

## CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nella sezione **CONTRATTI DI LOCAZIONE** si gestisce:

- la **memorizzazione delle informazioni** relative ai **contratti di locazione** e i dati anagrafici del **locatario**;
- la **generazione automatizzata delle scadenze** (pagamento canoni e versamento imposta di registro) del contratto di locazione;
- la **generazione automatizzata** delle scritture contabili (pagamento canoni e versamento imposta di registro) del contratto di locazione;
- la **generazione di mail al locatario** contenenti **reminder** delle scadenze di pagamento dei canoni di locazione e **ricevute** di pagamento.

### MY PROGETTO **SPI - ABC TRUST**

#### Progettazione del Trust



 Configurazione Trust	 Documentazione consulenza	 Soggetti Trust	 Riepilogo Soggetti Trust
 Patrimonio Trust	 Calcolatore Fiscale	 Preventivi Notarili	

#### Gestione del Trust



 Documentazione Trustee	 Strutturazione Trust	 Scadenziario Trust	 Archivio Documentale
 Contabilità Trust	 Ritenute d'acconto	 Calcolatore Imposte	 Contratti di locazione
 Diario Trust	 Rendiconto	 Comunicazioni	

Cliccando sulla relativa icona, appare la **schermata iniziale della sezione**:

### CONTRATTI DI LOCAZIONE **SPI - ABC TRUST**

← Progetto Trust [+ Aggiungi Contratto Locazione](#)

01/01/2019	al	31/12/2019	 Filtra			
Immobile	Locatario	Inizio	Fine	Durata	Contratto	Funzioni

Per **inserire un contratto di locazione**, si deve cliccare l'icona [+ Aggiungi Contratto Locazione](#)

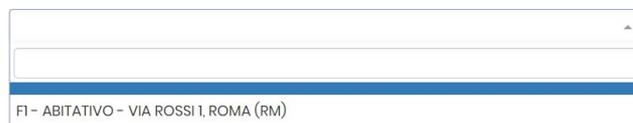
**NUOVO CONTRATTO LOCAZIONE**

← Progetto Trust ← Lista Contratti Locazione

Scegli immobile * <input type="text"/>	Corrispettivo Complessivo: € 0,00 Corrispettivo Rata: € 0,00
Data inizio * <input type="text"/>	Data fine * <input type="text"/>
Cadenza Canone * <input type="text"/>	Importo Canone * <input type="text"/>
Cadenza Incassi * <input type="text"/>	Data Scadenze Incassi * <input type="text"/>
Pagamento imposta registro * <input type="text"/>	Data Scadenze Imposto * <input type="text"/>
Cauzione <input type="text"/>	Ammontare Cauzione <input type="text"/>
Rivalutazione ISTAT <input type="text"/>	Addobito Spese <input type="text"/>

Allegato Contratto Locazione [Seleziona file](#)

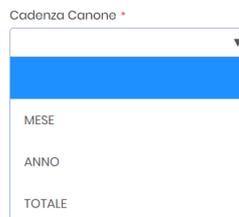
**SCEGLI IMMOBILE:** nel menù a tendina in cui sono elencati gli immobili inseriti nel fondo in trust si deve selezionare quello che si intende locare



**DATA INIZIO:** si deve inserire la data di inizio della locazione selezionandola dal calendario oppure digitandola con il formato GG/MM/AAAA

**DATA FINE:** si deve inserire la data di termine della locazione selezionandola dal calendario oppure digitandola con il formato GG/MM/AAAA

**CADENZA CANONE:** si deve selezionare nel menù a tendina la cadenza con la quale è espresso il canone nel contratto di locazione (MESE/ANNO/TOTALE)



**IMPORTO CANONE:** si deve inserire l'ammontare del canone in relazione alla cadenza canone

**CADENZA INCASSI:** si deve selezionare nel menù a tendina la cadenza con la quale sono previsti gli incassi del canone (MENSILE/BIMESTRALE/TRIMESTRALE/QUADRIMESTRALE/SEMESTRALE/ANNUALE/ALTRO)



