

**CONTRATTI DI LOCAZIONE
COME SCEGLIERE QUELLO GIUSTO?**



Studio Giannerini
INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI

dal 1986

INDICE

1. LOCAZIONE AD USO ABITATIVO	p.5
• <i>Tipologia di contratti</i>	
- <i>Canone libero;</i>	
- <i>Canone concordato;</i>	
2. DISDETTA LOCATORE ALLA PRIMA SCADENZA	p. 9
• <i>Alla seconda scadenza contrattuale?</i>	
3. REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI	p.11
• <i>Quando e come registrare?</i>	
- <i>Imposta di Registro;</i>	
4. AGEVOLAZIONI FISCALI	p.13
• <i>Per i proprietari;</i>	
• <i>Per gli inquilini;</i>	
- <i>Imposta di Registro;</i>	
5. CONTROLLI E SANZIONI	p.16
• <i>Cosa succede se non si registra il contratto?</i>	
• <i>L'omessa o tardiva presentazione del modello RLI</i>	



6. LOCAZIONI BREVIp.19

- *Appartamenti ammobiliati ad uso turistico;*
- *Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B);*


7. NUOVA CATEGORIA URBANISTICA | B3p.21

- *Codici CIN e CIR: cosa sono?*

8. SCELTA TIPOLOGIA DEL CONTRATTOp.23

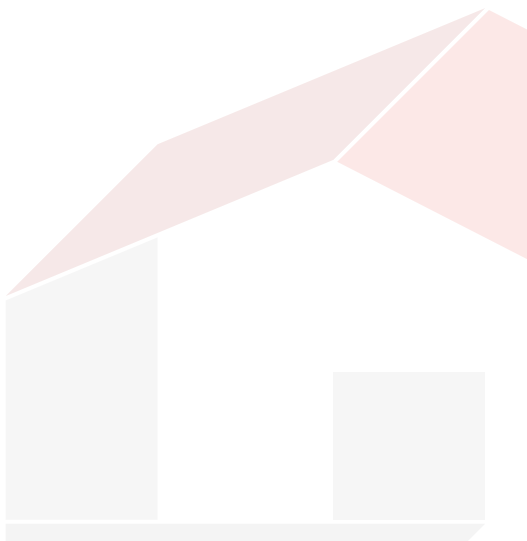
9. IMPORTANZA DELLA SCELTA DELL'IMMOBILEp.26

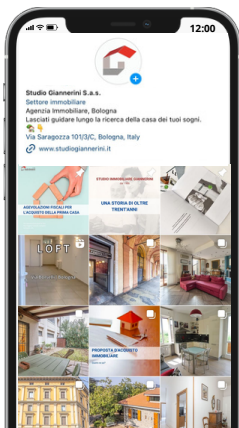




*Grazie a chi continua a sceglierci
e a chi deciderá di farlo per la prima volta.*

*La storia di questa agenzia continua ad essere
viva piu che mai, grazie soprattutto a voi.*







LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

info generali

Il **contratto di locazione ad uso abitativo** rappresenta l'accordo in base al quale il locatore (generalmente il *proprietario* o il padrone di casa) si impegna a concedere a un'altra persona, chiamata locatario o conduttore (solitamente *l'inquilino*), l'uso di un immobile per un periodo di tempo prestabilito, in cambio di un pagamento in denaro, comunemente chiamato *canone*.

Le locazioni di immobili di proprietà privata sono regolate da un insieme di norme che possono determinare condizioni contrattuali molto diverse. Queste norme includono il Codice Civile (*articoli 1571-1614*), che stabilisce le regole generali per la stipula del contratto di locazione, la legge 392/1978, in parte modificata dalla legge 431/98 e i successivi decreti attuativi, che sono il principale riferimento normativo per le locazioni ad uso abitativo, ed insieme agli accordi territoriali per i "contratti concordati", stabiliscono le regole specifiche del territorio di riferimento.

