

gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE NOVEMBRE 2026

Contratto di affitto 2026: tipi, durata e registrazione

Il contratto di affitto di una casa va fatto per iscritto e registrato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni, con il modello RLI.

IN BREVE

> Il contratto di affitto di una casa va fatto per iscritto e registrato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni, con il modello RLI. Ci sono quattro tipi: libero 4+4, concordato 3+2, transitorio fino a 18 mesi e per studenti. Con il regime ordinario si paga il 2% del canone annuo di imposta di registro, metà a testa, più il bollo; con la cedolare secca nessuna delle due.

30 giorni
per registrare il contratto, dalla firma o dalla decorrenza

2%
del canone annuo di imposta di registro, minimo 67 € il primo anno

3 mesi
di canone al massimo di deposito cauzionale

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: le regole del contratto di affitto
02 I tipi di contratto: libero, concordato, transitorio, studenti
03 Quali contratti si fanno davvero: i dati
04 Durata, rinnovo e disdetta
05 La registrazione: entro 30 giorni con il modello RLI
06 Quanto costa registrare il contratto
07 Deposito cauzionale e APE
08 Se il contratto non viene registrato
09 Proroga, cessione e risoluzione
10 Cosa cambia dal 2027
11 Fonti
12 Con Gromia

13 Esempio di calcolo

14 Domande frequenti

01 In breve: le regole del contratto di affitto

Il contratto di affitto, o contratto di locazione, è l'accordo con cui il proprietario dà la casa all'inquilino in cambio di un canone. Per le abitazioni lo regola la legge 431 del 1998.

- **Va scritto:** un contratto di affitto di una casa fatto solo a voce è nullo.
- **Va registrato:** all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni, con il modello RLI. Fanno eccezione gli affitti fino a 30 giorni in un anno.
- **Ha una durata minima:** quattro anni per il canone libero, tre per il concordato, salvo i contratti transitori e per studenti.
- **Ha un costo fiscale:** 2% del canone annuo di imposta di registro più il bollo, a metà tra le parti. Con la cedolare secca non si pagano.

COSA DICE LA LEGGE

Art. 1, comma 4, della legge 431/1998: «per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta». Art. 13, comma 1: è fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione «nel termine perentorio di trenta giorni».

02 I tipi di contratto: libero, concordato, transitorio, studenti

CONTRATTO	DURATA	CANONE	QUANDO SI USA
Libero 4+4	4 anni + 4 di rinnovo	Lo decidono le parti	Affitto stabile, senza vincoli sul prezzo
Concordato 3+2	3 anni + 2 di proroga	Nelle fasce dell'accordo territoriale	Affitto stabile con sconti fiscali
Transitorio	Da 1 a 18 mesi	Libero o da accordo, secondo il comune	Esigenza temporanea scritta e documentata
Per studenti universitari	Da 6 a 36 mesi	Nelle fasce dell'accordo territoriale	Studenti fuori sede nei comuni sede di università

Fonti: art. 2 e art. 5 della legge 431/1998; decreto del Ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017.

Libero 4+4

Il proprietario e l'inquilino decidono insieme il canone. Il contratto dura almeno quattro anni e alla prima scadenza si rinnova per altri quattro, a meno che il proprietario non dia disdetta per uno dei motivi previsti dalla legge. Alla seconda scadenza ciascuno può chiedere di cambiare le condizioni o di non rinnovare. Approfondimento: contratto di affitto 4+4.

Concordato 3+2

Il canone deve stare tra il minimo e il massimo dell'accordo territoriale firmato nel comune dalle associazioni di proprietari e inquilini. Dura almeno tre anni, poi due di proroga automatica. In cambio di un canone più basso il proprietario ha sconti fiscali: cedolare secca al 10% nei comuni ad alta tensione abitativa, base del registro e dell'IRPEF ridotta del 30%, IMU ridotta al 75%. Se le parti non si fanno assistere dalle associazioni, per gli sconti serve l'attestazione che il contratto rispetta l'accordo. Approfondimento: affitto a canone concordato.

