



delegazione provinciale di TREVISO
Via Garibaldi, 17 – 31046 Oderzo (TV)
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it
visita il sito www.fna-confappitrevise.it

Oderzo, lì 23 Gennaio 2014

Spett.li

Soci CONFAPPI e Soci FNA-Federamministratori
della Delegazione Provinciale di Treviso

Circolare 01/2014

Contratti di locazione ed affitto di immobili: documenti, adempimenti in fase di registrazione, la cedolare secca, l'attestato di prestazione energetica

I documenti necessari per la redazione di un contratto di locazione o affitto

1. Copia in fronte/retro documento d'identità del locatore/i e del/dei conduttori, con specifica indicazione dell'attuale indirizzo di residenza se diverso da quello indicato nel documento d'identità; si consiglia di inserire tra i conduttori tutti coloro che, maggiorenni, andranno ad abitare nell'immobile locato;
2. Copia del codice fiscale del locatore e del/dei conduttori; copia permesso di soggiorno (se stranieri);
3. Numero telefonico ed eventuale indirizzo e-mail del locatore e del/dei conduttori per eventuale contatto telefonico; indirizzo pec in caso di società o ditta individuale;
4. Copia visura catastale (o copia atto notarile di acquisto) dell'immobile/degli immobili oggetto della locazione; in caso di comproprietà, percentuale di possesso di ciascuno dei comproprietari;
5. Copia planimetria dell'immobile; copia del certificato di agibilità dell'immobile;
6. Attestato originale ed a colori di prestazione energetica dell'immobile; vige il vincolo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica nei casi di compravendita di unità immobiliari, di locazione e di comodato anche a titolo gratuito (riferimenti normativi: D.M. 26/06/2009 "linee guida sulla certificazione Energetica degli Edifici", D.L. 04/06/2013 n. 63 "Recepimento della Direttiva 31/2010/UE");
7. Indicazione relativa alla data di decorrenza del contratto ed alla durata (annuale o per anni 4+4); si ricorda che esiste la possibilità di valutare la stipula di contratto a canone concordato per una durata di anni 3+2;
8. Indicazione relativa al canone mensile di locazione, con specifica indicazione se il canone dovesse essere variabile (es. un certo importo per il primo anno di locazione ed un importo diverso per il secondo anno, ecc.);
9. Importo del deposito cauzionale (di norma corrisponde a tre mensilità del canone) e modalità di pagamento dello stesso (libretto di deposito/bonifico bancario, assegno, cambiale, ecc.);
10. Data concordata di pagamento del canone di locazione; IBAN completo e relativa intestazione del c/c presso cui deve essere accreditato il canone di locazione (i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, sono corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, in forme e modalità che ne assicurino la tracciabilità anche ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore);



delegazione provinciale di **TREVISO**
Via Garibaldi, 17 – 31046 Oderzo (TV)
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it
visita il sito www.fna-confappitreviso.it

11. Indicazioni in merito alla volontà di redigere un inventario di attrezzature e mobili presenti nell'immobile alla data di consegna delle chiavi; indicazioni in merito alla volontà che l'inventario venga registrato insieme con il contratto di locazione;
12. L'immobile sarà consegnato fitteggiato a nuovo al/i conduttore/i? se sì, allo stesso modo dovrà essere riconsegnato al termine della locazione;
13. Indicazioni relative alla manutenzione ordinaria periodica dall'impianto autonomo di riscaldamento (caldaia): data ultima manutenzione effettuata (vedi punto 7) per APE);
14. Indicazione circa la volontà che sia stipulata una polizza responsabilità civile da conduzione;
15. Indicazione relativa al pagamento delle spese condominiali da parte del/i conduttori;
16. Nominativo dell'Amministratore del condominio nel caso in cui desideriate che venga da noi informato della locazione.
17. Modalità di recesso anticipato: sei mesi di preavviso per legge, che si possono ridurre;

La cedolare secca

Stante l'introduzione del regime opzionale di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo (decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011) denominato "**cedolare secca sugli affitti**", abbiamo la necessità di sapere se il Locatore/i desidera esercitare l'opzione per la cedolare secca in sede di registrazione del contratto. In caso di scelta per la tassazione con cedolare secca da parte di tutti i Locatori (se più d'uno), non saranno dovuti l'imposta di registro e di bollo, né sarà più dovuta l'imposta annuale di registro per tutto il periodo di durata dell'opzione per la tassazione cedolare.

PER I SOCI CONFAPPI DI TREVISO (Il costo annuo della tessera CONFAPPI stabilito dalla Delegazione di Treviso è di euro 30,00) **i prezzi applicati dallo Studio Elettra srl di Oderzo** sono i seguenti:

- **Euro 150,00+IVA per redazione del contratto di locazione e registrazione dello stesso.**
- Euro 130,00+IVA per redazione del contratto di comodato immobiliare e registrazione;
- **Euro 80,00+IVA per sola registrazione telematica del contratto già sottoscritto, comprensivo di tutti i documenti ed allegati obbligatori/volontari;**
- **Euro 30,00+IVA per rinnovo annuale del contratto, risoluzione, proroga, compresa lettera al conduttore, calcolo e versamento dell'imposta di registro (se dovuta);**
- Euro 100,00+IVA per attivazione e/o voltura utenze, escluso gas;
- Euro 40,00+IVA per valutazione di convenienza cedolare secca (GRATUITA fino a giugno 2014);
- Euro 20,00+IVA per lettera al conduttore di esercizio dell'opzione per la cedolare secca.