Il contratto deve contenere una serie di **elementi essenziali**:

- **Data di stipula** del contratto;
- **Generalità** delle parti (*proprietari e inquilini*);
- **Descrizione dell'immobile** comprensiva dei dati catastali e della clausola con cui il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica del bene locato dichiarazione (APE) - In caso di omessa dichiarazione o allegazione (nei casi previsti) dell'APE le parti (locatore e conduttore) sono soggette al pagamento in solido e in quota uguale di una sanzione amministrativa pecuniaria;
- **Durata** della locazione;
- **Importo del canone e modalità di versamento**;

Nel contratto possono essere poi inseriti ulteriori elementi, per esempio:

- **Deposito cauzionale**: la somma di denaro che il locatore richiede al conduttore come garanzia contro eventuali danni arrecati all'appartamento. L'importo *non può* essere superiore a tre mensilità del canone e deve essere restituita al termine del rapporto di locazione (a meno che l'inquilino non abbia arrecato danni alla struttura o alle cose contenute nell'immobile);
- **Adesione cedolare secca**: cioè la scelta del locatore per l'imposta sostitutiva che sostituisce l'Irpef, l'imposta di registro e quella di bollo.

TIPOLOGIE CONTRATTI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

La legge 431/98 prevede 4 tipologie di contratto e a seconda del tipo di contratto variano la durata – il canone – le imposte con relative eventuali agevolazioni fiscali

a) **CANONE LIBERO:** Le parti stabiliscono liberamente il canone, MA la durata è obbligatoriamente stabilita in 4 anni + 4 di proroga

b) **CANONE CONCORDATO:** queste sono le fattispecie dove il CANONE è regolamentato sulla base degli accordi stabiliti tra il comune e le associazioni rappresentative dei proprietari ed inquilini e nel calcolo si tiene conto di diversi elementi e fattori, ad es. arredamento durata deposito cauzionale etc... e in base alle caratteristiche dell'immobile e ad alcune variabili possibili si stabilisce il canone all'interno di un range minimo e massimo

Esistono sostanzialmente 3 forme contrattuali:

CONCORDATO FAMIGLIE

3 anni + 2
4 anni + 2
5 anni + 2
6 anni + 2

CONCORDATO TRANSITORIO STUDENTI

da 6 mesi a 36 mesi

CONCORDATO TRANSITORIO

da 1 a 18 mesi
(maggiore è la
durata più alto può
essere il canone)

1. Il contratto a **canone concordato per famiglie** è rivolto ad un conduttore che fa dell'abitazione la sua casa principale, per questo è consigliato che il conduttore trasferisca nell'immobile in questione la propria residenza.

2. Il contratto a **canone concordato per famiglie** è rivolto ad un conduttore che fa dell'abitazione la sua casa principale, per questo è consigliato che il conduttore trasferisca nell'immobile in questione la propria residenza.

3. Il **contratto transitorio per studenti** incorpora non solo gli studenti iscritti all'università (compreso conservatorio e accademia), ma anche chi fa master, dottorati o ricercatori. In questo caso gli studenti non trasferiranno la residenza in quanto perderebbero l'eventuale sgravio fiscale spettante alla famiglia di origine che ha lo studente a carico.

4. Il **contratto transitorio** invece può riguardare chiunque ma le motivazioni (che possono essere sia del conduttore che del locatore) devono essere documentate chiaramente e possibilmente allegate al contratto (ad esempio un motivo per il conduttore potrebbe essere un contratto di lavoro a tempo determinato nella città in cui è situato l'immobile, e con residenza nella città di origine, oppure un motivo per il locatore potrebbe essere un trasferimento per un tempo definito in un'altra città con una ipotesi di ritorno certo a scadenza).

5. Per i **contratti a canone concordato**, di tutte le tipologie, è essenziale avere L'ATTESTAZIONE rilasciata da una delle associazioni, attestazione ha la funzione di garantire la conformità del contratto alle clausole territoriali anche ai fini della agevolazioni fiscali – l'art 7 DL 73/22 dispone che l'attestazione dei contratti di locazione vale anche per tutti i contratti stipulati successivamente al rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce.



