

Contratto registrato vs non registrato: cosa cambia?

Contratto di affitto registrato o non registrato: differenze, rischi e sanzioni per inquilino e proprietario. Guida alla registrazione del contratto.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cos'è la registrazione del contratto di affitto?
2. Quali sono i rischi di un contratto non registrato per l'inquilino?
3. Quali sono i rischi di un contratto non registrato per il proprietario?
4. Come registrare un contratto di affitto?
5. Quali sono i costi della registrazione del contratto?
6. Cosa fare se il contratto non è ancora registrato?
7. Perché conviene registrare il contratto per entrambe le parti?

Registrare il **contratto di affitto** all'Agenzia delle Entrate è obbligatorio entro 30 giorni. Un contratto non registrato non produce effetti fiscali, non dà diritto a detrazioni e non tutela legalmente le parti.

Cos'è la registrazione del contratto di affitto?

La registrazione del contratto di affitto è un obbligo previsto dalla legge. Ogni contratto di locazione deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla firma. La registrazione può essere fatta in modalità cartacea o

telematica ed è obbligatoria per qualsiasi tipologia di contratto, sia per immobili ad uso abitativo che commerciale.

La registrazione non è una formalità burocratica: ha effetti concreti sulla validità del contratto e sulla tutela dei diritti di entrambe le parti. Un contratto non registrato non produce effetti fiscali e non dà diritto a detrazioni o agevolazioni per l'inquilino.

La registrazione può essere fatta direttamente online tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello RLI, oppure presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia. Per i contratti più complessi, può essere utile rivolgersi a un commercialista o a un CAF.

Quali sono i rischi di un contratto non registrato per l'inquilino?

Per l'inquilino, il rischio principale di un contratto non registrato è l'impossibilità di richiedere le detrazioni fiscali per l'affitto. Senza registrazione, non si può accedere al bonus under 31, alla detrazione per lavoratori fuori sede o alle agevolazioni per canone concordato. La guida alle [detrazioni e agevolazioni fiscali per l'affitto](#) approfondisce ogni tipologia.

Un altro rischio è la mancanza di prova della data certa del contratto. Senza registrazione, in caso di controversia con il proprietario, l'inquilino ha difficoltà a dimostrare l'esistenza e la data del contratto. Questo può diventare un problema in caso di richiesta di sfratto o di contestazioni sul canone.

Inoltre, un contratto non registrato espone l'inquilino a potenziali richieste di pagamento non documentate. Il proprietario potrebbe chiedere canoni aggiuntivi o spese non previste, e l'inquilino avrebbe meno strumenti per contestarli.

Contratto non registrato: i rischi

	PER L'INQUILINO	PER IL PROPRIETARIO
Rischio principale	Nessuna detrazione fiscale possibile	Il contratto è nullo
In caso di controversia	Difficile provare data ed esistenza	Sanzioni amministrative previste
Tutele	Meno strumenti per contestare richieste	Recupero canoni non pagati più difficile

Quali sono i rischi di un contratto non registrato per il proprietario?

Per il proprietario, il rischio principale è la nullità del contratto. Senza registrazione, il contratto non produce effetti fiscali e il proprietario non può dimostrare la data certa del contratto in caso di controversia con l'inquilino.

Un altro rischio sono le sanzioni previste per la mancata registrazione. La normativa prevede sanzioni amministrative che possono andare da un minimo a un massimo in percentuale dell'imposta di registro non pagata. Le sanzioni si applicano sia per la mancata registrazione che per la registrazione tardiva.

Inoltre, senza registrazione, il proprietario non può agire per il recupero dei canoni non pagati con le stesse tutele di un contratto registrato. In caso di morosità dell'inquilino, il recupero del credito è più complesso e meno garantito.

Come registrare un contratto di affitto?

La registrazione del contratto di affitto si fa online tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate o presso un ufficio territoriale. Per la registrazione online, serve lo SPID o la Carta Nazionale dei Servizi, oppure si può delegare un commercialista o un CAF.

I documenti necessari per la registrazione includono: il contratto di affitto in originale o copia conforme

CHECKLIST

Documenti necessari per registrare il contratto di affitto

1 **Contratto di affitto**
In originale o copia conforme

2 **Dati catastali dell'immobile**

3 **Dati anagrafici e fiscali**
Di tutte le parti contraenti

4 **Conto corrente**
Per il pagamento dell'imposta di registro

, i dati catastali dell'immobile, i dati anagrafici e fiscali di tutte le parti contraenti, il conto corrente per il pagamento dell'imposta di registro.

La registrazione va fatta entro 30 giorni dalla firma del contratto. La stessa procedura va ripetuta per ogni rinnovo o proroga del contratto. Per la cedolare secca, la registrazione include anche l'opzione per questo regime fiscale. La [guida alla cedolare secca](#) spiega quando conviene rispetto al regime ordinario.

Quali sono i costi della registrazione del contratto?

La registrazione del contratto di affitto ha un costo, che è l'imposta di registro. Per i contratti a canone libero, l'imposta è pari al 2% del canone annuo moltiplicato per il numero di annualità. Per i contratti a canone concordato, l'imposta è ridotta.

L'imposta di registro è di solito a carico dell'inquilino e del proprietario in parti uguali, salvo diverso accordo tra le parti. Il contratto può prevedere che una delle due parti si faccia carico dell'intero importo. In assenza di accordo, la suddivisione è al 50%.

Se si sceglie la cedolare secca, l'imposta di registro è sostituita da un'imposta annuale fissa di 67 euro, più vantaggiosa per i contratti a lungo termine

IN NUMERI

Quanto costa la registrazione del contratto di affitto

2%
Canone libero
Del canone annuo moltiplicato per le annualità

67€
Cedolare secca
Imposta annuale fissa, più vantaggiosa per i contratti a lungo termine



Cosa fare se il contratto non è ancora registrato?

Se il contratto è già in corso ma non è stato registrato, è possibile regolarizzare la situazione. La registrazione tardiva è possibile, ma comporta il pagamento di una sanzione ridotta rispetto all'omessa registrazione.

La registrazione tardiva può essere fatta entro i termini previsti dalla legge, pagando l'imposta di registro dovuta più una sanzione in misura ridotta. L'importo della sanzione varia in base al ritardo accumulato.

Per regolarizzare un contratto non registrato, è consigliabile rivolgersi a un commercialista o a un CAF, che può calcolare l'importo dovuto e gestire la pratica di regolarizzazione.

Perché conviene registrare il contratto per entrambe le parti?

Per l'inquilino, la registrazione del contratto è la condizione per accedere alle detrazioni fiscali e per avere la prova certa del rapporto di affitto. Senza registrazione, ogni beneficio fiscale è precluso.

Per il proprietario, la registrazione è la garanzia che il contratto sia valido e opponibile a terzi. In caso di controversia, il contratto registrato ha data certa e il proprietario può agire per il recupero dei canoni o per lo sfratto con maggiori tutele.

Per entrambi, la registrazione è un investimento sulla tranquillità del rapporto contrattuale. Il costo dell'imposta di registro è contenuto rispetto ai benefici che offre in termini di sicurezza giuridica e fiscale.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Homeflow è in pre-lancio. Aiutiamo i proprietari a gestire la selezione degli inquilini e le richieste in modo strutturato, prima del contatto. Entra nella lista.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →