

---

## Contratto di locazione: cessione per trasferimento atto tra vivi

**Data Articolo: 23 Febbraio 2016**

**Autore Articolo: Annalisa De Franceschi**

La **cessione di un contratto di locazione** consiste nella sostituzione della figura del locatore o del conduttore. Prima di procedere con la cessione è sempre bene verificare le motivazioni per le quali nasce la necessità di tale adempimento. Analizziamo quindi le varie casistiche, a partire dalle variazioni che incombono sulla figura del locatore.

### Trasferimento atto tra vivi

Nel caso in cui la **variazione del locatore** avvenga per **“trasferimento per atto tra vivi”** l’Agenzia delle Entrate è già a conoscenza del trasferimento della proprietà dell’immobile. I nuovi intestatari dell’immobile dovranno inviare una semplice comunicazione presso l’Ufficio dell’Agenzia del Territorio per comunicare il loro subentro entro 30 giorni dall’evento. L’Agenzia stessa potrebbe richiedere anche la registrazione della “cessione” tramite RLI e in questo caso nessuna imposta di registro sarà dovuta. Si possono presentare due casistiche, qui di seguito riepilogate.

### Trasferimento atto tra vivi avvenuto contestualmente alla registrazione dell’annualità successiva/proroga

Nel momento in cui il nuovo locatore dovrà procedere alla **presentazione dell’RLI** per l’annualità successiva o per la proroga, il modello da lui presentato presso l’Agenzia delle Entrate dovrà contenere la spunta su “soggetto subentrante” e tra i soggetti dovrà essere presente solo il nominativo del locatore subentrato. L’imposta dovuta sarà riferita all’annualità successiva o alla proroga e, come espresso in precedenza, nulla verrà versato per il mero subentro.

Se i soggetti subentranti al locatore sono più di uno, il modello RLI può essere compilato con un solo locatore subentrante, quindi un solo soggetto a cui attribuire il flag “soggetto subentrante”.

Se l’oggetto del trasferimento è un immobile abitativo il cui contratto è assoggettato alla **cedolare secca**, si ricorda che il locatore subentrante che opta per la cedolare secca dovrà procedere all’invio preventivo della raccomandata al conduttore per informarlo di tale scelta entro 30 giorni dal trasferimento, oltre alla comunicazione tramite modello RLI della scelta per l’opzione.

### Trasferimento atto tra vivi avvenuto NON contestualmente alla registrazione dell’annualità successiva/proroga

Se il trasferimento non dovesse coincidere con la presentazione dell’annualità successiva/proroga, al locatore, oltre alla comunicazione semplice in Agenzia delle Entrate, potrebbe essere richiesta la registrazione di una cessione con modello RLI. Resta fermo il fatto che in questo caso non saranno dovute

imposte.

Qualora il contratto fosse soggetto a **cedolare secca** e si dovesse procedere con la registrazione di una cessione, non sarà possibile spuntare la scelta “subentro” e, anche in questo caso, non sarà dovuto alcun versamento d’imposta.

Altro obbligo del locatore subentrante sarà quello di inviare la raccomandata al conduttore entro i 30 giorni dall’evento per comunicargli tale scelta.

Annalisa De Franceschi – Centro Studi CGN