

#4

Le guide

di **Punto Immobiliare**

Contratto di locazione ad uso abitativo



Punto Immobiliare

Cso Umberto I, 83

72100 Brindisi

335-5495755

www.pimmobiliare.it

info@pimmobiliare.it

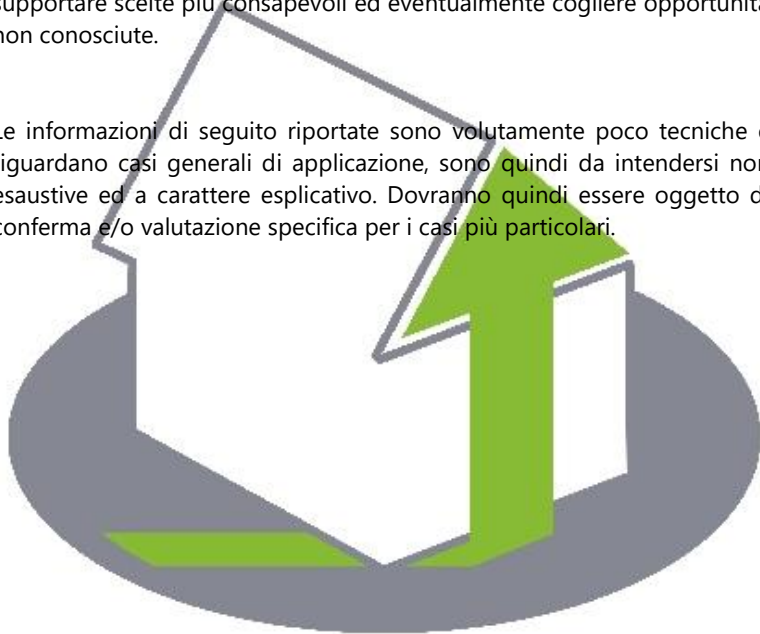
luglio 2018

Obiettivi della guida

Il proprietario di un immobile si trova spesso nella condizione di voler locare il proprio bene. Da questa decisione deriva il dilemma della scelta del contratto di locazione più idoneo a regolare i propri interessi in relazione all'orizzonte temporale, alla finalità d'uso ed agli oneri fiscali conseguenti.

Presentiamo quindi le diverse opzioni previste dalla legge al fine di supportare scelte più consapevoli ed eventualmente cogliere opportunità non conosciute.

Le informazioni di seguito riportate sono volutamente poco tecniche e riguardano casi generali di applicazione, sono quindi da intendersi non esaustive ed a carattere esplicativo. Dovranno quindi essere oggetto di conferma e/o valutazione specifica per i casi più particolari.



*Sul nostro sito web nella **sezione "Utilità"** potrete trovare altre guide e strumenti che potranno aiutarvi nelle scelte e nell'approccio verso le vostre attività immobiliari.*

Contenuti

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE – NOZIONI GENERALI E FISCALITÀ	3
CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE LIBERO	6
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO	7
CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO PER STUDENTI	8
CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO	9
CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE	10



Il contratto di locazione – nozioni generali e fiscalità

Nozioni generali

Il contratto di locazione immobiliare (anche detto contratto di affitto) è il contratto con il quale una parte, il locatore, concede in godimento a un'altra parte, il conduttore o locatario (comunemente detto inquilino) un bene immobile, a fronte dell'impegno del conduttore di versare periodicamente un corrispettivo, detto canone e a restituire la cosa locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta e secondo le tempistiche fissate in contratto.

Quando si decide di concedere in affitto una casa è bene sapere che esistono diverse tipologie di contratto di locazione ad uso abitativo. È importante sapere come ciascuna di esse è disciplinata, quali sono gli obblighi e i doveri delle parti e gli effetti della stipula.

Per la validità dei contratti di locazione è richiesta la **forma scritta**. Sono pertanto nulli i contratti di locazione che non siano stipulati in forma scritta.

Il contratto di locazione **deve essere registrato** dal proprietario o dall'inquilino.

Solo i contratti aventi una durata non superiore ai 30 giorni nell'arco di un anno sono esentati dall'obbligo di registrazione, che ricordiamo deve essere effettuata presso l'Agenzia delle Entrate **entro 30 giorni** dalla stipula del contratto o dalla data di esecuzione, se anteriore alla stipula.

Non tutti i contratti di locazione immobiliare hanno lo stesso contenuto: esso varia in funzione delle tipologie di contratto che le parti decidono di adottare, per meglio soddisfare le varie esigenze abitative. A tal fine, la legge individua dei modelli tipici cui le parti dovranno attenersi per quanto concerne la durata, l'importo dei canoni e altri elementi specificatamente indicati.

Fiscalità

I canoni di locazione determinano base imponibile IRPEF per il locatore (redditi da fabbricati).

Nel 2011 è stato introdotto un nuovo regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti da locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze. Si tratta del regime della “**cedolare secca**” che è riservato alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà che non agiscono nell’esercizio di un’attività d’impresa.

