

Contratto di locazione

Durante il periodo di applicazione della cedolare secca posso aggiornare il canone di locazione?

No, per il periodo di durata dell'opzione è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo (compresi gli aggiornamenti Istat), anche se la facoltà è prevista nel contratto di locazione.

Ho optato per la cedolare secca quando ho registrato il contratto di locazione. Devo fare qualcosa alla scadenza delle successive annualità contrattuali?

No, l'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto produce i suoi effetti fino alla scadenza del contratto e comunque fino a revoca.

Una società che dà in locazione appartamenti a uso abitativo può optare per il regime della cedolare secca?

No. Non possono accedere al regime della cedolare secca le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali.

Posso applicare la cedolare secca anche a un contratto di locazione a uso transitorio? Anche ai contratti di durata inferiore a 30 giorni nell'anno?

Sì, il regime della cedolare secca può essere applicato a tutti contratti di locazione di immobili a uso abitativo, anche di durata inferiore a trenta giorni nell'anno.

Per registrare un contratto di locazione a uso abitativo con opzione per la cedolare secca devo versare l'imposta di registro? Devo mettere il bollo sui contratti da registrare?

No. Sul canone di locazione annuo si applica un'imposta fissa (21% o 15%, ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017) che sostituisce sia l'Irpef e relative addizionali che le imposte di registro e bollo.

Tracciabilità del canone

Posso pagare il canone di locazione versando l'importo su una carta PostePay del locatario, rispettando la nuova norma di tracciabilità dei pagamenti e senza possedere un conto corrente bancario?

Sì, è possibile. Il ministero dell'Economia e delle Finanze ha chiarito che i pagamenti di somme inferiore a 1.000 euro (articolo 49 del decreto legislativo n. 231 del 2007) possono essere effettuati anche in contanti. E' però necessaria una prova documentale chiara che attesti che quel trasferimento di contanti è giustificato dal pagamento del canone di locazione.