DISDETTA DA PARTE DEL LOCATORE ALLA PRIMA SCADENZA

Per qualsiasi forma contrattuale, nel caso in cui il locatore volesse NON prorogare il contratto di locazione alla prima scadenza, dovrà inviare disdetta motivata *6 mesi prima tramite raccomandata* (art 3 L.431/98):

- a) Quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b) Quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c) Quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;
- d) Quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- e) Quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario

intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

f) Quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;

g) Quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ATTENZIONE: Qualora il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

ALLA SECONDA SCADENZA CONTRATTUALE?

Il locatore potrà inviare disdetta NON MOTIVATA sempre con i 6 mesi di preavviso con lettera raccomandata al conduttore.



REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

→ QUANDO E COME REGISTRARE

QUANDO:

I contratti di locazione (superiori ai 30gg) vanno registrati entro 30 giorni dalla data più vecchia tra la data di stipula e la data di decorrenza. La mancata registrazione del contratto nei tempi stabiliti comporta una sanzione amministrativa abbastanza importante (da 60 al 120% delle imposte dovute con un minimo di 200 euro). La questione è molto più delicata dal punto di vista civilistico perché, mentre dal punto di vista fiscale con la sanzione si risolve la questione, dal punto di vista civilistico si può arrivare ad ipotesi di nullità.

COME:

Online attraverso lo SPID accedendo nel proprio profilo all'interno del sito dell'agenzia delle entrate;

Personalmente recandosi c/o agenzia delle entrate (previo appuntamento) con le marche da bollo da 16 euro (1 ogni 4 pagine o 100 righe) il modello RLI compilato e f24 con imposta di registro pagata, in caso di adesione alla cedolare secca invece serve solo il modello RLI (solo per chi ha meno di 10 immobili in caso contrario è obbligatorio il telematico);

Dando delega ad un intermediato;

CHI DEVE REGISTRARE:

La registrazione prevede la coobbligazione solidale tra il conduttore e il locatore, e se presente, l'intermediario, va da sé che in genere l'obbligo viene assunto dal locatore il quale dovrà dare notizia dei dati di registrazione al conduttore.

IMPOSTA DI REGISTRO sulle locazioni (dovuta unicamente nel caso in cui non si opti per il regime della cedolare secca:

- CANONE LIBERO 2% dell'importo annuale della locazione, a carico nella misura delle parti al 50% (conduttore – locatore) con minimo 67 euro;
- CANONE CONCORDATO (tutte le sue forme) 2% sul 70% dell'importo annuale della locazione, a carico delle parti al 50% (conduttore – locatore);

CEDOLARE SECCA

L'adesione alla cedolare secca, che andrà specificata direttamente nel contratto, sostituisce IRPEF addizionali regionali e comunale ed anche l'imposta di registro, quindi nel momento della registrazione NON c'è alcun versamento.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Proroghe | Rinnovo | Risoluzione | Cessione...

Nel caso di contratto di locazione registrato in tassazione ordinaria: ogni anno, entro 30gg dalla decorrenza annuale del contratto, va versata, a carico delle parti, nella misura del 50%, l'imposta di registro annuale nella misura del 2% del canone annuo, senza minimo. In questa occasione è possibile, ove previsto contrattualmente, applicare l'aumento del canone come è stato stabilito in genere rapportato all'indice ISTAT.

In caso di **proroga** l'imposta dovuta è come per il rinnovo annuale, MA con il minimo di €67.

In caso di **risoluzione, rinnovo** o **cessione** l'imposta di registro dovuta è di €67 fisse.

In tutti i casi il pagamento e la pratica vanno effettuati **entro 30 gg dal verificarsi dell'evento** in caso contrario ci sono delle sanzioni. I pagamenti del dovuto si possono fare con il proprio SPID da dentro la pagina internet dell'Agenzia delle entrate, o attraverso un modello F24 in banca o posta. In caso di risoluzione e proroga il pagamento dovrà essere notificato anche all'Agenzia delle entrate tramite modello RLI o in maniera telematica o di persona prendendo preventivamente appuntamento.