L’imposta operata nella forma della cedolare secca è sostitutiva dell’imposta delle persone fisiche e delle relative addizionali nonché delle imposte di registro e di bollo dovute per la registrazione, risoluzione e proroga del contratto.

Sono previste due aliquote di cedolare secca:

- 21% sui contratti a canone di mercato
- 10% sui contratti a canone concordato

La scelta del locatore di tale regime ha effetti anche sul conduttore il quale non è più tenuto, per il periodo d’imposta di durata dell’opzione, al versamento dell’imposta di registro sul contratto di locazione.

L’opzione vincola il locatore per l’intera durata del contratto anche se il medesimo locatore ha la facoltà di revocarla in ciascuna annualità successiva a quella in cui è stata esercitata.

Per il periodo di durata dell’opzione è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l’aggiornamento del canone anche se tale facoltà fosse prevista nel contratto.

Registrazione

La Registrazione di un contratto di locazione può essere effettuata per via cartacea o online presso qualsiasi ufficio dell’Agenzia delle Entrate, dall’affittuario, dal locatario o da intermediari, nel seguente modo:

- presentando il modello RL1
- pagando un’imposta di bollo da 16,00 euro ogni 100 righe di contratto

- presentando ricevuta di pagamento imposta di registro da versare con modello F24 Elide (se il contratto di locazione non prevede la cedolare secca)
- allegando in unico file, una copia del contratto di locazione da registrare con eventuale documentazione quale per esempio scritture private, mappe, dicitura APE, ...

Dopo la richiesta di registrazione del contratto, l'Agenzia delle Entrate restituisce timbrata e firmata la copia del contratto (se la registrazione è contestuale alla ricezione) e rilascia la ricevuta dell'avvenuta consegna.

Se il contratto di locazione non prevede la cedolare secca, per gli immobili ad uso abitativo l'imposta di registro è del 2% del canone annuo di locazione moltiplicato per il numero delle annualità. Il versamento per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro.

Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta va assunto per il 70%.

Per chi non registra un contratto di locazione vi è l'applicazione di una sanzione amministrativa.

Contratto di locazione a canone libero

Il contratto di locazione a canone libero è il contratto di locazione immobiliare con il quale le parti possono in autonomia stabilire l'ammontare del canone dovuto.

Restano invece determinati dalla legge altri elementi come la durata del contratto, le modalità di rinnovo e di recesso delle parti.

Per quanto riguarda la durata del contratto, le parti sono vincolate al rispetto di una **durata minima di quattro anni** con possibilità di tacito rinnovo per altri quattro anni (formula contratto 4+4). Se le parti stabiliscono una durata inferiore la clausola sarà nulla.

Qualora il locatore non sia interessato alla proroga del contratto, dopo il primo quadriennio, potrà inviare lettera di disdetta, ove ricorrano i motivi tassativamente previsti dalla legge (detti motivi di necessità). La comunicazione contenente il diniego del rinnovo dovrà essere inviata al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza, riportando il motivo o i motivi per i quali il padrone di casa è intenzionato a recuperare la disponibilità dell'immobile (es. usi personali).

Alla scadenza del secondo quadriennio il locatore può disdetta il contratto per qualsiasi motivo.

Per quanto riguarda il conduttore, la legge prevede il recesso dal contratto in qualsiasi momento, qualora ricorrano gravi motivi. L'inquilino deve comunque dare al locatore un preavviso di almeno 6 mesi. Trascorsi otto anni, entrambe le parti potranno rinegoziare l'accordo stipulando un nuovo contratto. Si evidenzia che con questa tipologia di contratto le parti sono libere di concordare una durata superiore ai quattro anni.

Non per tutti gli immobili si può stipulare un contratto di locazione a canone libero. Non possono essere oggetto di affitto con questo schema contrattuale gli immobili di pregio, le case popolari, le case di vacanza aventi un uso transitorio, gli immobili che non possono essere definiti come abitazioni (ad esempio cantine, capannoni, garage).

Contratto di locazione ad uso transitorio

Con il contratto di locazione abitativa ad uso transitorio il locatore mette a disposizione del conduttore un immobile temporaneamente e **per finalità non turistiche**.

La durata del contratto è stabilita dalla legge. I contratti che soddisfano esigenze di tipo transitorio, sia per inquilini che per proprietari, devono avere una **durata non inferiore a un mese e non superiori a 18 mesi**.

In presenza di una durata diversa, la clausola fissata dalle parti sarà nulla.

Le ragioni che consentono di porre in essere questo tipo di contratto sono solitamente individuate tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini a livello locale. Il contratto di locazione deve necessariamente fare esplicito riferimento all'esigenza transitoria.

La causa transitoria dovrà essere provata mediante idonea documentazione da allegare al contratto.

