29 ottobre 2012 0:00

Contratto di locazione. pagamento affitto con bonifico bancario

Salve,
Volevo un informazione in merito all'argomento…
Io ho affittato un appartamento con CONTRATTO REGOLARE DI LOCAZIONE, e l'inquilino mi paga mensilmente il fitto tramite bonifico bancario. Leggo che con tale pagamento non è obbligatorio rilasciare la ricevuta di affitto, quindi mi chiedo e Vi chiedo:
- In caso di controllo come faccio a dimostrare se non ho nessuna ricevuta?
- Come mai con il pagamento tramite bonifico bancario non c'è l'obbligo di rilasciare ricevuta, e d'altronde di emettere la marca da bollo di 1,81 euro?
- Nel caso in cui non emetto ricevuta, l'inquilino è dovuto comunque a pagarmi il costo della marca da bollo, ossia di 1,81 euro?
- Nel mio caso per mio scrupolo di coscienza ho emesso le ricevute dei primi tre mesi di affitto (Marzo, Aprile, Maggio 2012), indicando su ognuna che il pagamento è stato effettuato con Bonifico Bancario, e non applicando la Marca da Bollo, poi mi sono fermato per questi dubbi. Come devo procedere?
- In caso di contratto di locazione con pagamento mensile via bonifico è regolare fare una sola ricevuta fiscale a fine anno solare per l'importo delle 12 mensilità moltiplicato per 12? Rischio che mi venga contestata l'evasione del bollo? Oppure potrei proprio evitare di fare anche l'unica a fine anno?
Ho questo dubbi perchè in giro trovo opinioni discordanti, ovvero:
1) in caso di pagamento canone locazione con bonifico non è obbligatoria la ricevuta fiscale nè il bollo da 1,81
2)se il canone è pagato mensilmente, in qualunque modo, anche se con bonifico, va emessa una ricevuta con relativo bollo da 1,81 ogni volta che avviene il pagamento, quindi 12 ricevute e 12 bolli l'anno
chi mi aiuta?
Grazie anticipatamente
Bruno, da Inzago (MI)

Risposta:
lei deve fare ricevuta solo se richiesta dall'inquilino (questo anche in caso di bonifico). I costi del bollo spettano all'inquilino. Se invece l'inquilino non fa richiesta della ricevuta, lei non ha alcun obbligo di emetterla.
A livello fiscale, quello che conta è la registrazione del contratto e che lei dichiari cio' che ha ricevuto nella sua dichiarazione dei redditi ai fini Irpef etc.. Le ricevute dei pagamenti del canone non hanno alcuna rilevanza ai fini fiscali.
L'unico caso in cui potrebbe esserci qualche problema, è se le viene fatta richiesta di ricevuta da parte dell'inquilino e lei non la emette, oppure la emette senza il bollo.