazioni abitative è il 4+4, in cui le parti possono contrattare liberamente il canone di locazione. E' possibile tuttavia stipulare contratti di durata inferiore, cd. "transitori", in presenza di esigenze del locatore o del conduttore chiaramente documentate. I contratti transitori vengono stipulati sempre secondo le tariffe al mq fissate dagli accordi territoriali per il canone concordato.

CONTRATTO A CANONE CONCORDATO

Le parti possono decidere di stipulare un contratto di locazione abitativa sulla base delle tariffe fissate dagli accordi territoriali vigenti nel Comune di ubicazione dell'immobile; la durata minima di questi contratti, ad eccezione di quella prevista per i transitori, è 3+2. Per i proprietari che sottoscrivono un contratto a canone concordato sono previste agevolazioni sulle imposte IRPEF/Cedolare secca e sull'IMU.

Per i contratti ad uso abitativo è possibile optare per il regime fiscale della cedolare secca, che comporta il venir meno dell'obbligo di versamento dell'imposta di bollo dovuta sulla prima registrazione e dell'imposta di registro annuale. Il locatore che opta per la cedolare secca rinuncia a qualsiasi adeguamento del canone, incluso l'adeguamento in base all'indice ISTAT. L'opzione è modificabile allo scadere di ogni annualità contrattuale, previa comunicazione da inviare al conduttore a mezzo raccomandata. Chi acquista o eredita un immobile locato in cedolare secca, al fine di continuare a mantenere lo stesso regime fiscale deve comunicare l'opzione entro 30 gg dall'acquisto, tramite presentazione del modello RLI.

DETRAZIONI FISCALI PER IL CONDUTTORE

Al conduttore che stipula un contratto di locazione per abitazione principale viene riconosciuta una detrazione d'imposta, il cui importo viene calcolato in base al tipo di contratto sottoscritto e in base al reddito complessivo. Tale detrazione spetta anche ai soggetti che sono "incapienti", ovvero che sono percettori di redditi per i quali non è dovuta l'IRPEF. La detrazione non spetta per i redditi che superano i 30.987,41 euro

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO

La registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito non è obbligatoria per legge; essa si rende tuttavia indispensabile quando si intende usufruire delle agevolazioni fiscali per i quali viene richiesta la presenza del contratto di comodato (Es: riduzione base imponibile IMU per immobili dati in uso a parenti in linea retta, detrazione per ristrutturazioni edilizie su immobili non appartenenti al contribuente, etc...). Non essendo previsto corrispettivo per l'uso gratuito, le imposte di registro per la registrazione si calcolano in misura fissa e ammontano attualmente a 200.00 euro.

I nostri uffici nel Comune di Bologna:

Sede Provinciale	via delle Lame n. 116
Zona Mazzini-Murri	via Mezzofanti n. 89
Zona Corticella	via Bentini n. 31
Zona Borgo Panigale	via Koch n. 3
Zona Croce di Casalecchio	via Porrettana n. 76/III

I nostri uffici in Provincia di Bologna:

Castiglione dei Pepoli	— Via Aldo Moro n. 13
Imola	— via Orsini n. 15
Medicina	— via Cuscini n. 22
Porretta Terme	— via Mazzini n. 71
San Giovanni in Persiceto	— via Mazzini n. 10
San Lazzaro di Savena	— Via Emilia n.2/B
San Pietro in Casale	— via Matteotti n. 203
Vergato	— piazza Matteotti n. 5
Zola Predosa	— Via Risorgimento n.185