Il contratto scade alla data fissata dalle parti (senza necessità di disdetta) e qualora una delle due sia interessata alla prosecuzione del rapporto di locazione dovrà attivarsi per darne comunicazione all'altra, prima della scadenza, confermando la causa di transitorietà riportata negli accordi.

Il contratto deve prevedere che, se vengono meno le esigenze di transitorietà, esso possa trasformarsi in contratto a canone libero con durata di 4 anni che si prorogheranno automaticamente in un ulteriore quadriennio. Anche in caso di mancato inserimento della clausola relativa all'esigenza temporanea, il contratto sarà soggetto alla disciplina relativa al contratto a canone libero.

Per quanto concerne l'ammontare del canone esso non è libero ma dovrà essere stabilito nell'ambito dei valori minimi e massimi determinati per i contratti a **canone concordato**.

Contratto di locazione transitorio per studenti

Il contratto transitorio per studenti è un contratto che può essere stipulato nei Comuni che sono sedi universitarie. L'inquilino può essere uno studente singolo o può trattarsi di gruppi di studenti che prendono in affitto una casa, per la **durata minima di 6 mesi e massima di 36 mesi**.

Il locatore, visionando apposita certificazione rilasciata dalla controparte, dovrà appurare che il conduttore sia effettivamente uno studente universitario. Lo studente, inoltre, deve essere iscritto a un corso di laurea in un Comune diverso da quello di residenza. E' fatto divieto di sublocare l'immobile.

Il canone applicato è vincolato in base agli accordi locali, come il contratto a canone concordato. Nella determinazione del canone si farà riferimento alla zona in cui è situato l'immobile e al suo stato di manutenzione o all'arredamento in esso presente.

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità.

Contratto di locazione a canone concordato

Il contratto di locazione a canone concordato è un contratto stipulato sulla base di accordi definiti in sede locale. Questa tipologia di contratto è caratterizzata dal fatto che il canone applicato è **calmierato** (cioè meno elevato rispetto a quello di mercato). È un contratto sicuramente più vantaggioso per l'inquilino, in quanto il canone è calcolato sulla base di accordi tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini. Con tali accordi sono state definite vere e proprie tabelle che tengono conto, tra gli altri parametri, delle caratteristiche e qualità dell'immobile locato, della zona in cui è situata l'abitazione e degli accessori presenti.

Se da un lato questo tipo di contratto ha lo scopo di agevolare gli inquilini, dall'altro costituisce un incentivo per i proprietari di immobili, considerati i benefici fiscali previsti per questa tipologia contrattuale. Per questi contratti, infatti, è prevista un **abbattimento del 30% sul canone da dichiarare ai fini IRPEF**. E' inoltre previsto un abbattimento anche per l'imposta di registro.

La **durata non può essere inferiore ai 3 anni** e il contratto è prorogato di diritto per altri 2 anni (formula contratto 3+2).

Il locatore può comunicare all'inquilino la sua volontà di non rinnovare il rapporto di locazione dopo il triennio ma lo deve fare con le modalità e nei casi descritti nel paragrafo relativo al contratto di locazione a canone libero.

Al termine dei successivi 2 anni entrambe le parti potranno, per qualunque motivo, inviare lettera di disdetta per rinunciare al rapporto di locazione, almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale. Diversamente, il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni.

Dopo i primi tre anni sono possibili diversi accordi tra le parti.

Contratto di locazione breve

Per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di **durata non superiore ai 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare (anche attraverso la gestione di portali online).

Gli intermediari eventuali, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai canoni di locazione in esame, sono tenuti ad operare in qualità di sostituti d'imposta applicando una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni al momento dell'accredito. Nel caso non sia esercitata l'opzione per la cedolare secca la ritenuta operata si considera a titolo di acconto.

Per i contratti di locazione breve **non vi è l'obbligo di registrazione** se non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica.



Punto Immobiliare

Punto Immobiliare è un'agenzia immobiliare attiva nella consulenza e nell'intermediazione, specializzata nella compravendita, locazione e valutazione di immobili.

L'agenzia fa della professionalità e della competenza il suo punto di forza e fonda la buona riuscita di ogni trattativa sul rapporto di serietà e di fiducia che si instaura tra l'agente immobiliare ed il cliente.

Punto Immobiliare offre una vasta gamma di servizi, che spaziano dall'analisi delle esigenze del cliente con un attento monitoraggio del mercato, sino alla gestione della compravendita in tutte le sue fasi:

- valutazione dell'immobile
- reperimento della documentazione necessaria
- sviluppo dei contatti e presentazione degli immobili ai potenziali clienti attraverso collaudate metodologie
- conduzione delle trattative e assistenza fino alla sottoscrizione dei contratti definitivi.

La differenza Punto Immobiliare è data dalla professionalità, dalla preparazione e dalla volontà di prestare un servizio fiduciario a tutto tondo.



PUNTO IMMOBILIARE

Cso Umberto I, 83 – 72100 Brindisi

www.pimmobiliare.it

info@pimmobiliare.it