

La sublocazione di immobili

Data Articolo: 10 Novembre 2015

Autore Articolo: Rita Martin

Si parla di sublocazione quando un conduttore cede a una terza parte un **contratto di locazione** relativo all'immobile a lui locato. Si producono così due distinti contratti di locazione, entrambi validi ed autonomi.

Sempre che non sia espressamente vietato nel contratto originario, per sublocare un immobile non è necessario il consenso del **locatore**; questi, inoltre, può agire direttamente nei confronti del **subconduttore** per riscuotere il **canone della sublocazione** qualora il conduttore non abbia pagato il canone.

Adempimenti

1) Comunicazione al locatore, a mezzo lettera raccomandata da inviarsi anticipatamente rispetto alla stipula della **sublocazione**, contenete i dati del subconduttore, la durata e il numero di vani sublocati.

L'art.2 della Legge 392/78 prevede che la **sublocazione**:

- non possa mai essere totale, salvo consenso del locatore;
- possa essere solo parziale, salvo diniego del locatore.

Per i contratti transitori o transitori per studenti è obbligatoria la clausola contrattuale che vieti la **sublocazione**. La durata del contratto non può mai essere superiore a quella del contratto originario. L'ammontare del canone è libero.

2) Registrazione del contratto, mediante presentazione del modello RLI telematico o cartaceo, indicando nel quadro A il codice 2.

3) Versamento dell'imposta di registro nella misura del 2% per gli immobili abitativi, ovvero dell'1% per gli immobili strumentali. **NON** è possibile sublocare optando per la cedolare secca. In caso di locazione originaria con opzione per il regime agevolato, l'**imposta di registro** deve essere comunque versata se l'immobile è sublocato.

È possibile sublocare l'immobile locato ad **uso diverso da quello abitativo** anche senza il consenso del locatore, purché contestualmente venga locata anche l'azienda.

Entro 30 gg. dal ricevimento della comunicazione del conduttore, il locatore può opporsi alla **sublocazione** per gravi motivi. Gravi motivi che giustificano tale comportamento possono essere, ad esempio, l'affidabilità o la posizione economica del nuovo soggetto.

La **sublocazione** costituisce **reddito diverso**, da indicare in D4 del modello 730 o in RL10 del Modello Unico; dall'importo da indicare in dichiarazione va dedotto il canone di affitto versato al proprietario dell'immobile quale spesa specificatamente inerente, così come previsto dall'art.71 c.2 del Tuir.

Rita Martin – Centro Studi CGN