Transitorio e per studenti

Il contratto transitorio dura da uno a diciotto mesi e serve per un'esigenza temporanea del proprietario o dell'inquilino, da scrivere nel contratto e documentare. Senza un'esigenza vera il contratto diventa un 4+4. Il contratto per studenti universitari dura da sei mesi a tre anni ed è per chi studia in un comune diverso da quello di residenza. Approfondimenti: contratto transitorio e affitto agli studenti universitari.

03 Quali contratti si fanno davvero: i dati

Il contratto più usato in Italia resta il libero 4+4, ma nelle grandi città il concordato pesa molto di più, perché lì dà diritto alla cedolare al 10%.

INFOGRAFICA

I contratti d'affitto registrati in Italia nel 2025

Abitazioni affittate per intero **1.051.930**



Libero 4+4: 39,5% · Transitorio: 28,9% · Concordato 3+2: 24,9% · Concordato transitorio o per studenti: 6,7%

I contratti concordati sono il **31,6%** del totale: il **42,6%** nei 785 comuni ad alta tensione abitativa, dove danno diritto alla cedolare al 10%, e il 9,9% negli altri comuni. Il canone medio dei contratti registrati è di 6,73 € al m² al mese (2° trimestre 2026).

Fonte: Agenzia Entrate – OMI, elaborazione Centro studi Gromia.

Nelle città dove lavora Gromia le scelte cambiano molto: a Milano e Bologna prevale il canone libero, a Roma, Genova e Napoli il concordato. A Milano e a Bari più di un contratto su tre è transitorio, mentre a Pescara e Teramo pesano i concordati per studenti universitari.

CITTÀ	CANONE AL M²	LIBERO 4+4	TRANSITORIO	CONCORDATO 3+2	CONCORDATO TRANSITORIO O STUDENTI
Milano	15,67 €	45,4%	36,7%	13,7%	4,2%
Roma	12,13 €	19,8%	14,4%	50,1%	15,6%
Bologna	11,20 €	55,7%	16,9%	23,5%	4%
Genova	6,90 €	15,2%	20,8%	50,7%	13,4%
Napoli	7,76 €	33,3%	12,5%	47,1%	7,1%
Palermo	5,34 €	35,3%	21,1%	37,3%	6,3%
Bari	6,83 €	29,3%	37,7%	18,2%	14,8%
Monza	10,34 €	47,8%	21,6%	28,5%	2,1%
Pescara	5,96 €	13,6%	16,2%	35,9%	34,3%
Teramo	4,21 €	11,1%	9,6%	47,9%	31,5%
Fermo *	4,82 €	18,4%	18,2%	45,4%	18%
Matera	5,63 €	13,5%	16,3%	57,2%	13%
Frosinone	4,97 €	23%	30,5%	29,2%	17,2%

Contratti d'affitto di abitazioni intere registrati nel 2025: 191.457 nelle 13 città. Canone medio in euro al m² al mese. * Comune che non risulta ad alta tensione abitativa: il concordato non ha la cedolare al 10%. Fonte: Agenzia Entrate – OMI, elaborazione Centro studi Gromia. Tutti i capoluoghi: affitti e contratti registrati.

04 Durata, rinnovo e disdetta

INFOGRAFICA

Chi può lasciare il contratto e quando

L'inquilino

- In ogni momento per gravi motivi, con sei mesi di preavviso
- Anche senza motivo, se il contratto lo prevede, con il preavviso scritto
- Alla scadenza finale, con una raccomandata sei mesi prima

Il proprietario

- Alla prima scadenza solo per i motivi di legge, con sei mesi di preavviso
- Alla scadenza finale, con una raccomandata sei mesi prima
- Prima, solo se l'inquilino non rispetta il contratto

I motivi per cui il proprietario può non rinnovare alla prima scadenza sono elencati nell'articolo 3 della legge 431/1998: per esempio usare la casa per sé o per un familiare, ristrutturarla o venderla se non ha

altre case oltre alla propria. In quest'ultimo caso l'inquilino ha il diritto di prelazione sull'acquisto. Se poi non la usa davvero per quel motivo, l'inquilino può chiedere il ripristino del contratto o un risarcimento.

Senza disdetta, alla scadenza finale il contratto si rinnova da solo alle stesse condizioni. Modelli e tempi: disdetta del contratto di affitto.

