

I PRINCIPALI TIPI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

La disciplina delle locazioni ad uso abitativo è dettata dalla legge 431 del 1998 che ha quanto in precedenza previsto dalla legge 392/78 (conosciuta come “equo canone”) che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito.

Oggi, chi decide di concedere o prendere in affitto una casa ha a disposizione varie tipologie di contratti, tra questi, due sono quelli principali:

- a) Contratto “a canone libero”, in esso i contraenti possono decidere liberamente l’ammontare del canone e le altre condizioni della locazione con l’unico obbligo di rispettare la durata minima;
- b) Contratto “a canone concordato”, in tal caso, il corrispettivo viene pattuito in base ad alcuni criteri stabiliti in accordi stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari. Il canone di locazione è inferiore alla misura dei canoni correnti di mercato.

Per incentivare l’utilizzo di questa ultima tipologia di contratto, introdotti con lo scopo di contenere i prezzi di mercato e venire incontro alle esigenze di chi è costretto a prendere in locazione un immobile, il legislatore ha pensato di concedere, sia al locatore che all’inquilino, alcuni non trascurabili vantaggi fiscali: ai proprietari che stipulano un contratto di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in uno dei Comuni ad elevata “tensione abitativa” (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia) viene riconosciuta una riduzione dell’imposta di registro dovuta e, ai fini Irpef, un ulteriore abbattimento del 30%, che va ad aggiungersi a quello del 15%, del reddito derivante dalla locazione.

Inoltre, viene data la possibilità ai Comuni di prevedere riduzioni dell’ICI sugli immobili locati secondo tale forma contrattuale.

LOCAZIONI A CANONE LIBERO

Contratti così denominati in quanto il canone viene contrattato liberamente dalle parti. Hanno una durata o transitoria di 10/12 mesi o residenziale 4 anni + 4 di rinnovo obbligatorio (tranne in casi tassativamente previsti, tra cui, subentro del proprietario, vendita o integrale ristrutturazione dell’immobile, eccetera).

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

- **contratti di durata 3 anni + 2 di rinnovo obbligatorio**

(salvo facoltà del locatore di negarlo per i motivi indicati nell’art. 3 della legge 431/98). Sono previste agevolazioni fiscali se l’immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.

- **contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni**

con un rinnovo automatico della stessa durata, salvo disdetta dell’inquilino. Sono previste agevolazioni fiscali se l’immobile si trova in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.

- **contratti transitori con la durata da 1 a 18 mesi**

a canone libero (ma con un tetto massimo, nei Comuni ad alta densità abitativa, stabilito dagli stessi accordi o da decreto ministeriale, fino ad un livello del 20% superiore al canone concordato). Non sono previste agevolazioni fiscali.

REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Prima di presentare il contratto di locazione all'ufficio per la sua registrazione, bisogna aver effettuato il calcolo e il pagamento dell'imposta di registro. Le somme dovute per la registrazione dei contratti di locazione sono:

- l'imposta di registro pari al **2% del canone complessivo della locazione**, arrotondato all'unità di euro, con un minimo di 67 euro.
- l'imposta di bollo pari, per ogni copia da registrare, a 16 euro ogni 4 facciate scritte di contratto e, comunque, ogni 100 righe scritte.

Per i contratti pluriennali il versamento può essere effettuato:

- in un'unica soluzione (*usufruendo di uno sconto*), calcolando il 2% sul corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto;
- anno per anno, applicando il 2% sul canone relativo a ciascuna annualità (per i pagamenti di quelle successive alla prima si deve tener conto degli aumenti ISTAT).

Tutti i pagamenti vanno effettuati presso banche, uffici postali o concessionari della riscossione utilizzando il modello "F24 Elide", una copia del quale va consegnata all'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate insieme alla richiesta di registrazione (RLI).

I versamenti sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali, ma entrambi rispondono in solido del pagamento dell'intera somma; questo significa che se l'Agenzia delle Entrate accerta il mancato versamento dell'imposta di registro, ne chiederà la corresponsione, comprensiva di interessi e sanzioni, ad entrambi, ed il pagamento di uno dei due contribuenti libererà anche l'altro.

Se si sceglie di pagare anno per anno, per le annualità successive alla prima il pagamento dell'imposta di registro (2% del canone annuo) va effettuato entro 30 giorni dalla scadenza del precedente anno e, in tali occasioni, può essere anche inferiore al versamento minimo previsto per la prima registrazione (67 euro).

