

APPUNTI sulle
le diverse tipologie di Locazioni:
limiti, agevolazioni e tassazioni

A cura di
CARATTOZZOLO Dr RAFFAELE
Dottore Commercialista e Amministratore Condominiale
Associato ANACI di Brescia

LE DIVERSE TIPOLOGIE DI LOCAZIONI

1)- LOCAZIONI A CANONE LIBERO
(USO ABITATIVO E NON)

2)- LOCAZIONI A CANONE CONVENZIONATO
(SOLO USO ABITATIVO)

3)- LOCAZIONI A STUDENTI UNIVERSITARI
(SOLO USO ABITATIVO)

4)- LOCAZIONI TRANSITORI
(USO ABITATIVO E NON)

5)- LOCAZIONI TOTALMENTE LIBERI
(USO ABITATIVO E NON)

1)- LOCAZIONI A CANONE LIBERO

DURATA DEL CONTRATTO	(4+4) Quattro anni normali + quattro di rinnovo automatico (in caso di mancata disdetta per casi particolari)
DETERMINAZIONE CANONE	E' lasciato alla contrattazione delle parti e non è legato ad alcun parametro se non alle valutazioni di mercato in relazione allo stato e al luogo in cui trovasi l' immobile
AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARIO	Nessuna altra agevolazione fiscale diversa dalla riduzione, in sede di dichiarazione dei Redditi, del 15% dell' imponibile corrispondenti ai canoni annui stabiliti (anche se non percepiti)
AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINO	<u>Per i non dipendenti</u> :se previste dalle varie finanziarie o dalle Regioni per i soggetti meno abbienti in relazione alla casa di abitazione. <u>Per i dipendenti</u> : per i primi tre anni, detrazioni d' imposta decrescenti in relazione all' aumentare del reddito (vedere ogni finanziaria o disposizione particolare)

2)- LOCAZIONI A CANONE **CONCORDATO**

DURATA DEL CONTRATTO	<p>(3 + 2) Tre anni normali + 2 di rinnovo automatico o (6 + 3) Sei normali + 3 di rinnovo automatico, con accordo specifico tra le parti. (in caso di mancata disdetta per casi particolari)</p>
DETERMINAZIONE CANONE	<p>Entro un canone massimo stabilito dagli accordi territoriali, che hanno tenuto conto di diverse caratteristiche dell' immobile (vetustà, condizioni, esistenza o meno di determinati servizi), In assenza di accordo territoriale, si fa riferimento a quello del Comune limitrofo)</p>
AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARIO	<p>In aggiunta al fisso del 15% sull' imponibile (canoni annui stabiliti), un ulteriore 30% calcolato sull' imponibile al netto della prima detrazione (30% su 85%del canone = 25,50%) per un totale quindi del 40,50%. La detrazione si fa valere solo in sede di dichiarazione dei redditi. Riduzione del 30% della tassa dovuta per la registrazione dell' atto. Sconto ICI per i Comuni che l' hanno deliberato.</p>
AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINO	<p><u>Per i non dipendenti:</u> detrazioni d' imposta decrescenti in relazione all' aumentare del reddito (vedere ogni finanziaria o disposizione particolare) <u>Per i dipendenti:</u> per i primi tre anni, detrazioni d' imposta decrescenti in relazione all' aumentare del reddito (vedere ogni finanziaria o disposizione particolare)</p>

3)- LOCAZIONI A STUDENTI **UNIVERSITARI**

DURATA DEL CONTRATTO	Da 6 (sei) mesi a 3 (tre) anni + il rinnovo automatico per lo stesso periodo, se non viene data disdetta da parte dell' inquilino
DETERMINAZIONE CANONE	Canone massimo per accordi con le organizzazioni di categoria territoriali (vedesi locazione a canone agevolato)
AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARIO	In aggiunta al fisso del 15% sull' imponibile (canoni annui stabiliti), un ulteriore 30% calcolato sull' imponibile al netto della prima detrazione (30% su 85% del canone = 25,50%) per un totale quindi del 40,50%. La detrazione si fa valere solo in sede di dichiarazione dei redditi. Riduzione del 30% della tassa dovuta per la registrazione dell' atto. Sconto ICI per i Comuni che l' hanno deliberato.
AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINO	Solo se inserite nei regolamenti degli Enti Locali e secondo le modalità e importi dagli stessi deliberati

4)- LOCAZIONI TRANSITORIE

(per esigenze temporanee dell' inquilino)

DURATA DEL CONTRATTO	Da un mese a un massimo di diciotto mesi
DETERMINAZIONE CANONE	Non superiore al 20% del canone massimo concordato con le organizzazioni territoriali o da un D.M.
AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARIO	NESSUNA ULTERIORE DETRAZIONE Oltre alla ordinaria della riduzione del 15% del canone percepito ed il cui netto determina l' imponibile IRPEF
AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINO	NESSUNA DETRAZIONE

5)- LOCAZIONI TOTALMENTE LIBERE

(case vacanze per periodi brevi e temporanei, case di lusso, garage, ville o abitazioni di particolare interesse artistico e/o storico)

DURATA DEL CONTRATTO	Le parti possono concordare una durata massima di trenta anni. Se le parti non specificano la durata, essa si intende di anni 1 (uno) per gli immobili arredati, mentre per quelli arredati la durata è uguale al periodo per il quale si paga il canone.
DETERMINAZIONE CANONE	E' lasciata alla libera contrattazione delle parti. Per gli immobili di categoria A1 – A8 – A9 si può, volendo, applicare il canone concordato.
AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARIO	NESSUNA ULTERIORE DETRAZIONE Oltre alla ordinaria della riduzione del 15% del canone percepito ed il cui netto determina l' imponibile IRPEF
AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINO	NESSUNA DETRAZIONE

NOTIZIE UTILI
DI
CARATTERE GENERALE

LOCATORE PRIVATO

Tipo immobile:

- a) - *Abitativo*
- b) - *Commerciale*

Imposta:

Registro 2% sul canone annuo con un minimo di € 67,00 se prima registrazione, e senza minimo per le annualità successive. La copia del versamento va allegata alla richiesta di registrazione (se prima) o consegnata entro 20gg(se rinnovi annuali). Se, in sede di prima registrazione, si opta per il versamento dell'imposta per tutto il periodo di locazione, l'imposta è pari al 2% del canone complessivo diminuito della metà dell'interesse legale per ogni annualità, compresa la prima)

Ufficio Competente:

Agenzia delle Entrate

Modulo per versamento imposta:

*F23 da presentare in
Banca,posta,internet o
concessionario*

Termine di registrazione:

30 giorni dalla data del contratto

o

30giorni dalla scadenza annuale

Codici di versamento:

a) prima annualità 115T

b)annualità successive..... 112T

c)intero periodo..... 107T

Altri adempimenti:

a) modulo per la registrazione, da presentare all' Agenzia delle Entrate;

b) anti mafia (entro 48ore dall' inizio della locazione) da presentare in Questura tramite il Comune ove è situato l' immobile.

SANZIONI

Gravose sono le sanzioni in caso sia di omessa registrazione che di mancato versamento dell'imposta di Registro. Se però non è intervenuto alcun accertamento da parte dell' Agenzia delle Entrate, l' omissione o il ritardo si può sanare con la procedura del "RAVVEDIMENTO OPEROSO" che accorda delle sensibili riduzioni a secondo del periodo in cui si sanano le irregolarità con il seguente principio generale:

*"prima si sana l' irregolarità e più
alta è l' agevolazione"*