05 La registrazione: entro 30 giorni con il modello RLI



Il contratto si registra entro 30 giorni dalla firma o dalla data di inizio, se è precedente. L'obbligo è del proprietario, che poi entro 60 giorni deve darne comunicazione all'inquilino e all'amministratore di condominio. Se il contratto è stato concluso con un'agenzia immobiliare, anche l'agenzia è tenuta a registrarlo.

- **Online:** con il modello RLI dai servizi dell'Agenzia delle Entrate, entrando con SPID, CIE o CNS. Imposte e bollo si pagano con addebito sul conto corrente. È la strada più usata.
- **Con un intermediario:** CAF, commercialista, associazione di categoria o l'agenzia che ha seguito l'affitto.
- **In ufficio:** in qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, con il modello RLI, due copie firmate del contratto e la ricevuta del pagamento con il modello F24 Elementi identificativi.

Nel modello RLI si indicano i dati delle parti, della casa, del canone e la scelta tra regime ordinario e cedolare secca. Come si compila: modello RLI.

06 Quanto costa registrare il contratto

VOCE	REGIME ORDINARIO	CEDOLARE SECCA
Imposta di registro	2% del canone annuo, minimo 67 € il primo anno	Non si paga
Concordato in comune ad alta tensione abitativa	2% del 70% del canone annuo	Non si paga
Imposta di bollo	16 € ogni quattro facciate o cento righe	Non si paga
Chi paga	Metà il proprietario, metà l'inquilino	–
Proroga	2% del canone dell'annualità, entro 30 giorni	Non si paga
Cessione o risoluzione	67 € fissi, entro 30 giorni	Non si paga

Fonte: Agenzia delle Entrate, scheda sulla registrazione dei contratti di locazione.

Per un contratto libero di 800 € al mese il registro è di 192 € l'anno, 96 € a testa. Per un concordato da 700 € al mese in un comune ad alta tensione abitativa sono 117,60 €. Con un contratto di più anni si può pagare tutto alla registrazione, con uno sconto pari alla metà del tasso di interesse legale per ogni anno, oppure anno per anno entro 30 giorni dall'inizio di ogni annualità.

Cedolare secca o regime ordinario

Il proprietario può scegliere la cedolare secca nel modello RLI: un'imposta fissa del 21% del canone, o del 10% per il concordato nei comuni ad alta tensione abitativa, che sostituisce IRPEF, addizionali, registro e bollo. Anche l'inquilino non paga più la sua metà del registro. Come funziona e quando conviene è spiegato nella guida alla cedolare secca; il confronto con i tuoi numeri è nel calcolatore in fondo a questa pagina.

07 Deposito cauzionale e APE

Il deposito cauzionale

Il deposito non può superare tre mensilità del canone e produce interessi legali, che il proprietario deve restituire all'inquilino ogni anno. A fine contratto va restituito per intero, salvo i danni oltre il normale uso e gli importi non pagati, da dimostrare. Per evitare discussioni conviene firmare un verbale di consegna con foto all'ingresso e uno di riconsegna all'uscita. Approfondimenti: cauzione per l'affitto e restituzione della caparra.

L'attestato di prestazione energetica

Il proprietario deve consegnare l'APE all'inquilino. Nel contratto va inserita una clausola in cui l'inquilino dichiara di averlo ricevuto; per l'affitto di un singolo appartamento la copia non deve essere allegata.

Senza la clausola la sanzione va da 1.000 a 4.000 €, a carico di entrambe le parti, ed è dimezzata se il contratto non dura più di tre anni. Approfondimento: affitto e certificazione energetica.

08 Se il contratto non viene registrato

Un contratto di affitto non registrato è nullo. Le conseguenze riguardano soprattutto il proprietario.

- **Sanzione:** il 120% dell'imposta di registro dovuta, con un minimo di 250 €, più l'imposta e gli interessi. Per i contratti di più anni si calcola sull'imposta dell'intera durata, anche se il proprietario sceglie la cedolare secca. Con un ritardo fino a 30 giorni la sanzione scende al 45%, con un minimo di 150 €.
- **Imposte sul reddito:** se il canone non è dichiarato, l'Agenzia recupera IRPEF e addizionali con le relative sanzioni.
- **Tutela dell'inquilino:** chi ha subito un affitto senza contratto scritto può chiedere al giudice di riconoscerlo, con un canone non superiore a quello del concordato.
- **Ravvedimento:** chi registra in ritardo, prima di un controllo, paga una sanzione ridotta.