AGEVOLAZIONI FISCALI

→ **PER I PROPRIETARI**

CANONE LIBERO - SENZA adesione al regime della CEDOLARE SECCA, il reddito imponibile viene calcolato sul 95% dell'importo annuale percepito | un caso a parte se l'immobile è riconosciuto di interesse storico artistico, l'imponibile è pari al 75% dell'importo annuale percepito. In rarissimi casi in cui la rendita catastale sia molto alta e superiore al reddito percepito, le imposte vengono applicate sulla rendita rivalutata del 5% (in caso di immobili di interesse storico artistico ridotta al 50%).

CON adesione al regime della CEDOLARE SECCA, il 100% del reddito percepito viene tassato con l'aliquota ordinaria del 21%.

Per quanto riguarda il confronto con la rendita catastale vale lo stesso discorso indicato sopra.

CANONE CONCORDATO | comuni alta densità abitativa - SENZA adesione al regime fiscale della CEDOLARE SECCA, il reddito imponibile è ridotto del 30% rispetto al 95% del totale reddito annuale previsto per il canone libero.

CON adesione al regime della CEDOLARE SECCA per questi tipi di contratti è prevista una cedolare agevolata al 10% sul 100% della somma annuale percepita.

→ PER GLI INQUILINI

Per gli studenti universitari fuori sede (almeno 100km) per qualunque contratto ex legge 431/98 è detraibile il 19% del canone pagato nel limite di spesa di € 2.633 quindi massimo importo detraibile € 500, vale anche per i genitori che abbiano i figli a carico – spettante anche in caso di affitto posto letto – si può attribuire per intero per redditi fino a €120.000 da 120 a €240.000 l'importo è decrescente fino ad annullarsi a €240.000.

Sono previste inoltre delle detrazioni a favore degli **inquilini per contratti ad uso abitativo ove l'abitazione è l'abitazione principale** che vanno da € 300 fino a € 15.493 e € 150 fino a € 30.987.

Se gli inquilini hanno **un'età tra i 20 e 31 anni non compiuti con residenza nell'alloggio locato** possono detrarre €991, €60 euro o il 20% del canone limite €2000 se con reddito fino a €15.493 o €150 fino a €30.987.

Per chi ha un **contratto a canone concordato** le detrazioni salgono a €495 euro fino a €15.493 e a €247,90 fino a €30.987

Per chi **trasferisce la residenza per motivo di lavoro** per i primi 3 anni spetta fino a €15.493 di reddito la somma di €991,60, per redditi fino a €30.987 la detrazione è di €495,80.

Attenzione le detrazioni non sono cumulabili, sono tali salvo modifiche.

Per gli studenti universitari fuori sede (almeno 100km) per qualunque contratto ex legge 431/98 è detraibile il 19% del canone pagato nel limite di spesa di € 2.633 quindi massimo importo detraibile € 500, vale anche per i genitori che abbiano i figli a carico – spettante anche in caso di affitto posto letto – si può attribuire per intero per redditi fino a €120.000 da 120 a €240.000 l'importo è decrescente fino ad annullarsi a €240.000.

Sono previste inoltre delle detrazioni a favore degli **inquilini per contratti ad uso abitativo ove l'abitazione è l'abitazione principale** che vanno da € 300 fino a € 15.493 e € 150 fino a € 30.987.

Se gli inquilini hanno **un'età tra i 20 e 31 anni non compiuti con residenza nell'alloggio locato** possono detrarre €991, €60 euro o il 20% del canone limite €2000 se con reddito fino a €15.493 o €150 fino a €30.987.