**DATA SCADENZA INCASSI:** si deve inserire la data del primo incasso del canone di locazione selezionandola dal calendario oppure digitandola con il formato GG/MM/AAAA (il sistema determinerà automaticamente le scadenze successive)

**PAGAMENTO IMPOSTA REGISTRO:** si deve selezionare nel menù a tendina la modalità di liquidazione dell'imposta di registro (ANNUALE/UNICA SOLUZIONE)



**DATA SCADENZA IMPOSTA:** si deve inserire le date dei pagamenti dell'imposta di registro selezionandole dal calendario oppure digitandole con il formato GG/MM/AAAA

**CAUZIONE:** si deve selezionare nel menù a tendina se vi è o meno la corresponsione di una cauzione da parte del locatario (SI/NO)

**AMMONTARE CAUZIONE:** si deve inserire l'ammontare della cauzione

**RIVALUTAZIONE ISTAT:** si deve selezionare nel menù a tendina se vi è o meno l'applicazione della rivalutazione ISTAT al canone di locazione (SI/NO)

**ADDEBITO SPESE:** si deve selezionare nel menù a tendina la modalità di addebito spese (FORFETTARIO/A CONSUNTIVO)



**ALLEGATO CONTRATTO LOCAZIONE:** si deve allegare il contratto di locazione

Bisogna quindi inserire i **dati anagrafici del locatario:**

#### Informazioni Locatario

Tipologia Locatario *		Telefono	
<input type="text" value="PRIVATO"/>		<input type="text"/>	
Titolo		Email *	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Nome *	Cognome *	PEC	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Indirizzo		Provincia nascita	Luogo nascita
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Provincia *	Città *	Data nascita	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value=""/>	
CAP	Nazione		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Codice Fiscale *			
<input type="text"/>			

[Salva Contratto Locazione](#) [Annulla](#)

Una volta inseriti i dati anagrafici del locatario, si deve cliccare l'icona [Salva Contratto Locazione](#) per **registrare il contratto di locazione**.

A questo punto il sistema genererà:

- un **riepilogo degli elementi caratterizzanti il contratto** (CORRISPETTIVO COMPLESSIVO/CORRISPETTIVO RATA/PERCENTUALE SPETTANZA TRUST/ CORRISPETTIVO COMPLESSIVO TRUST/CORRISPETTIVO RATA TRUST/IMPOSTA DI REGISTRO COMPLESSIVA/DURATA GIORNI/DURATA MESI/DURATA ANNI);
- le **scadenze** dei pagamenti e del versamento delle imposte
- la possibilità di generare automaticamente le **scritture contabili**.

Nella **schermata iniziale** della sezione compariranno gli **elementi essenziali dei contratti di locazione** inseriti:

CONTRATTI DI LOCAZIONE SPI - ABC TRUST							← Progetto Trust	+ Aggiungi Contratto Locazione
01/01/2019		al	31/12/2019		 Filtra			
Immobile	Locatario	Inizio	Fine	Durata	Contratto	Funzioni		
FI - ABITATIVO - VIA ROSSI 1, ROMA (RM)	ANDREA ROSA	01/12/2019	30/11/2022	1095 gg. 36 mesi		 		

## ESEMPIO DI COMPILAZIONE

### NUOVO CONTRATTO LOCAZIONE

← Progetto Trust   ← Lista Contratti Locazione

Scegli Immobile \*

F1 - ABITATIVO - VIA ROSSI 1, ROMA (RM)

Data inizio \*

01/12/2019

Data fine \*

30/11/2022

Cadenza Canone \*

MESE

Importo Canone \*

1000

Cadenza Incassi \*

MENSILE

Data Scadenze Incassi \*

05/12/2019

Pagamento imposta registro \*

ANNUALE

Data Scadenze Imposte \*

31/12/2019, 31/12/2020, 31/12/2021

**Lista Date Scadenza:**

[31/12/2019](#)

[31/12/2020](#)

[31/12/2021](#)

Cauzione

SI

Ammontare Cauzione

1500

Rivalutazione ISTAT

SI

Addebito Spese

FORFETTARIO

Allegato Contratto Locazione [Cambia](#) TD01\_20191128\_065714.pdf ×

Corrispettivo Complessivo: € 0,00

Corrispettivo Rata: € 0,00

Percentuale spettanza al Trust: 0,00%

Corrispettivo Complessivo Trust: € 0,00

Corrispettivo Rata Trust: € 0,00

Imposta di Registro Complessivo: € 0,00

Durata Giorni:

Durata Mesi:

Durata Anni:

### Informazioni Locatario

Tipologia Locatario \*

PRIVATO

Titolo

SIG.