ERRORE DA EVITARE

Accordarsi per registrare un canone più basso di quello pagato davvero. La parte non dichiarata non è tutelata dal contratto e l'inquilino può chiedere la restituzione di quanto versato in più. Approfondimento: affitto in nero.

09 Proroga, cessione e risoluzione

Ogni cambiamento del contratto registrato va comunicato all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni, con il modello RLI o, per pagare, con il modello F24.

- **Proroga:** quando il contratto continua dopo la scadenza. Con il regime ordinario si paga il registro dell'annualità; con la cedolare secca si conferma l'opzione.
- **Cessione:** quando cambia il proprietario, per esempio dopo una vendita, o subentra un nuovo inquilino. Senza un corrispettivo si pagano 67 € fissi. Approfondimento: subentro nel contratto di locazione.
- **Risoluzione:** quando il contratto finisce prima della scadenza. Si pagano 67 € fissi, che non si pagano se tutti i proprietari hanno scelto la cedolare secca.

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Se vendi una casa affittata, il contratto registrato passa all'acquirente, che subentra come proprietario. Prima di mettere in vendita verifica che il contratto sia registrato e le annualità pagate: chi compra e la sua banca lo controlleranno.

10 Cosa cambia dal 2027

Dal 1° gennaio 2027 le regole dell'imposta di registro passano nel nuovo Testo unico dell'imposta di registro e degli altri tributi indiretti (D.Lgs. 123/2025), e le sanzioni nel Testo unico delle sanzioni tributarie (D.Lgs. 173/2024). L'entrata in vigore, prevista per il 2026, è stata rinviata di un anno dal decreto Milleproroghe. Aliquote, termini e obblighi di questa guida restano gli stessi.

11 Fonti

- Legge 431/1998: forma scritta, tipi di contratto, durata, disdetta, obbligo di registrazione.
- Legge 392/1978, art. 11: deposito cauzionale.
- D.Lgs. 192/2005, art. 6: APE nei contratti di affitto e sanzioni.
- Agenzia delle Entrate, quanto si paga per registrare un contratto: registro, minimo, bollo, pagamento per l'intera durata.
- Agenzia delle Entrate, proroga, cessione e risoluzione: termini e imposte fisse.
- D.P.R. 131/1986, art. 17 e Tariffa, art. 5: termine di 30 giorni e imposta di registro sulle locazioni, in vigore fino al 2026.
- Agenzia delle Entrate, risoluzione n. 56/2025: sanzione per la registrazione omessa o tardiva.

12 Con Gromia

Gromia aiuta chi vende e chi compra casa. Se pensi di vendere la casa che oggi affitti, o di comprarne una da mettere a reddito, parti dalla valutazione gratuita: un agente della tua zona verifica la stima con te.

13 Esempio di calcolo

Cedolare secca o IRPEF: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Tipo di contratto	**Libero**
Canone mensile	**€ 1.000**
Altri redditi imponibili in un anno	**€ 30.000**
Addizionali regionale e comunale	**2,00 %**

RISPARMI IN UN ANNO CON LA CEDOLARE SECCA

€ 1.590

Cedolare secca 21%	**€ 2.520**
IRPEF sul canone	**€ 3.762**
Addizionali regionale e comunale	**€ 228**
Imposta di registro, la tua metà	**€ 120**
Totale con il regime ordinario	**€ 4.110**

Stima per il primo anno, con gli scaglioni IRPEF del 2026. Non considera le detrazioni, che con un reddito più alto possono ridursi, l'imposta di bollo e il minimo di 67 € del registro. Con la cedolare secca rinunci all'aggiornamento ISTAT del canone e anche l'inquilino non paga la sua metà del registro.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/cedolare-secca

14 Domande frequenti

Chi deve registrare il contratto di affitto?