Per chi ha un **contratto a canone concordato** le detrazioni salgono a €495 euro fino a €15.493 e a €247,90 fino a €30.987

Per chi **trasferisce la residenza per motivo di lavoro** per i primi 3 anni spetta fino a €15.493 di reddito la somma di €991,60, per redditi fino a €30.987 la detrazione è di €495,80.

Attenzione le detrazioni non sono cumulabili, sono tali salvo modifiche.

5 CONTROLLI E SANZIONI

Cosa succede se non si registra il contratto

La mancata registrazione del contratto determina importanti conseguenze sia dal punto di vista civilistico sia da quello fiscale:

1. I contratti non registrati sono **nulli** con conseguenti minor tutele per entrambe le parti;
2. La violazione di un obbligo tributario, come ad esempio la registrazione del contratto di locazione, comporta l'applicazione di sanzioni amministrative;
3. Si presume, salva prova contraria, l'esistenza del **rapporto di locazione** anche per i **quattro periodi d'imposta antecedenti** quello del corso del quale è accertato il rapporto stesso; ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10% del valore dell'immobile;

Quando dal controllo, anche in base ai dati e notizie acquisiti in via istruttoria, emergono errori, omissioni, irregolarità, l'Agenzia delle Entrate fa valere le rettifiche effettuate mediante un atto formale, chiamato avviso d'accertamento (per le imposte dirette) o avviso di rettifica e liquidazione (per l'imposta di registro). L'avviso deve essere sempre motivato, a pena di nullità, e deve indicare: e gli imponibili accertati e le aliquote applicate «le imposte liquidate, al lordo e al netto delle detrazioni, delle ritenute di acconto e dei crediti d'imposta e l'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni nonché il responsabile del procedimento e le modalità e il termine del pagamento «l'organo giurisdizionale al quale è possibile ricorrere.

Violazioni relative all'imposta di registro

Violazione	Sanzione	Rif. normativi
Registrazione del contratto con ritardo ≤ a 30 giorni	dal 60% al 120% dell'imposta dovuta (con un minimo di 200 euro)	<u>art. 69 DPR 131/86</u>
Registrazione del contratto omessa o tardiva (oltre 30 gg)	dal 120% al 240% dell'imposta dovuta	
Il corrispettivo accertato dall'ufficio (ridotto di un quarto) è superiore a quello dichiarato	dal 100% al 200% della > imposta dovuta	<u>art. 71 DPR 131/86</u>
Parziale occultamento del canone	dal 120% al 240% della > imposta dovuta (dall'importo di questa sanzione va detratto quello eventualmente applicato per la sanzione sopra indicata)	<u>art. 72 DPR 131/86</u>
Tardivo versamento dell'imposta (non superiore a 15 giorni)	1% dell'importo non versato per ogni giorno di ritardo	<u>art. 17 DPR 131/86, comma 1bis, rimanda all'art. 13 del D.Lgs. 471/97</u>
Tardivo versamento dell'imposta (superiore a 15 ma non a 90 giorni)	15% dell'imposta versata in ritardo	
Omesso o tardivo (oltre 90 gg.) versamento dell'imposta	30% dell'imposta non versata o versata in ritardo	

L'omessa o tardiva presentazione del modello RLI per comunicare la proroga del contratto di locazione con cedolare secca non comporta la revoca dell'opzione se il locatore tiene un comportamento coerente con la volontà di mantenere l'opzione per questo regime, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare nell'apposito quadro della dichiarazione dei redditi. ***La mancata comunicazione della proroga (anche tacita) o della risoluzione del contratto di locazione con opzione per la cedolare secca dal 2019 non è più sanzionata.***

In ogni modo è possibile effettuare il ravvedimento operoso per tutti gli adempimenti obbligatori versando le imposte dovute con interessi di mora o in caso di constatazione seguendo le istruzioni e i conteggi che vengono inviati direttamente dall'agenzia delle entrate.



