

FOGLIO INFORMATIVO N. 30 – 2026

Registrare un contratto

Tra i servizi online dell'AdE, particolarmente utile e apprezzato è quello che permette di registrare un contratto di affitto o comodato, direttamente da casa, senza errori e senza inutili code agli sportelli.

Vediamo insieme, passo per passo, come procedere e quali sono gli allegati necessari per registrare i contratti di affitto e di comodato, anche online, sul sito dell'AdE, con le procedure aggiornate a maggio 2026.

Locazione online

Il servizio web “Contratti di locazione – RLI”, disponibile nell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate, permette la registrazione online. Il servizio consente di effettuare la prima registrazione del contratto, versare le imposte di registro e di bollo e, quando previsto, optare per la Cedolare Secca.

La registrazione deve avvenire entro 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua decorrenza, se anteriore. L'obbligo non si applica ai contratti che, con lo stesso conduttore, non superano complessivamente 30 giorni nell'arco dell'anno.

Da dove iniziare

Dopo l'accesso all'area riservata dell'Agenzia delle Entrate, occorre digitare la parola “locazione” nel campo “Cerca il servizio” e cliccare su “contratti di locazione”. Successivamente selezionare l'opzione “Prima registrazione” e seguire le istruzioni della procedura guidata. In caso di supporto puoi visionare la guida operativa online. È consigliabile avere a disposizione tutti i dati riportati nel contratto, in particolare quelli relativi alle parti e all'immobile.

Variazioni del contratto

Attraverso la sezione “Adempimenti successivi” è possibile gestire le principali variazioni del contratto. È possibile il pagamento dell'imposta di registro per le annualità successive nei contratti pluriennali, qualora si sia scelto di versarla anno per anno. È anche possibile procedere

alla registrazione della proroga del contratto e la posticipazione oltre la scadenza della durata dell'accordo. È consentita la comunicazione della cessione del contratto, cioè la sostituzione del locatore o del conduttore con un nuovo soggetto.

Tra le altre variazioni sono consentite la gestione in caso del subentro, l'inserimento della risoluzione anticipata del contratto e la rinegoziazione del canone di locazione, nel caso in cui le parti concordino una modifica dell'importo dell'affitto.

Senza credenziali

Chi non dispone di credenziali SPID, CIE o CNS può registrare il contratto prenotando un appuntamento presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

In questo caso occorre essere forniti di almeno due originali del contratto oppure un originale e una copia sulla quale l'ufficio attesterà la conformità. Il modello RLI deve essere compilato e firmato.

Sono indispensabili le marche da bollo da 16 euro con data NON SUCCESSIVA alla stipula, poste ogni quattro facciate scritte e comunque ogni 100 righe, da applicare su ogni copia del contratto. Infine è necessario avere la ricevuta del pagamento dell'imposta di registro effettuato con il Modello F24 Elementi Identificativi.

Salvo il caso della Cedolare Secca, le imposte di bollo e di registro possono essere versate anche tramite addebito diretto sul conto corrente utilizzando l'apposito modulo dell'Agenzia delle Entrate.

Comodato e preliminare

Per registrare un contratto di comodato o un preliminare di compravendita è disponibile il servizio RAP ("Registrazione Atti Privati"), accessibile dall'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

È sufficiente digitare la parola "atti" nel campo "Cerca il servizio" e selezionare RAP e poi seguire la procedura automatica.

Occorre indicare la tipologia di contratto, i dati delle parti e le informazioni sugli immobili interessati. Completato l'inserimento, il sistema calcola automaticamente le imposte dovute e ne consente il pagamento tramite addebito sul conto corrente.

Cose allegare

L'atto da registrare deve essere predisposto in un formato leggibile dai sistemi informatici, per questo non può essere redatto a mano. È possibile allegare in un unico file i documenti richiamati nel contratto, come scritture private, inventari, mappe, planimetrie, disegni o altra

documentazione collegata.

Rigetto della pratica

Nel caso la pratica non venga accettata, l'utente ne riceve una comunicazione con la motivazione, reperibile nella sezione "Ricevute" dell'area riservata. In base alla problematica riscontrata è possibile correggere gli errori e inviare una nuova richiesta oppure richiedere assistenza prenotando un appuntamento presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

ATTENZIONE! Il servizio telematico è obbligatorio per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili.

La "vecchia" procedura

Anche nel caso di un contratto di comodato, chi non possiede SPID, CIE o CNS può registrare l'atto prenotando un appuntamento presso un ufficio dell'Agenzia delle Entrate e presentando il contratto sottoscritto con firma autografa.

Si devono consegnare almeno due originali del contratto o un originale e una copia sulla quale l'ufficio attesterà la conformità unitamente al modello RAP compilato e firmato, le marche da bollo pari a 16 euro ogni quattro facciate scritte e obbligatoriamente ogni 100 righe – anche in questo caso le marche da bollo devono avere una data NON SUCCESSIVA a quella della stipula – e infine la ricevuta del pagamento dell'imposta di registro effettuato con il Modello F24 ordinario. La registrazione del pagamento nei sistemi può richiedere giorni ed è consigliabile conservare la quietanza.

In alternativa, le imposte di bollo e di registro possono essere versate tramite addebito diretto sul conto corrente utilizzando l'apposito modello di richiesta.

ALTRI ATTI DA REGISTRARE

Per gli atti diversi dai contratti di locazione, comodati e preliminari di compravendita, la procedura varia a seconda che il documento sia firmato digitalmente o con firma autografa.

Firma digitale

Nell'area riservata del sito AdE, si può usare il servizio "Consegna documenti e istanze", l'invio con firma digitale consente di gestire la pratica a distanza. Chi non ha credenziali SPID, CIE o CNS può trasmettere la documentazione tramite PEC. Nel caso di un atto privato la richiesta può essere inviata a qualsiasi sportello, se l'atto è redatto da un pubblico ufficiale diverso dal notaio, la documentazione va inviata all'ufficio territorialmente competente.

Cosa allegare

La richiesta deve contenere l'atto da registrare, firmato digitalmente da tutte le parti. Bisogna inserire il Modello 69 compilato e firmato digitalmente oppure la scansione del Modello 69 con firma autografa accompagnata dalla copia del documento di identità. Vanno inviati anche gli eventuali allegati. Poiché tra il pagamento e la relativa visualizzazione possono trascorrere alcuni giorni, è consigliabile conservare la quietanza.

L'imposta di bollo può essere versata con F24 ordinario. Il documento firmato digitalmente costituisce l'originale e non è necessaria la stampa cartacea. Conclusi i controlli, l'ufficio comunica l'avvenuta registrazione oppure richiede eventuali integrazioni.

Firma autografa .

Per gli atti non firmati digitalmente è necessario prenotare un appuntamento presso un ufficio dell'AdE. Per la richiesta di registrazione occorrono presentare almeno due originali dell'atto oppure un originale e una copia che l'ufficio dichiarerà conforme. Il Modello 69 deve essere compilato e firmato ed è necessario avere il modello RR, da utilizzare nel caso in cui debbano essere registrati più atti contemporaneamente.

Sono indispensabili le marche da bollo da 16 euro con data NON SUCCESSIVA alla stipula, poste ogni quattro facciate scritte e comunque ogni 100 righe; infine la ricevuta del pagamento dell'imposta di registro effettuato tramite Modello F24 ordinario, di cui è consigliabile conservare la quietanza.

In alternativa, le imposte di bollo e di registro possono essere versate mediante addebito diretto sul conto corrente bancario o postale utilizzando l'apposito modello di richiesta.

Roma, luglio 2026