Per le risoluzioni (disdette anticipate del contratto) e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro.

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni di contratti già registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro 30 giorni utilizzando sempre il mod. F24 Elide in cui vanno indicati gli estremi di registrazione del contratto stesso (anno, serie e numero di registrazione).

Le copie dei versamenti relative a proroghe e risoluzioni vanno consegnate o spedite all'ufficio competente entro **20 giorni** dal pagamento.

Non si paga imposta di registro sul deposito cauzionale versato dall'inquilino. Il deposito o le altre forme di garanzia sono soggetti, invece, all'imposta di registro (nella misura dello 0,50%) se prestati da un terzo estraneo al rapporto di locazione.

La cedolare secca è una nuova forma di tassazione dei contratti di locazione. Il proprietario di un immobile concesso in locazione può scegliere se optare per la cedolare secca o pagare l'imposta sulle locazioni in base alle aliquote Irpef nella dichiarazione dei redditi.

La "**cedolare secca**" dà la possibilità di pagare sui redditi da locazione un'imposta sostitutiva del 10% per i contratti a canone "concordato" nelle città ad alta tensione abitativa (durata 3 + 2 anni) e del 21% per i contratti a canone "libero" (durata 4 + 4 anni).

Il regime è facoltativo, perché la convenienza varia in base al livello di reddito ed in base alla tipologia di contratto (concordato o a canone libero). L'opzione per la **cedolare secca** riguarda solo le persone fisiche, mentre restano esclusi coloro che esercitano una attività professionale o d'impresa. Inoltre, essa è limitata agli immobili a destinazione abitativa, oltre ad eventuali pertinenze, come box e cantine locati assieme all'appartamento. Dalla cedolare secca risultano pertanto esclusi i terreni, gli uffici, i negozi e gli altri immobili non abitativi.

La **cedolare secca** sostituisce l'Irpef ordinaria e le addizionali comunale e regionale, nonché le imposte di registro (2% annuo per il canone libero e 1,4% per il canone concordato, per metà a carico del proprietario) ed l'imposta di bollo.

Da chi può essere esercitata l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca?

- Dal locatore, persona fisica, proprietario o titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate. Il regime della cedolare secca è FACOLTATIVO e si applica in alternativa al regime ordinario vigente. L'opzione può essere esercitata per ciascun immobile ad uso abitativo locato per finalità abitative (da A1 ad A11) e relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione; l'opzione per il regime della cedolare secca vige per l'intero periodo di durata del contratto ma può essere revocata in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata.

In cosa consiste?

- Il sistema cedolare secca consiste nell'applicare al canone annuo di locazione un'imposta fissa, in sostituzione dell'Irpef e relative addizionali, dell'imposta di registro e di bollo.

Quando scegliere la cedolare?

- Alla registrazione del contratto
- Nelle annualità successive nel termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità
- In caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione. Anche in questo caso l'opzione va esercitata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla proroga

IMPOSTE DOVUTE CON IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

TIPO DI CONTRATTO	IMPOSTA SOSTITUTIVA	IMPOSTE NON DOVUTE
Per i contratti di locazione a canone libero	21% Del canone annuo stabilito dalle parti	Irpef
Per i contratti di locazione a canone concordato e relativi alle abitazioni che si trovano: <ul style="list-style-type: none"> • Nei comuni ad alta tensione abitativa • Nei comuni con carenze di disponibilità abitativa (*) • Nei comuni nei quali è stato deliberato lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi 	10% De canone annuo per il quadriennio 2014-2017 15% dal 2018	Addizionale regionale e Addizionale comunale (per la parte derivante dal reddito dell'immobile) Imposta di registro (compresa quella su risoluzioni e proroga del contratto di locazione) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)

(*) Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti – altri comuni del capoluogo di provincia.

ATTENZIONE!

Scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se previsto nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat).

La rinuncia alla facoltà di aggiornamento deve essere comunicata al conduttore, con lettera raccomandata A/R (è esclusa la validità della raccomandata a mano anche con ricevuta scritta del conduttore). In caso di più conduttori l'opzione va comunicata a ciascuno di essi.

- Tratto da "guida fiscale alla locazione della casa" – Agenzia delle Entrate