

## **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

|  |   |
|--|---|
| <b>DURATA DEL CONTRATTO</b>              | (4+4) Quattro anni normali + quattro di rinnovo automatico<br>(in caso di mancata disdetta per casi particolari)  |
| <b>DETERMINAZIONE CANONE</b>             | 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  |
| <b>AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARIO</b> | 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)  |
| <b>AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINO</b>    | <b><u>Per i non dipendenti</u></b> :se previste dalle varie finanziarie o dalle Regioni per i soggetti meno abbienti in relazione alla casa di abitazione.<br><b><u>Per i dipendenti</u></b> : 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

|  |  |
|--|--|
| <b>DURATA DEL CONTRATTO</b>              | <p>(3 + 2) Tre anni normali + 2 di rinnovo automatico<br/>o<br/>(6 + 3) Sei normali + 3 di rinnovo automatico, con accordo specifico tra le parti.<br/>(in caso di mancata disdetta per casi particolari)</p>  |
| <b>DETERMINAZIONE CANONE</b>             | <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>  |
| <b>AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARIO</b> | <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.<br/>2011=Sconto ICI per i Comuni che l' hanno deliberato.<br/>2012= Nessuna agevolazione prevista per nuova IMU</p> |
| <b>AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINO</b>    | <p><b><u>Per i non dipendenti:</u></b> detrazioni d' imposta decrescenti in relazione all' aumentare del reddito (vedere ogni finanziaria o disposizione particolare)<br/><b><u>Per i dipendenti:</u></b> 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**

|  |  |
|--|--|
| <b>DURATA DEL<br/>CONTRATTO</b>                  | Da 6 (sei) mesi a 3 (tre) anni + il rinnovo automatico per lo stesso periodo, se non viene data disdetta da parte dell' inquilino  |
| <b>DETERMINAZIONE<br/>CANONE</b>                 | Canone massimo per accordi con le organizzazioni di categoria territoriali<br>(vedesi locazione a canone agevolato)  |
| <b>AGEVOLAZIONI<br/>FISCALI<br/>PROPRIETARIO</b> | 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.<br>2011=Sconto ICI per i Comuni che l' hanno deliberato.<br>2012= Nessuna agevolazione prevista per nuova IMU |
| <b>AGEVOLAZIONI<br/>FISCALI<br/>INQUILINO</b>    | 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)

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

# **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)

|  |   |
|--|---|
| <b>DURATA DEL CONTRATTO</b>              | 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. |
| <b>DETERMINAZIONE CANONE</b>             | E' lasciata alla libera contrattazione delle parti. Per gli immobili di categoria A1 – A8 – A9 si può, volendo, applicare il canone concordato.   |
| <b>AGEVOLAZIONI FISCALI PROPRIETARIO</b> | <b>NESSUNA ULTERIORE DETRAZIONE</b><br>Oltre alla ordinaria della riduzione del 15% del canone percepito ed il cui netto determina l' imponibile IRPEF  |
| <b>AGEVOLAZIONI FISCALI INQUILINO</b>    | <b>NESSUNA DETRAZIONE</b>   |

**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)Da metà 2011, la denuncia anti mafia, da presentare entro 48ore dall' inizio della locazione, da presentare in Questura tramite il Comune ove era situato l' immobile, è stata abolita.*

**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”*

**ATTENZIONE:** Vedi disciplina “**CEDOLARE SECCA**”