



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Recesso dall'affitto: quali obblighi fiscali?

Autore: Redazione | 12/06/2016



Risoluzione anticipata del contratto di locazione: la comunicazione all'Agenzia delle Entrate, gli adempimenti fiscali generali e quelli nel caso in cui sia stata scelta la cedolare secca.

In caso di **recesso anticipato** (risoluzione) **dell'affitto** (o meglio detto "contratto di locazione") non bisogna sottovalutare gli adempimenti fiscali che la legge ricollega a tale evento, adempimenti che si sostanziano principalmente nella **registrazione** dell'atto e il pagamento della relativa **imposta di registro**.

Diversamente, si potrebbe ricevere un accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate e una liquidazione dell'imposta evasa.

Quando si può risolvere il contratto di affitto

L'inquilino può recedere dal contratto di affitto, prima della sua naturale scadenza, per:

- uno dei **motivi eventualmente indicati nel contratto di locazione** (cosiddetto "recesso convenzionale") che può tranquillamente prevedere cause di scioglimento anticipato del contratto;
- il sopraggiungere di **gravi motivi**, ossia ragioni imprevedibili al momento della firma del contratto e tali da rendere impossibile o troppo onerosa la prosecuzione del rapporto (cosiddetto "recesso legale").

In entrambi i casi l'inquilino deve dare comunicazione del recesso almeno 6 mesi prima.

Il **locatore** può esercitare il recesso in specifiche ipotesi alla scadenza del primo termine del rinnovo del contratto, dandone comunque preavviso anch'egli entro sei mesi:

- se intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio (del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il 2° grado);
- se intende destinare l'immobile all'esercizio di attività dirette a perseguire

finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali culturali o di culto (il locatore deve essere persona giuridica società o ente pubblico e deve offrire al conduttore altro immobile idoneo di cui abbia piena disponibilità);

- quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso comune;
- quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che deve essere ricostruito (o deve esserne assicurata la stabilità) e la permanenza del conduttore è di ostacolo allo svolgimento di questi lavori, ovvero quando lo stabile deve essere integralmente ristrutturato, demolito o trasformato e si rende quindi necessario, per ragioni tecniche, lo sgombero dell'immobile;
- quando il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- quando il locatore intende vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo tranne quello adibito a propria abitazione (in tal caso, comunque, il conduttore ha diritto di prelazione).

Al di là di questi specifici casi, le parti possono sempre accordarsi per recedere, pacificamente e consensualmente, dalla locazione in qualsiasi momento.

Il recesso dall'affitto senza cedolare secca

Se il recesso interessa un contratto di locazione per il quale non si è esercitata l'opzione della cedolare secca, la risoluzione o la proroga sono soggetti a **registrazione in termine fisso** e al pagamento dell'**imposta di registro** entro 30 giorni dalla data in cui le stesse hanno effetto, con le stesse modalità seguite per la registrazione dell'iniziale contratto.

L'imposta si calcola applicando l'aliquota prevista per il contratto originario al valore delle prestazioni ancora da eseguire. Solo se il pagamento non è stato

effettuato telematicamente, l'attestato di versamento deve essere presentato presso l'agenzia delle entrate presso cui è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dal pagamento.

Il pagamento viene effettuato mediante F24. Ma **attenzione**: risulta molto importante conservare, insieme alla copia del suddetto F24, anche la lettera della raccomandata a.r. con cui il conduttore o il locatore ha esercitato la disdetta. Questo perché l'Agenzia delle Entrate, spesso, ne chiede l'esibizione per dare dimostrazione della tempestività del pagamento dell'imposta di registro (pagamento che, come detto, deve intervenire entro 30 giorni). Dunque, se non si conserva la ricevuta della raccomandata a.r. o la busta contenente la lettera della disdetta, si potrebbe essere chiamati a pagare la sanzione.

Il recesso dall'affitto con cedolare secca

In questo caso l'imposta di registro non è dovuta.

Come si registra la disdetta dell'affitto

La registrazione della disdetta anticipata del contratto di affitto è effettuata telematicamente o presentando un apposito modello cartaceo e versando l'imposta di registro dovuta in misura proporzionale, oppure fissa se si tratta di locazioni soggette ad IVA.

Per il locatore persona fisica che abbia optato per la "**cedolare secca**", è necessario l'utilizzo di apposito modello telematico, in alternativa a quello cartaceo.

I soggetti obbligati alla registrazione, normalmente, possono presentare la relativa richiesta su **supporto cartaceo**, previo pagamento dell'imposta oppure in via **telematica** (in tal caso il pagamento è contestuale).

La modalità telematica è obbligatoria per:

- i soggetti che possiedono almeno 10 unità immobiliari;
- gli agenti immobiliari per i contratti formati per scrittura privata non autenticata e stipulati a seguito della loro attività.

La **registrazione telematica** è certamente più agevole. Ad essa provvede o direttamente una delle parti (locatore o conduttore) previa richiesta di abilitazione ai servizi telematici del fisco, o il professionista che redige l'atto, oppure l'intermediario abilitato (per esempio il commercialista).

Per la **registrazione cartacea**, invece, è necessario presentare all'ufficio i seguenti documenti:

- modello "Registrazione Locazione Immobili" (**RLI**) (reperibile presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate o sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it), nel quale vanno riportate le informazioni relative al contratto;
- se i contratti da registrare sono più di uno, bisogna predisporre un elenco, utilizzando il "**modello RR**", in cui vanno indicati i contratti da registrare;
- almeno due copie del contratto, con firma in originale;
- i contrassegni telematici per il pagamento dell'imposta di bollo (ex marca da bollo), con data di emissione non successiva alla data di stipula, da applicare su ogni copia del contratto da registrare. L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe;
- ricevuta di pagamento dell'imposta di registro.