Nome \*

ANDREA

Cognome \*

ROSA

Indirizzo

VIA CERA 12

Provincia \*

BA

Città \*

ALBEROBELLO

CAP

70011

Nazione

ITALIA

Codice Fiscale \*

CRANDR69R34L232U

Telefono

Email \*

acera@iol.it

PEC

acera@pec.it

Provincia nascita

BA

Luogo nascita

ALBEROBELLO

Data nascita

16/03/1969

[Salva Contratto Locazione](#) [Annulla](#)

Corrispettivo Complessivo: **€ 36.000,00**  
 Corrispettivo Rata: **€ 1.000,00**

Percentuale spettanza al Trust: **100,00%**  
 Corrispettivo Complessivo Trust: **€ 36.000,00**  
 Corrispettivo Rata Trust: **€ 1.000,00**  
 Imposta di Registro Complessivo: **€ 720,00**  
 Durata Giorni: **1095**  
 Durata Mesi: **36**  
 Durata Anni: **3**

Scadenza	Descrizione	Scrittura Contabile
05/12/2019	Scadenza rata incasso contratto locazione	
31/12/2019	Scadenza imposta di registro contratto locazione	
05/01/2020	Scadenza rata incasso contratto locazione	
05/02/2020	Scadenza rata incasso contratto locazione	
05/03/2020	Scadenza rata incasso contratto locazione	
05/04/2020	Scadenza rata incasso contratto locazione	
05/05/2020	Scadenza rata incasso contratto locazione	
05/06/2020	Scadenza rata incasso contratto locazione	
05/07/2020	Scadenza rata incasso contratto locazione	

**Generazione Scritture Contabili**

05/12/2019

al

05/11/2022

Importo Canone

Fondo/Sottofondo

Importo Rivalutazione ISTAT

Tipologia Conto

Importo spese addebitate

Importo Complessivo

Generazione Scritture

Eliminare Scritture

Per **generare automaticamente le scritture contabili** relative al 2020:

### Generazione Scritture Contabili

01/01/2020	al	31/12/2020
------------	----	------------

Importo Canone

Fondo/Sottofondo

Importo Rivalutazione ISTAT

Tipologia Conto

Importo spese addebitate

Importo Complessivo

Generazione Scritture

Eliminare Scritture

Il sistema **evidenzia le scritture generate:**

Scadenza	Descrizione	Scrittura Contabile
05/12/2019	Scadenza rata incasso contratto locazione	
31/12/2019	Scadenza imposta di registro contratto locazione	
05/01/2020	<p style="color: #00a651;">Scadenza rata incasso contratto locazione</p> <div style="border: 1px dashed #ccc; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 70%;"> <p>Canone: 1.000,00</p> <p>Rivalutazione ISTAT: 0,00</p> <p>Spese: 50,00</p> <p>Totale Importo: 1.050,00</p> </div> <div style="width: 25%;"> <div style="background-color: #a0a0a0; padding: 5px; margin-bottom: 5px; border-radius: 3px;">REMINDER</div> <div style="background-color: #a0a0a0; padding: 5px; border-radius: 3px;">RICEVUTA</div> </div> </div>	<div style="background-color: #00a651; color: white; width: 30px; height: 30px; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">→</div>
05/02/2020	<p style="color: #00a651;">Scadenza rata incasso contratto locazione</p> <div style="border: 1px dashed #ccc; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 70%;"> <p>Canone: 1.000,00</p> <p>Rivalutazione ISTAT: 0,00</p> <p>Spese: 50,00</p> <p>Totale Importo: 1.050,00</p> </div> <div style="width: 25%;"> <div style="background-color: #a0a0a0; padding: 5px; margin-bottom: 5px; border-radius: 3px;">REMINDER</div> <div style="background-color: #a0a0a0; padding: 5px; border-radius: 3px;">RICEVUTA</div> </div> </div>	<div style="background-color: #00a651; color: white; width: 30px; height: 30px; border-radius: 50%; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">→</div>