Per legge l'obbligo è del proprietario, che deve registrare il contratto entro 30 giorni e poi, entro 60 giorni, darne comunicazione documentata all'inquilino e all'amministratore di condominio. Se il contratto è stato concluso con un'agenzia immobiliare, anche l'agenzia è tenuta a registrarlo. L'imposta di registro, però, si divide a metà tra proprietario e inquilino, che ne rispondono entrambi verso l'Agenzia delle Entrate: se il proprietario non registra, l'Agenzia può chiedere l'imposta anche all'inquilino.

Quanto costa registrare un contratto di affitto?

Con il regime ordinario si paga l'imposta di registro del 2% del canone annuo, con un minimo di 67 € il primo anno, più l'imposta di bollo di 16 € ogni quattro facciate o cento righe del contratto. Per un affitto di 800 € al mese il registro è di 192 € l'anno, 96 € a testa. Per il concordato nei comuni ad alta tensione abitativa si paga sul 70% del canone. Con la cedolare secca registro e bollo non si pagano.

Cosa succede se il contratto di affitto non viene registrato?

Il contratto è nullo e il proprietario rischia una sanzione pari al 120% dell'imposta di registro dovuta, con un minimo di 250 €, oltre all'imposta stessa e agli interessi. Se il canone non è dichiarato si aggiungono le imposte sul reddito evase. L'inquilino che ha subito un affitto senza contratto scritto può chiedere al giudice di riconoscere il rapporto con un canone non superiore a quello del concordato. Chi registra in ritardo può ridurre la sanzione con il ravvedimento operoso.

Che differenza c'è tra contratto 4+4 e 3+2?

Il 4+4 è il contratto a canone libero: le parti decidono il canone, la durata minima è di quattro anni e alla prima scadenza si rinnova per altri quattro, salvo i motivi di legge per cui il proprietario può dare disdetta. Il 3+2 è il contratto concordato: il canone deve stare nelle fasce dell'accordo territoriale del comune, la durata minima è di tre anni più due di proroga. In cambio del canone più basso il proprietario ha sconti su IRPEF o cedolare, registro e IMU.

Quanto può essere il deposito cauzionale?

Al massimo tre mensilità del canone, secondo l'articolo 11 della legge 392 del 1978. Il deposito produce interessi legali, che il proprietario deve restituire all'inquilino alla fine di ogni anno. A fine contratto il deposito va restituito per intero, salvo i danni alla casa oltre il normale uso e i canoni o le spese non pagate, che il proprietario deve dimostrare. Il deposito pagato dall'inquilino non paga imposta di registro.

Si può fare un contratto di affitto di un anno?

Sì, ma solo con un contratto transitorio, che può durare da uno a diciotto mesi. Serve un'esigenza temporanea del proprietario o dell'inquilino, scritta nel contratto e documentata, per esempio un lavoro a tempo determinato in un'altra città. Nelle grandi città, nei capoluoghi di provincia e nei comuni confinanti il canone deve seguire l'accordo territoriale. Se l'esigenza transitoria manca o non è provata, il contratto si trasforma in un normale 4+4. Per gli studenti universitari c'è un contratto apposito, da sei mesi a tre anni.

Come si disdice un contratto di affitto?

L'inquilino può lasciare la casa in qualsiasi momento per gravi motivi, con un preavviso di sei mesi, e prima della scadenza anche senza motivo se il contratto lo prevede. Il proprietario, invece, alla prima scadenza può dare disdetta solo per i motivi indicati dalla legge, come andare ad abitare nella casa o venderla, con almeno sei mesi di preavviso. Alla seconda scadenza entrambi possono non rinnovare, con una raccomandata sei mesi prima. La risoluzione va poi comunicata all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni.

Serve l’APE per affittare casa?

Sì. Il proprietario deve consegnare all'inquilino l'attestato di prestazione energetica e nel contratto va scritta una clausola in cui l'inquilino dichiara di averlo ricevuto. Per l'affitto di un singolo appartamento la copia dell'APE non deve essere allegata. Senza la clausola le parti rischiano una sanzione da 1.000 a 4.000 €, ridotta alla metà se il contratto non dura più di tre anni. La classe energetica va indicata anche negli annunci.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a novembre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.