

Informativa per la clientela di studio

N. 5 del 24.08.2011

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Iris per la registrazione dei contratti di locazione

Gentile cliente,

*con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza che è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate il **modello "Iris"**. Si tratta di un modello semplificato per la registrazione telematica dei contratti di locazione ad uso abitativo, nel caso non si opti per il regime sostitutivo della c.d. "cedolare secca" introdotto dall'art. 3 del DLgs. 23/2011.*

Registrazione contratti di locazione

Tutti i **contratti di locazione e affitto di beni immobili** (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati dai soggetti passivi Iva) devono essere obbligatoriamente registrati dall'affittuario (conduttore) o dal proprietario (locatore), qualunque sia l'ammontare del canone pattuito, versando le imposte dovute.

Il termine per la registrazione del contratto di locazione è di 30 giorni dalla data di stipula o dalla sua decorrenza (se anteriore).

Se la durata del contratto non supera i 30 giorni complessivi nell'anno, non si è obbligati alla registrazione del contratto.

Il contratto di locazione può essere registrato:

- ✓ con modalità **telematica** (obbligatoria per i possessori di oltre 100 immobili e facoltativa per tutti gli altri contribuenti);
- ✓ con modalità **tradizionale** (cartacea) recandosi presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate dopo avere effettuato il pagamento dell'imposta di registro. Le parti contraenti devono calcolare il tributo e versarlo presso qualsiasi Agente della riscossione, banca o ufficio postale. I contribuenti che, invece, hanno deciso di optare per il regime della cedolare secca devono

semplicemente, attraverso il modello 69 da consegnare in ufficio, indicare la scelta per il nuovo regime sostitutivo;

- ✓ incaricando un **intermediario** abilitato o un delegato.

La registrazione con modalità telematica può avvenire utilizzando uno dei seguenti software dell'Agenzia delle Entrate:

IRIS	Permette la registrazione di locazione e relativi pagamenti per immobili ad uso abitativo
SIRIA	Permette la registrazione di locazioni ad uso abitativo per chi opta per la cedolare secca
Locazioni Web	Permette la registrazione con relativi pagamenti, in tutti i casi che non rientrano in SIRIA o IRIS
Contratti di locazione	

Modello Iris

Il modello "IRIS" può essere utilizzato dalle parti contraenti per la registrazione dei contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative e per le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione nonché per la liquidazione dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, soltanto se il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- ✓ un numero di locatori non superiore a tre, nessuno dei quali esercita l'opzione per la cedolare secca;
- ✓ un numero di conduttori non superiore a tre;
- ✓ una sola unità abitativa ed un numero di pertinenze non superiore a tre;
- ✓ tutti gli immobili devono essere censiti con attribuzione di rendita;
- ✓ il contratto contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e, pertanto, non comprende ulteriori pattuizioni;
- ✓ il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione;
- ✓ il contratto non dà diritto alla riduzione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta di registro.

La compilazione

Nella denuncia telematica sono riportati gli elementi essenziali del contratto di locazione sottoscritto dalle parti. Il documento contrattuale non deve essere allegato al modello ai fini della registrazione, ma va conservato dalle parti insieme alla ricevuta di avvenuta presentazione.

Il modello Iris è composto da **due sole pagine** su cui riportare i dati, è di facile compilazione e permette di concludere le operazioni di registrazione e pagamento in soli 3 passaggi.

Primo passaggio: compilare la pagina iniziale con i dati **di uno o più locatori e conduttori**.

Secondo passaggio: indicare nella seconda pagina i **dati dell'immobile** oggetto della locazione, incluse le relative pertinenze, aggiungendo alcune informazioni riguardanti il contratto, tra le quali, per esempio, la tipologia, l'importo del canone e la frequenza del pagamento.

Terzo passaggio: pagare le imposte di registro e di bollo che il software calcola in base ai dati indicati dal contribuente.

Il modello Iris, **deve essere inviato all'Agenzia delle Entrate esclusivamente in via telematica entro 30 giorni dalla stipula del contratto**.

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....