LOCAZIONI BREVI

Esiste un altro mercato, completamente autonomo e molto diverso rispetto al mercato delle locazioni tradizionali, che è quello delle **locazioni brevi** che prevede, in forma non imprenditoriale, due tipologie:

- **Appartamenti ammobiliati ad uso turistico;**
- **Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B);**

APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO

L'art. 12 L.R. 16/2004 e successive modifiche Si definisce "appartamenti ammobiliati ad uso turistico" gestiti in forma non imprenditoriale le case o appartamenti destinati alla locazione turistica da parte di un privato, che sia proprietario o usufruttuario, di massimo tre unità immobiliari (se si supera questo numero l'attività deve considerarsi gestita in forma di impresa), senza organizzazione in forma di impresa. È sempre considerata gestione in forma imprenditoriale (da attivarsi nella forma di Case e appartamenti per vacanza) quella che viene esercitata da parte di chi detiene l'appartamento con un titolo diverso dalla proprietà o usufrutto.

ATTIVITA' SALTUARIA DI ALLOGGIO E PRIMA COLAZIONE (B&B)

Si intende attività di ospitalità e somministrazione della prima colazione nell'abitazione di residenza o abituale dimora, avvalendosi della propria normale conduzione familiare e ***garantendo la compresenza con gli ospiti, avvalendosi della normale conduzione familiare, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza organizzazione in forma d'impresa, in non più di tre stanze e con un massimo di sei posti letto, più un eventuale letto aggiunto per stanza in caso di minori di dodici anni.***

L'ospitalità può essere fornita per un massimo di centoventi giorni nell'arco del periodo di disponibilità all'accoglienza o, in alternativa, per un massimo di cinquecento pernottamenti nell'arco dell'anno solare.

Nel primo caso può riguardare solo immobili dove il proprietario o usufruttuario non ha la residenza, mentre nel secondo caso riguarda proprio l'immobile nel quale il proprietario o usufruttuario ha la propria residenza.

In entrambi i casi va fatta preventivamente segnalazione dell'inizio attività al SUAP c/o il comune ove è situato l'immobile.

L'appartamento deve rispondere ai **requisiti richiesti** in termini di arredo e allestimento, NON può riguardare un'attività organizzata o con servizi aggiuntivi rispetto a quelli necessari per legge, ed essere in regola dal punto di vista urbanistico (compresa abitabilità) nonché con certificazioni degli impianti.



NUOVA CATEGORIA URBANISTICA | B3

Viene introdotta la destinazione d'uso **B3**, che comprende **attività turistiche svolte in unità immobiliari a destinazione abitativa** (*quali affittacamere, case e appartamenti per vacanze, appartamenti ammobiliati per uso turistico e attività saltuarie di alloggio e prima colazione di cui alla Lr 16/2004 - o attività locате per finalità turistica o destinate a locazioni brevi - art. 13-ter L 191/2023*). Tutto il testo del RE viene allineato a questa modifica, in particolar modo per quanto riguarda l'incidenza degli oneri (art. 8), che viene assimilata alla funzione residenziale (A) lasciando la situazione invariata rispetto a quella previgente.

CODICI CIN E CIR: COSA SONO?

Dal 31 dicembre è obbligatoria per tutte le strutture ricettive e appartamenti turistici l'esposizione del Codice Identificativo di riferimento (**CIR**), nel frattempo il governo ha introdotto il Codice Identificativo nazionale (**CIN**).

Il CIR è una misura introdotta dalla Regione Emilia-Romagna per **contrastare l'abusivismo degli affitti brevi**. Dopo varie deroghe, è stato confermato al 31 dicembre 2023 il termine a partire dal quale i Comuni sono tenuti ad iniziare i controlli sull'applicazione di questo Codice e ad applicare le relative sanzioni.

Nel momento in cui si intraprende questa "attività" si è sottoposti ad una serie di adempimenti che riguardano:

- Denuncia in questura degli ospiti (Alloggiati Web);
- Gestione (incasso e versamento) della tassa di soggiorno per ciascun ospite;
- Dichiarazioni trimestrali dell'imposta di soggiorno incassata e versata;
- Dichiarazioni mensili alla regione attraverso un programma apposito, della statistica dell'occupazione della struttura;
- Dichiarazione annuale c/o agenzia delle entrate;

Questo potrebbe essere esemplificativo e non esaustivo, in quanto la normativa viene spesso integrata o modificata.