Cliccando l'icona  viene **aperta la scrittura contabile** generata automaticamente che può essere eventualmente modificata:

### DETTAGLIO OPERAZIONE ← Progetto Trust   ← Contabilità

---

Data Operazione \*

Causale Operazione \*

Fondo/Sottofondo

Tipologia Conto

File Allegato Seleziona file

+ Aggiungi Ritenuta d'acconto Visualizza Ritenute d'acconto

**DARE**    € 1.050,00    + Movimento DARE

Cod.	Conto	Importo	
2.4	CREDITI VS LOCATARI	€ 1.050,00	

**AVERE**    € 1.050,00    + Movimento AVERE

Cod.	Conto	Importo	
9.11	CANONI DI LOCAZIONE	€ 1.050,00	

Registra Operazione
Annulla

Cliccando l'icona  viene **generata automaticamente una mail al locatario** che ricorda la **scadenza** del pagamento del canone:

### NUOVA COMUNICAZIONE ← Progetto Trust   ← Contratto Locazione

---

A:

Cc:

Oggetto:

Contenuto Email:

**B I U**

Gentile SIG. ANDREA ROSA,  
con la presente le ricordiamo il pagamento del "CANONE DI LOCAZIONE" con scadenza il giorno 05/01/2020.

**RIEPILOGO CANONE DI LOCAZIONE**  
 Unità locata : Immobile sito in VIA ROSSI 1, 00118 ROMA RM ITALIA  
 Locatore : ABC TRUST, C.F. 99999999999  
 Locatario : SIG. ANDREA ROSA

Canone: € 1.000,00  
 Rivalutazione Istat: € 0,00  
 Spese addebitate: € 50,00  
**Totale: € 1.050,00**

La ringraziamo per la disponibilità.

Cordiali saluti.

---

ABC Trust

*Il Trustee - XY Trust Company Srl*

Via Commerciale 1 - ROMA

mail: abctrust@xytrustcompany.com

Cliccando l'icona  viene **generata automaticamente una mail al locatario** dal quale può effettuare il **download della ricevuta di pagamento**:

**NUOVA COMUNICAZIONE**
[← Progetto Trust](#)
[← Contratto Locazione](#)

A:

Cc:

Oggetto:

Contenuto Email:

**B I U**  

Gentile SIG. ANDREA ROSA,  
con la presente le inviamo la "RICEVUTA CANONE DI LOCAZIONE" della scadenza del 05/01/2020.

[DOWNLOAD RICEVUTA CANONE LOCAZIONE](#)

La ringraziamo per la disponibilità.

Cordiali saluti.

---

**ABC Trust**

*Il Trustee - XY Trust Company Srl*

Via Commerciale 1 - ROMA

mail: abctrust@xytrustcompany.com

Cliccando su [DOWNLOAD RICEVUTA CANONE LOCAZIONE](#) il locatario può scaricare la ricevuta:

Trust Maker - Ricevuta Canone Locazione

### Ricevuta Canone di Locazione

Unità locata	Immobile sito in <b>VIA ROSSI 1, 00118 ROMA (RM) ITALIA</b> Dati Catastali: Non indicati
Durata contratto	<b>01/12/2019 - 30/11/2022</b>
Scadenza rata	<b>05/01/2020</b>
Locatore	<b>ABC TRUST</b> , C.F.: 99999999999
Locatario	<b>SIG. ANDREA ROSA</b> nato/a a ALBEROBELLO il giorno 16/03/1969 residente in VIA CERA 12 70011 ALBEROBELLO BA ITALIA

<b>Canone</b>	<b>€ 1.000,00</b>
<b>Rivalutazione Istat</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Spese addebitate</b>	<b>€ 50,00</b>
<b>Marca da bollo per ricevuta</b>	<b>€ 2,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 1.052,00</b>

ABC TRUST  
Il Trustee