

Come registrare il contratto di affitto

Registrare il contratto di affitto all'Agenzia delle Entrate: procedura online modello RLI, costi, termini e cosa succede se non si registra.



di **Stefano Patelli** — Direttore Polo Innovativo

Indice

1. Perché bisogna registrare il contratto di affitto?
2. Come si registra il contratto di affitto online?
3. Quanto costa registrare il contratto di affitto?
4. Quali sono i termini per la registrazione?
5. Cosa succede se il contratto non viene registrato?
6. Chi deve registrare il contratto, l'inquilino o il proprietario?

Registrare il contratto di affitto all'Agenzia delle Entrate è obbligatorio entro 30 giorni. La registrazione rende il contratto opponibile a terzi e determina le imposte dovute. Saltarla espone a sanzioni e fa perdere tutele legali.

Perché bisogna registrare il contratto di affitto?

La registrazione del contratto di affitto è un obbligo previsto dalla legge. Ogni contratto di locazione deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla stipula o dalla decorrenza. La registrazione rende il contratto opponibile a terzi. Serve anche a determinare le imposte di registro e di bollo

dovute: 2% del canone annuo per contratti liberi, ridotto al 10% per contratti concordati.

Come si registra il contratto di affitto online?

La registrazione si fa online tramite il modello RLI (Registrazione Locazioni Immobiliari) disponibile sul [sito dell'Agenzia delle Entrate](#). Per accedere servono SPID, CIE o CNS. In alternativa, puoi delegare un intermediario (CAF, commercialista, associazione di categoria) che provvede per te.

I passaggi: accedi all'area riservata dell'Agenzia delle Entrate, seleziona "Registrazione contratti di locazione", compila il modello RLI con i dati del contratto (delle parti, dell'immobile, canone, durata), carica una copia digitale del contratto firmato, e procedi al pagamento dell'imposta di registro tramite modello F24 Elide o PagoPA. Al termine, ricevi la ricevuta di avvenuta registrazione con il numero di protocollo e la data di registrazione. Conserva la ricevuta insieme al contratto: ti servirà per la dichiarazione dei redditi e per eventuali controlli futuri.

CHECKLIST



Come registrare il contratto online

1 Accedi con SPID, CIE o CNS
All'area riservata dell'Agenzia delle Entrate

2 Seleziona la registrazione contratti
Modello RLI

3 Compila i dati del contratto
Parti, immobile, canone, durata

4 Carica il contratto firmato
Copia digitale

5 Paga l'imposta di registro
Con F24 Elide o PagoPA

Quanto costa registrare il contratto di affitto?

Il costo principale è l'imposta di registro. Per i contratti a canone libero (4+4), l'imposta è del 2% del canone annuo per ogni annualità. Su un canone di 800 euro al mese, l'imposta annuale è 192 euro: al primo anno si pagano tutte le annualità, quindi per un 4+4 il costo è $192 \times 4 = 768$ euro, più l'imposta di bollo di 16 euro ogni 100 pagine.

Per i contratti a canone concordato (3+2 o transitorio), si paga un'imposta fissa di 67 euro per ogni registrazione e 16 euro di bollo.

CONFRONTO		
Imposta di registro: canone libero vs concordato		
	CANONE LIBERO (4+4)	CANONE CONCORDATO (3+2)
Imposta di registro	2% del canone annuo per ogni annualità	67€ fissi per ogni registrazione
Imposta di bollo	16€ ogni 100 pagine	16€ ogni 100 pagine
Esempio su canone 800€/mese	768€ al primo anno (192€ x 4 annualità)	67€ + bollo

La cedolare secca sostituisce l'imposta di registro e di bollo per l'intera durata del contratto. Se il proprietario sceglie la cedolare secca, non si paga l'imposta di registro annuale ma solo quella iniziale. In caso di proroga del contratto, l'imposta di registro va pagata entro 30 giorni dalla scadenza del periodo precedente, con un calcolo proporzionale agli anni di proroga.

Quali sono i termini per la registrazione?

Il contratto va registrato entro 30 giorni dalla data di stipula o dalla decorrenza, se successiva. Se il contratto è stato stipuito in forma verbale, va registrato entro 30 giorni dalla data in cui ha effetto. Se la registrazione avviene dopo i 30 giorni, si applicano sanzioni ridotte se il ritardo non supera i 30 giorni ulteriori.

Indicativamente, secondo quanto previsto dalla normativa sulle sanzioni per omessa registrazione, le sanzioni per omissione totale possono variare dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. Per ritardo nella registrazione (oltre 30 giorni ma entro l'anno), la sanzione può variare dal 60% al 120%. Se la registrazione avviene entro 30 giorni dal termine, la sanzione può essere ridotta fino a 1/3 del minimo. Questi importi sono soggetti a verifica e aggiornamento: è consigliabile controllare gli importi esatti presso l'Agenzia delle Entrate o con un professionista. Le sanzioni sono in genere a carico del proprietario, che è il soggetto obbligato alla registrazione, salvo diverso accordo contrattuale.

DA SAPERE

Rischi e sanzioni per omessa registrazione

 Omissione totale Sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta	 Ritardo oltre 30 giorni (entro l'anno) Sanzione dal 60% al 120% dell'imposta dovuta
 Registrazione entro 30 giorni dal termine Sanzione ridotta fino a 1/3 del minimo	 Contratto non registrato Non opponibile a terzi, nessuna detrazione fiscale per l'inquilino

Cosa succede se il contratto non viene registrato?

Un contratto di affitto non registrato è valido tra le parti ma non è opponibile a terzi. In pratica, se il proprietario vende l'immobile, il nuovo acquirente non è obbligato a rispettare il contratto. Se l'inquilino non paga, il proprietario non può agire legalmente in modo efficace. Se il proprietario vuole recedere, l'inquilino non ha titolo per opporsi.

Il rischio fiscale è concreto. L'Agenzia delle Entrate può accertare la presenza di un contratto non registrato attraverso i consumi delle utenze, la residenza dell'inquilino o le comunicazioni obbligatorie al condominio. In caso di accertamento, le sanzioni si cumulano con gli arretrati delle imposte dovute, con interessi e sanzioni che possono superare il valore delle imposte non pagate — trovi i dettagli su importi e conseguenze nella guida su [affitto in nero](#).

Chi deve registrare il contratto, l'inquilino o il proprietario?

L'obbligo di registrazione è in capo al proprietario, che è il soggetto che percepisce il reddito da locazione. Tuttavia, entrambe le parti hanno interesse alla registrazione: il proprietario per dedurre le spese e per avere un contratto opponibile, l'inquilino per dimostrare la residenza, detrarre l'affitto in dichiarazione dei redditi e avere tutela legale. Una volta registrato, se ti trasferisci come residenza principale non dimenticare di aggiornare la residenza anagrafica: vedi la [guida per cambiare residenza dopo il trasloco](#).

Se il proprietario non registra il contratto, l'inquilino può segnalare la mancata registrazione all'Agenzia delle Entrate. In questo caso, l'Agenzia procede d'ufficio alla registrazione e notifica le sanzioni al proprietario. L'inquilino ha anche diritto a chiedere la registrazione al proprietario per via legale, ma la segnalazione all'Agenzia è la via più rapida. Per l'inquilino, detrarre l'affitto in dichiarazione dei redditi è possibile solo se il contratto è regolarmente registrato: senza registrazione, non si ha diritto ad alcuna agevolazione fiscale legata all'affitto.

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. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Stefano Patelli

Direttore Polo Innovativo

[Altri articoli di Stefano →](#)