

Rinnovo affitto 4+4 dopo 8 anni: come cambiare canone?

scritto da Angelo Greco | 23/04/2025



Affitto 4+4: dopo 8 anni puoi cambiare canone. Opzioni: nuovo contratto “ricognitivo” o proroga RLI con canone aggiornato. Rinnovo di 4 anni.

Il contratto di locazione abitativa a canone libero, comunemente noto come “4+4”, rappresenta la tipologia di affitto residenziale più diffusa nel nostro Paese. La sua struttura prevede una durata iniziale di 4 anni, seguita da un rinnovo automatico per ulteriori 4 anni, a meno che non intervengano specifiche cause di disdetta da parte del locatore o la volontà del conduttore di lasciare l’immobile. Ma cosa accade al termine di questo secondo quadriennio, ovvero dopo 8 anni complessivi dalla stipula iniziale? Alla cosiddetta “seconda scadenza contrattuale” spesso entrambe le parti desiderano proseguire la locazione, ma può emergere la necessità o la volontà di adeguare l’importo del canone alle mutate condizioni del mercato immobiliare o alle diverse esigenze personali. Ci si chiede quindi, al **rinnovo affitto 4+4 dopo 8 anni, come cambiare canone**. Bisogna necessariamente redigere e registrare un contratto completamente nuovo, oppure

è possibile modificare l'importo del canone mantenendo, in qualche modo, il legame con l'accordo originario? Analizziamo le opzioni previste dalla normativa (Legge 431/1998) e dalla prassi amministrativa (Agenzia delle Entrate).

Cosa succede alla scadenza dei primi 8 anni (4+4) di un contratto di locazione abitativa?

Al termine degli 8 anni si verifica la **“seconda scadenza contrattuale”**. A differenza della prima scadenza (dopo 4 anni), in cui la facoltà del locatore di negare il rinnovo è limitata a specifici e tassativi motivi previsti dalla legge, alla seconda, le parti hanno maggiore libertà. L'articolo 2 della Legge 431/1998 stabilisce che, in prossimità di questa scadenza, ciascuna parte ha il diritto di attivare una procedura per negoziare il **rinnovo a nuove condizioni** oppure per comunicare la **rinuncia al rinnovo** (tramite lettera di disdetta da inviare con congruo preavviso, solitamente 6 mesi).

Se nessuna delle parti prende iniziative specifiche (proposta di rinnovo a nuove condizioni o disdetta), il contratto si intende **tacitamente rinnovato per altri 4 anni** alle medesime condizioni economiche e normative precedenti.

Se entrambe le parti vogliono continuare l'affitto, è possibile modificare il canone di locazione?

Se locatore e conduttore sono entrambi d'accordo nel proseguire il rapporto di locazione oltre gli 8 anni, possono liberamente **concordare un nuovo importo per il canone mensile**, che sia più alto o più basso rispetto a quello pagato fino a quel momento. È fondamentale che questo nuovo accordo sul canone (e su eventuali altre condizioni modificate) sia formalizzato per **iscritto** tra le parti, per evitare future contestazioni e per poter adempiere correttamente agli obblighi fiscali.

Ma come modificare il canone dopo 8 anni? È obbligatorio stipulare un contratto completamente nuovo? Qui la prassi e l'interpretazione offrono due

strade principali, entrambe considerate percorribili:

1. **stipula di un nuovo “contratto ricognitivo”**: si redige un nuovo contratto di affitto che, pur riconoscendo il rapporto pregresso, stabilisce formalmente le nuove condizioni (in primis il canone e la nuova durata) per la prosecuzione della locazione;
2. **proroga fiscale con aggiornamento del canone**: si procede con l’adempimento fiscale della proroga del contratto originario tramite il modello RLI, indicando però nell’apposito campo il nuovo importo del canone annuale concordato tra le parti.

Analizziamo nel dettaglio entrambe le opzioni.

Cos’è e come funziona esattamente il “contratto ricognitivo”?

Il contratto ricognitivo è, a tutti gli effetti, un nuovo contratto di locazione stipulato tra le medesime parti. La sua peculiarità sta nel fatto che nel testo si dà atto (“si riconosce”) del rapporto di locazione precedente, specificando che sono trascorsi i primi 8 anni (4+4) e che le parti intendono proseguire tale rapporto a nuove condizioni, che vengono dettagliate nell’accordo (nuovo canone, nuova durata, eventuali clausole modificate o aggiunte).

Questo nuovo contratto deve essere registrato presso l’Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla data di stipula, utilizzando il modello RLI. Si dovrà pagare l’imposta di registro (calcolata sul nuovo canone), a meno che il locatore non eserciti (o confermi) l’opzione per la cedolare secca (D.Lgs. 23/2011), anch’essa da comunicare tramite RLI. Per quanto riguarda il vecchio contratto, non è necessario comunicare formalmente la sua “cessazione”, in quanto la registrazione del nuovo contratto ricognitivo lo sostituisce di fatto. La durata di questo nuovo contratto, essendo intervenuto dopo i primi 8 anni, può essere concordata liberamente ma, in assenza di accordo diverso, è tipicamente di 4 anni, rinnovabili tacitamente per altri 4 salvo disdetta.

