

Tutto quello che devi sapere quando vuoi affittare

Chi decide di concedere o prendere in affitto un'abitazione ha a disposizione varie tipologie di contratti, ma i principali sono quelli a canone libero e a canone concordato. Di seguito un vademecum

di **Leonardo Comucci**

La disciplina delle locazioni ad uso abitativo è dettata principalmente dalla legge 431 del 1998 che ha abolito la precedente legge sull'equo canone (si ricorda che dal 30 dicembre 1998 non è più possibile stipulare o rinnovare contratti di tale tipo), che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito. In generale, chi decide di concedere o prendere in affitto una casa ha a disposizione varie tipologie di contratti. Vediamo insieme i principali:

- "canone libero": con questo tipo di contratti i contraenti possono decidere liberamente l'ammontare del canone e le altre condizioni della locazione con l'unico obbligo di rispettare la durata minima.
- "canone concordato": in questo caso, il corrispettivo è pattuito in base ad alcuni criteri stabiliti in accordi stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.

Le locazioni a canone libero sono così denominate in quanto il canone è contrattato liberamente dalle parti. Hanno una durata minima di 4 anni + 4 di rinnovo obbligatorio (tranne nei casi tassativamente previsti, tra i quali il subentro del proprietario, la vendita o la ristrutturazione integrale dell'immobile ecc.).

Per i contratti a canone concordato, ovviamente, il canone di locazione è inferiore alla misura dei canoni correnti di mercato. Al fine di incentivare l'utilizzo di questa forma di contratti, introdotto principalmente 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 sia all'inquilino alcuni non trascurabili vantaggi fiscali.

Infatti, ai proprietari che stipulano un contratto di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in uno dei comuni ad elevata "tensione abitativa" è riconosciuta una riduzione dell'imposta di registro dovuta e, ai fini Irpef, un ulteriore abbattimento del 30% del canone di affitto da denunciare in sede di dichiarazione dei redditi, che si va ad aggiungere al 15% previsto per tutti i redditi derivanti dalla locazione.

Le agevolazioni per gli inquilini saranno trattate nel prossimo numero.

È possibile stipulare i contratti a canone concordato – per effetto di un recente provvedi-

mento – anche nei comuni dove le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini non hanno ancora concluso gli accordi territoriali, facendo riferimento alle condizioni dell'accordo territoriale vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione.

Le agevolazioni fiscali sono previste, comunque, solo per i proprietari (e gli inquilini) degli immobili situati nei comuni ad alta tensione abitativa. Non sono previste agevolazioni Irpef o riduzioni dell'imposta di registro per le locazioni transitorie, la cui convenienza per il locatore è, pertanto, unicamente quella della breve durata del contratto.

Le locazioni a canone concordato si possono suddividere in tre ulteriori tipi:

- i contratti di durata pari a 3 anni più 2 anni di rinnovo obbligatorio (salvo facoltà del locatore di negarlo per specifici motivi);
- i contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni con rinnovo automatico della stessa durata, salvo disdetta dell'inquilino;
- i contratti transitori con durata da 1 a 18 mesi a canone libero.

COME REGISTRARE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E QUANTO SI PAGA

I contratti di locazione di immobili urbani, di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivo nell'anno, devono essere registrati.

La registrazione va effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate, dopo aver provveduto al versamento dell'imposta di registro. A meno che non si sia obbligati (possessori di almeno cento immobili), si può anche scegliere di registrare i contratti in via telematica: in questo caso, il pagamento delle imposte è contestuale alla registrazione del contratto.

L'importo dovuto è pari al 2% del canone complessivo della locazione, arrotondato all'unità di euro, con un minimo di 67 euro.

Per i contratti pluriennali, il versamento dell'imposta di registro può essere effettuato:

- in un'unica soluzione calcolando il 2% sul corrispettivo dovuto per l'intera durata del contratto, usufruendo di una riduzione dell'imposta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso annuale di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.
- anno per anno, applicando il 2% sul canone relativo a ciascuna annualità (per i pagamenti di quelle successive alla prima si de-

ve tener conto degli aumenti Istat).

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

Va specificato che non è dovuta l'imposta di registro sul deposito cauzionale versato dall'inquilino, mentre è dovuta l'imposta (nella misura dello 0,50%) se il deposito o altre forme di garanzia sono prestate da un terzo estraneo al rapporto di locazione.



Nel caso in cui si sia scelto di pagare l'imposta di registro anno per anno, per le annualità successive alla prima il pagamento (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, come le disdette anticipate del contratto, l'imposta di registro 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 il mod. F23, in cui vanno indicati gli estremi di registrazione del contratto stesso (anno, serie e numero di registrazione).

(continua sul prossimo numero)

il Caaf risponde



i lettori chiedono