La tassazione è uguale a quella prevista per il contratto a canone libero, ed è possibile aderire anche al regime fiscale della cedolare secca alle stesse condizioni (21%) per il primo immobile gestito con questa modalità, mentre dal secondo la cedolare passa al 26%

NOTA IMPORTANTE:

l'imponibile è al lordo di tutte le spese sostenute (eventuali spese gestione – luce acqua gas wifi tassa rimozione rifiuti pulizia) e non sul netto.

SCELTA DELLA TIPOLOGIA DEL CONTRATTO

Una delle domande più frequenti che ci fanno i clienti:

*“Quale formula contrattuale è più idonea alle mie esigenze?
E che tipo di tassazione è meglio da applicare?”*

Gli scenari possibili sono diversi, e la scelta dipende:

Arco temporale che si vuole dare al contratto: se l'appartamento in questione è “destinato” in tempi brevi ad esigenze dirette o del locatore stesso o di un familiare, ovviamente la scelta ricade su formule contrattuali che consentano durate più corte, potrebbe essere canone concordato per studenti universitari. Dipende anche dall'appartamento, se si tratta di un immobile in città o comunque comodo alle facoltà, magari è già arredato, va da se che la soluzione sia facile, oppure potrebbe essere adatto il transitorio per ragioni di lavoro, bisogna essere predisposti al fatto che in questo caso il canone non potrà essere liberamente concordato dalle parti, MA vengono stabiliti sulla base degli accordi stabiliti tra le varie associazioni rappresentativi dei proprietari ed inquilini in vigori in quel momento.

Tipologia di immobile | arredamento: una volta ben compreso quale sia l'obiettivo del locatore in relazione al tempo va tenuto conto anche dell'immobile, sia come stato manutentivo che per tipologia eventuale dell'arredamento, NON tutti gli immobili sono adatti a qualsiasi tipologia di contratto;

Obiettivo economico: altro aspetto importante è capire quale sia il “desiderato” dal punto di vista economico.

Questi aspetti sono interconnessi tra loro, possono cambiare le importanze (una prevale sull'altra ad esempio l'esigenza di avere vuoto l'appartamento a stretto giro condiziona inevitabilmente la scelta e l'aspetto economico diventa meno importante).

Tabella riassuntiva dei vari scenari possibili

CONTRATTO	DURATA	CANONE	TASS IRPEF	CEDOLARE	IMU	ISTAT	I.reg	Bolli
Canone libero	4+4	Libero	95% canone si somma ai redditi <u>sogg irpef</u>	21% sul 100% canone percepito	Piena (attualmente 1,06%)	100%	2% annuo	Si
Canone conc per famiglie	3+2 4+2 5+2 6+2	Concordato sulla base degli accordi tra associazioni	66,50% canone si somma ai redditi <u>sogg irpef</u>	Attualmente 10% del totale canone percepito	Agevolata attualmente 0,76% + 25% di ulteriore riduzione accordata Legge stabilita	75%	2% sul 70% Canone annuale	Si
Transitorio studenti universitari	Da 6 a 36 mesi	Concordato sulla base degli accordi tra associazioni	66,50% canone si somma ai redditi <u>sogg irpef</u>	Attualmente 10% del totale canone percepito	Agevolata attualmente 0,76% + 25% di ulteriore riduzione accordata Legge stabilita	75%	2% sul 70% Canone annuale	Si
Transitorio per altre ragioni (lavoro <u>ect</u>) importante: le ragioni debbono essere certificate	Da 1 a 18 mesi	Concordato sulla base degli accordi tra associazioni	95% del canone percepito si somma al resto dei redditi <u>soggetti irpef</u>	Attualmente 10% del totale canone percepito			2% sul 70% Canone annuale	si

