

TuttoModelli – Contratti di Affitto

La soluzione COMPLETA per gestione dei Contratti d’Affitto!

OSRA consente la **gestione** dei contratti di locazione, il calcolo delle relative imposte, la stampa del contratto stesso e la creazione del file secondo le specifiche tecniche per la trasmissione all’Agenzia delle Entrate.

Cedolare secca e Calcolo convenienza

Scelta del regime di tassazione del canone di locazione di immobili ad uso abitativo e **valutazione** della convenienza economica tra **cedolare secca** e regime ordinario.

A chi si rivolge

Studi Professionali
Agenzie Immobiliari
Associazioni/Enti
Aziende

Vantaggi

Per gli Studi Professionali e per le Agenzie immobiliari
Offrire ai clienti un servizio di **Gestione Completa** dei contratti di locazione di immobili.

Per le Associazioni/Enti e le Aziende
Gestire le problematiche inerenti ai contratti di affitto di immobili.

Punti di forza

- ◆ **Gestisce** la compilazione, la stampa e l’invio telematico dei contratti
- ◆ **Esegue** automaticamente i calcoli dell’imposta di registro e dei bolli.
- ◆ **Facilita** il rinnovo del canone e grazie allo scadenziario è possibile consultare le future scadenze.
- ◆ **Aggiorna** il canone sulla base degli indici ISTAT.
- ◆ **Utilizza**, grazie all’integrazione con l’Archivio Ditte, i dati già inseriti in Anagrafica.

- ◆ **Gestisce** la denuncia annuale cumulativa dei contratti relativi ai **Fondi Rustici**.
- ◆ **Calcola** la convenienza economica tra cedolare secca e tassazione redditi ordinaria

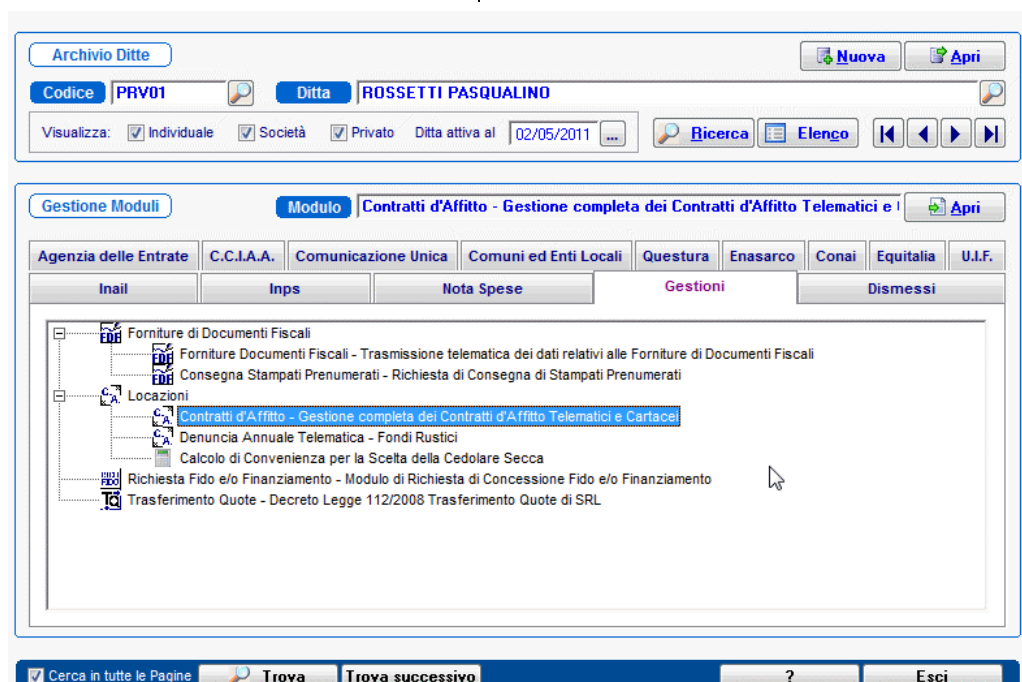
Principali funzionalità

Memorizzazione dati ricorrenti

L’operatore può inserire in specifici Archivi i dati che agevolano la successiva redazione del contratto.
Archivi dati ricorrenti:

- ◆ Locatori
- ◆ Conduttori
- ◆ Immobile

Caratteristiche e
funzionalità principali



Redazione del contratto

Un'apposita maschera permette la stesura del contratto a seconda della tipologia di contratto che si sta predisponendo; la procedura propone un modello che può essere personalizzato in base alle esigenze dell'utente. Le caselle di testo guidano nella compilazione dei campi, e visualizzano i dati inseriti negli Archivi dei dati ricorrenti.

Registrazione del contratto

Il modulo rende disponibili gli strumenti per la compilazione:

Modulistica Obbligatoria:

- ◆ F23 per i pagamenti cartacei delle relative imposte
- ◆ M69
- ◆ A8
- ◆ Comunicazione Cessione Fabbricato
- ◆ Modello SIRIA

Modulistica Facoltativa:

- ◆ Comunicazione di Immobile Storico
- ◆ Redazione del Verbale di Consegna
- ◆ Lettera indicazione spese sostenute per la registrazione del contratto
- ◆ Ricevuta di attestazione del versamento del deposito cauzionale

Stampa e invio File Telematico

il modulo genera il File Telematico e consente l'invio tramite Entratel.

Gestione Rinnovo del Contratto

Lo scadenziario avvisa delle prossime scadenze e permette di predisporre i calcoli relativi all'aggiornamento del canone.

Esempio calcolo convenienza

Cedolare Secca e Calcolo convenienza

La soluzione OSRA gestisce la tassazione degli immobili ad uso abitativo previa valutazione preliminare della convenienza economica tra cedolare secca e tassazione ordinaria in base a:

- ◆ Imposte sui redditi
- ◆ Imposte di registro
- ◆ Mancato adeguamento ISTAT

Lettera rinuncia ISTAT

Una specifica funzione consente la compilazione di una lettera con cui il locatore comunica al locatario l'adesione alla cedolare secca e la rinuncia alle variazioni ISTAT.

Contratti d'Affitto Fondi Rustici

Il modulo consente di optare tra:

- ◆ **Registrazione del singolo contratto**
Registrazione di un contratto di fondo rustico singolarmente nel corso dell'anno nel rispetto dei 30gg dalla stipula (normale contratto di locazione)
- ◆ **Registrazione cumulativa**
Effettuare una registrazione unica e cumulativa di tutti i contratti di affitto di fondi rustici stipulati nell'anno precedente con la possibilità di pagare una sola volta l'imposta di registro.

	Regime Ordinario	Regime Cedolare Secca
Cedolare Secca sui Canone di Locazione		7.900
Imposta di Registro per Locazioni Abitative	325	
Mancato guadagno Adeguamento ISTAT		417
Totale Imposte	33.011	28.992

Risultato:
- quale regime conviene?
- quanto risparmia il locatore?

Applicando il Regime della Cedolare Secca si ha un RISPARMIO DI IMPOSTE di Euro **4.019**