Optare per un contratto ricognitivo offre alcuni vantaggi in termini di chiarezza e formalità:

- **chiarezza sui termini**: tutte le condizioni che regoleranno il rapporto per

la nuova fase (canone, durata, clausole specifiche) sono messe nero su bianco in un unico documento aggiornato;

- **prevenzione di ambiguità:** si evita qualsiasi dubbio su quali clausole del vecchio contratto rimangano valide e quali no, creando una base contrattuale “pulita”;
- **allineamento contrattuale e fiscale:** la situazione contrattuale reale (nuovo accordo) coincide perfettamente con la registrazione fiscale (registrazione di un nuovo contratto).

È possibile, in alternativa, “prorogare” il vecchio contratto di affitto?

La seconda opzione è quella della proroga del vecchio contratto. Locatore e conduttore raggiungono un **accordo scritto** (una scrittura privata) in cui pattuiscono il nuovo importo del canone a decorrere dalla scadenza degli 8 anni.

Entro 30 giorni dalla scadenza degli 8 anni, si presenta all’Agenzia delle Entrate il **modello RLI per comunicare la proroga** del contratto originario (adempimento obbligatorio se il contratto prosegue).

Nello stesso modello RLI utilizzato per la proroga, si compila l’apposito campo dedicato all’**aggiornamento del canone**, indicando il nuovo importo annuale concordato.

Anche in questo caso, se si è in regime ordinario, l’imposta di registro sulla proroga sarà calcolata sul nuovo canone. Se si è in cedolare secca, si confermerà l’opzione.

Dal punto di vista **civilistico**, la giurisprudenza prevalente (si veda Cassazione, 13 giugno 2017, n. 14620) ritiene che la semplice variazione della misura del canone o del termine di scadenza **non costituisca “novazione”** del contratto: non si tratta quindi di un **nuovo contratto vero e proprio**. La novazione si ha quando le parti sostituiscono l’obbligazione originaria con una nuova obbligazione avente oggetto o titolo diverso, manifestando in modo non equivoco la volontà di estinguere il rapporto precedente. Modificare solo il canone, mantenendo l’impianto contrattuale originario, non integra di per sé una novazione. Pertanto, anche se si comunica un nuovo canone tramite RLI in sede di proroga, il rapporto contrattuale originario, dal punto di vista legale, prosegue modificato solo in

quell'elemento. Fiscalmente, l'Agenzia delle Entrate accetta questa modalità per aggiornare l'importo su cui calcolare le imposte (registro o cedolare).

Questa seconda opzione può essere vista come vantaggiosa per la sua apparente **semplicità operativa**:

- **meno formalità contrattuale:** non richiede la stesura e la firma di un intero nuovo contratto, essendo sufficiente l'accordo scritto sulla modifica del canone;
- **adempimento fiscale unico:** la comunicazione della proroga e dell'aggiornamento del canone avviene contestualmente tramite un unico modello RLI.

È comunque fondamentale che l'accordo scritto sul nuovo canone esista e sia conservato dalle parti.

Come si comunica la variazione del canone all'Agenzia delle Entrate nei due scenari?

La comunicazione di variazione del canone avviene sempre tramite il **Modello RLI** (Registrazione Locazioni Immobili), ma con modalità diverse:

- in caso di **contratto ricognitivo**, si compila il Modello RLI selezionando l'opzione "Registrazione". Si inseriscono tutti i dati del nuovo contratto (inclusi il nuovo canone e la nuova durata) e si allega copia dell'atto firmato (se la registrazione non è contestuale alla stipula). Si paga l'imposta di registro o si esercita/conferma l'opzione per la cedolare secca;
- in caso di **proroga con modifica**, si compila il Modello RLI selezionando l'opzione "Proroga". Si inseriscono i dati del contratto originario e la nuova data di scadenza (dopo i 4 anni di proroga). Nel quadro dei dati economici, si indica il **nuovo importo del canone annuo** nel campo apposito per l'aggiornamento. Si paga l'imposta di registro sulla proroga (calcolata sul nuovo canone) o si conferma la cedolare secca.

Dopo gli 8 anni, il contratto si rinnova per forza per altri 4+4 anni?

Come accennato, alla seconda scadenza contrattuale (dopo 4+4 anni), se le parti non specificano diversamente e non interviene disdetta, il contratto si rinnova tacitamente per **4 anni**. Al termine di questi ulteriori 4 anni (quindi dopo 12 anni totali), si rinnoverà automaticamente per altri 4 (arrivando a 16 anni totali), e così via, sempre salvo disdetta comunicata nei termini. Tuttavia, se le parti stipulano un contratto ricognitivo (Opzione 1), possono concordare esplicitamente una durata diversa, anche se la prassi più comune è quella di prevedere comunque un rinnovo di 4 anni.