CEDOLARE SECCA opzione che può essere esercitata dal locatore al momento della sottoscrizione del contratto o anche successivamente al momento della scadenza annuale del contratto stesso, dando una comunicazione scritta al conduttore tramite raccomandata essa prende il posto:

- IRPEF;
- addizionale regionale e comunale;
- imposta registro annuale compresa imposta di registro sulle risoluzioni proroghe fatta eccezione per le cessioni, in questo caso anche se il contratto è stato registrato in regime di cedolare secca, ha comunque l'imposta di registro di 67 Euro;
- bolli;

L'aliquota agevolata del 10% nel caso di opzione della cedolare secca, è accordato solo se:

- L'immobile è situato in un Comune definito ad alta densità abitativa o dichiarato in stato di emergenza nei 5 anni precedenti
- Il contratto stipulato è tra persone fisiche non nell'esercizio di attività di impresa;

Le agevolazioni Imu della riduzione aliquota:

- Vengono concessi dal comune in cui è situato l'immobile, le aliquote vengono pubblicate annualmente;
- L'ulteriore 25% accordato dallo stato riguarda comunque solo i comuni ad alta densità abitativa;

La scelta di questo regime fiscale da come vantaggio immediato sia per il Locatore che per il Conduttore (oltre le imposte sopra indicate) l'esenzione dalle:

- Imposte di registro annuali comprese proroghe e chiusure
- Bolli sul contratto

Ed ha come ulteriore vantaggio per il conduttore:

- **Il divieto di aggiornare o modificare in qualsiasi modo (compresi aggiornamenti istat) dei canoni**, che in questo modo restano stabili fino a revoca del regime fiscale scelto;

IMPORTANTE: La scelta tra un regime fiscale e l'altro, non può essere fatta solo sull'apparente convenienza, ma va valutata tenendo conto della reale e completa situazione del locatore

tenendo conto soprattutto delle spese detraibili ai fini IRPEF e della capienza degli altri redditi rimanenti utili a non perdere le detrazioni stesse.

L'IMPORTANZA DELLA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE

La valutazione non può prescindere dalla considerazione specifica sull'immobile, si deve tenere conto:

- Dell'ubicazione;
- Dello stato di manutenzione;
- Se arredato o meno e qualità dell'arredo;

L'ubicazione è un elemento essenziale, la vicinanza al centro, eventuale alle facultà, può definire la vocazione principale dello stesso.

Lo stato dell'immobile (eventuale ristrutturazione) è anch'esso una variabile importante, per stabilire quale possa essere la fascia di mercato a cui rivolgersi

L'**arredo** sia in termini di quantità che di qualità, è un elemento che **condiziona molto la fascia di mercato**. Un nuovo arredamento, soprattutto dell'angolo cucina è sicuramente vantaggioso economicamente – va da se che in qualunque condizione è **necessario ed importantissimo che gli impianti soprattutto luce e gas siano a norma e certificati**.

OBIETTIVO ECONOMICO

L'obiettivo economico è il risultato delle valutazioni di cui sopra, insieme possiamo prevedere gli scenari possibili sulla base di quanto indicato.





Gentile Cliente,

siamo lieti che abbia scelto di appoggiarsi a noi, speriamo di averle dato un buon servizio e che lei sia soddisfatto del nostro operato.

Ci farebbe piacere avere **la sua opinione sul nostro servizio**: richiede poco tempo ma per una piccola realtà familiare come la nostra che vorrebbe crescere, anche la condivisione della sua esperienza tramite una recensione sarebbe un contributo importante.

Potrà scrivere la sua **recensione** nella nostra scheda Google oppure inquadrando il codice QR riportato qui sotto.

Grazie,



SCANNERIZZA IL QR CODE

Speriamo sia stato utile !





dal 1986

Studio Giannerini
INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI



051.6440141



3271555427

E-mail: info@studiogiannerini.it
www.studiogiannerini.it

