

## **CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILI AD USO ABITATIVO**

Per la locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo esistono due possibili forme contrattuali (come previsto dalla **legge 431/98** che regola le locazioni degli immobili ad uso abitativo):

### **CONTRATTI DI LIBERO MERCATO**

si basano sulla libera contrattazione tra il locatore e il conduttore. Hanno durata obbligatoria di 4 anni + 4 di rinnovo e non hanno alcun beneficio fiscale.

Le principali caratteristiche sono:

- durata del contratto: 4 anni + 4 anni;
- entità del canone: libero;
- agevolazioni fiscali per il proprietario: nessuna (l'Irpef è calcolata sull'85% del canone percepito);
- schema di contratto: libero.

### **CONTRATTI CONCERTATI**

con canoni che devono essere compresi entro limiti minimi e massimi, determinati sulla base di accordi raggiunti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

Si dividono in contratti ad uso abitativo, ad uso transitorio e ad uso studenti universitari.

Le principali caratteristiche sono:

#### **Ad uso abitativo**

- durata del contratto: 4 anni + 4 anni;
- durata del contratto: 3 anni + 2;
- entità del canone: fissata dall'accordo territoriale tra Sindacati degli inquilini e Associazioni dei proprietari (dipende da comune a comune).
- agevolazioni fiscali per il proprietario: imposta di registro ridotta del 30%, Irpef sul 59,5% del canone annuo, Ici ridotta (dipende da comune a comune)
- agevolazioni fiscali per gli inquilini: se il reddito non supera € 15.493,71: detrazione Irpef di € 495,80, se il reddito è compreso tra € 15.493,71 e € 30.987,41, la detrazione è di € 247,90;

#### **Ad uso transitorio**

può essere stipulato solamente in presenza di comprovate particolari situazioni in capo al locatore (es. necessità personale, ecc.) o dell'inquilino (es. contratto di lavoro a tempo determinato).

- durata: minimo 1 mese, massimo 18 mesi non rinnovabili;
- canone: concertato;
- schema di contratto: vedi sezione "Documenti" di questa pagina;
- agevolazioni fiscali: nessuna.

#### **Ad uso studenti universitari**

- durata: minimo 6 massimo 36 mesi;
- canone: fissato dall'accordo territoriale tra organizzazioni sindacali, Università e associazioni degli studenti;
- agevolazioni fiscali per il proprietario: imposta di registro ridotta del 30%, Irpef sul 59,5% del canone annuo.

Per i contratto Concordati o Concertati, il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, con il decreto 30 dicembre 2002, ha stabilito i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

Per stipulare le tre tipologie di contratti concertati devono essere utilizzati i contratti tipo, approvati unitamente all'accordo territoriale, che sono a disposizione, insieme al testo dell'accordo, alla zonizzazione della città e alle tabelle per la determinazione del canone, presso le sedi di **FEDERPROPRIETA' NAPOLI**.

## **CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE (Legge 392/78)**

Contratto ad uso commerciale, industriale o artigianale (ART. 27 L.391/78)

Contratto ad uso professionale (ART. 27 comma 2 L.391/78)

Contratto ad uso attività alberghiere (ART. 27 comma 3 L.391/78)

### **ALTRE TIPOLOGIE DI CONTRATTO**

Contratto ad uso promiscuo ufficio/abitazione

Contratti di alloggio per finalità turistiche

Contratto di comodato

Contratto di sub locazione

### **CEDOLARE SECCA**

È un **regime opzionale** che consente di applicare ai redditi da locazione di immobili abitativi **un'imposta sostitutiva**, in alternativa alla tassazione ordinaria IRPEF. **La cedolare secca sostituisce anche:**

- le **addizionali regionali e comunali IRPEF**;
- **l'imposta di registro**;
- **l'imposta di bollo**.

**Il reddito assoggettato a cedolare è escluso dal reddito complessivo.** Su di esso non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni, ma deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

#### **Ambito di applicazione della cedolare**

**Possono usufruire del regime i locatori persone fisiche "privati"** (cioè che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni) proprietari o titolari di diritti reali sull'immobile.

**Il decreto legge sulla casa (d.l. 47/2014) ha introdotto la possibilità di optare per il regime della cedolare anche ai contratti di locazione di unità abitative:**

- **stipulati con cooperative o enti senza scopo di lucro**;
- purché **sublocate a studenti universitari** con rinuncia all'aggiornamento ISTAT del canone di locazione o assegnazione.

Sono escluse dalla possibilità di opzione: le società di persone (incluse le società semplici), le società di capitali, gli enti commerciali, gli enti non commerciali.

**Possono essere assoggettati all'imposta sostitutiva gli immobili ad uso abitativo**, categoria catastale da A/1 ad A/11 escluso A/10 (uffici o studi privati), e **le relative pertinenze** su cui sono applicati contratti di locazione con finalità abitativa.

**Aliquota e base imponibile**

L'aliquota della cedolare secca è:

- **21%**, nel caso di **contratto libero**;
- **10%**, nel caso di **contratto concordato**. L'aliquota del 10% è stata **fissata dal decreto Piano casa**, ed **in vigore dal 1° gennaio 2014 fino al 31.12.2017**. In precedenza l'aliquota era del 15%.

#### **Opzione con il modello RLI dal 1° aprile**

**In genere la durata dell'opzione coincide con la durata del contratto** o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto. **E' comunque possibile:**

- **revocare l'opzione** alla fine di ciascuna annualità contrattuale;
- **effettuare l'opzione in ciascuna annualità successiva alla prima**, per i contratti per i quali non era stata originariamente applicata.

La scelta della cedolare **va ordinariamente effettuata al momento della registrazione del contratto, con il modello RLI**. Se la scelta avviene in un'annualità successiva alla prima l'opzione si manifesta con la compilazione del modello RLI entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente. Per i contratti che non hanno l'obbligo di registrazione (quelli di durata  $\leq 30$  giorni), l'opzione va effettuata nel mod. Unico dell'anno in cui sono dichiarati i relativi redditi da locazione.

**Si ricorda che il modello RLI** (approvato con Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 10 gennaio 2014) **ha sostituito definitivamente il modello 69 dal 1° aprile 2014**; è infatti terminato il periodo transitorio (che andava dal 3 febbraio al 31 marzo 2014) in cui era possibile utilizzare indifferentemente il modello RLI o il mod. 69.

**Per tutta la durata dell'opzione è sospesa la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone** a qualsiasi titolo, inclusa la variazione ISTAT.

#### **Raccomandata all'inquilino**

**Entro il termine di registrazione del contratto**, o entro 30 giorni dalla decorrenza dell'opzione, **il locatore deve inviare con raccomandata la comunicazione all'inquilino**, con cui lo informa della rinuncia all'aggiornamento del canone. **Tale adempimento è a pena di decadenza dell'opzione della cedolare.**

La raccomandata non è necessaria se nel contratto è espressamente stabilita una clausola che prevede il divieto di aggiornamento del canone e per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni.