

Cosa significa contratti di locazione a canone libero?

Il Canone d'affitto è completamente libero, ovvero stabilito esclusivamente secondo accordi tra proprietario e inquilino. Si contrappone a quello detto "convenzionato" dove il canone invece deve essere determinato facendo riferimento agli accordi comunali, concordati tra i sindacati dei proprietari e degli inquilini, tenendo presente alcuni parametri quali ad esempio zona, stato conservazione, metratura, arredo, tipologia alloggio.

Nei contratti di locazione a canone libero la durata del contratto è libera?

A differenza del canone la durata del contratto non è libera; non può infatti essere inferiore a 4 anni, decorsi i quali è previsto il rinnovo automatico per ulteriori 4 anni, a meno che il proprietario non ricorrano i motivi di cui all'art. 3 comma 1 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 quali ad esempio la necessità da parte del locatore di adibire l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.

Nei contratti di locazione a canone convenzionato il proprietario non può recedere prima dei 5 anni di durata del contratto?

Al termine della prima scadenza, ovvero dopo i primi 3 anni, il locatore può recedere dal contratto solo per specifici motivi stabiliti dalla legge (Art.3 comma 1 Legge 9 dicembre 1998, n. 431).

Quali sono i vantaggi per il locatore a stipulare contratti di locazione a canone convenzionato?

A fronte di un canone imposto (convenzionato) sensibilmente inferiore ai prezzi del mercato immobiliare, sono state introdotte agevolazioni fiscali per il locatore anche se limitate ai soli Comuni ad alta tensione abitativa.

Tali agevolazioni consistono:

- Riduzione sul canone annuo da denunciare sulla dichiarazione dei redditi del 40,50%
- riduzione del 30% dell'imposta di registrazione del contratto;
- infine è prevista in diversi Comuni una riduzione o esenzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Per poter usufruire di tali benefici fiscali, il locatore dovrà indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi della registrazione del contratto e l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'ICI (Art 8, comma 2, Legge 431/98).

Cosa significa contratti di locazione a canone convenzionato?

In presenza di contratti di locazione a canone convenzionato, i canoni di locazione sono imposti dagli appositi accordi comunali, concordati tra i sindacati dei proprietari e degli inquilini, a seconda di vari parametri (zona, stato conservazione, metratura, arredo, tipologia alloggio).

La durata nei contratti di locazione a canone convenzionato è libera?

No, i contratti concordati hanno una durata minima di tre anni più altri due di rinnovo automatico (3+2): scaduti i primi 3, se le parti non concordano sul rinnovo, il contratto è prorogato di diritto per altri due anni.

Ci sono agevolazioni fiscali per i contraenti nel caso di contratti di locazione a canone libero?

Con tale tipologia di contratto, il proprietario è tenuto a pagare i tributi (ICI e Irpef) per intero, salvo la detrazione Irpef del 15% sul canone annuale, da inserire nella dichiarazione dei redditi, a titolo di forfait sulle spese. Mentre per il conduttore non ci sono agevolazioni

A cosa serve il deposito cauzionale ?

Scopo del deposito cauzionale, è quello di garantire al proprietario dell'immobile che ogni obbligazione del conduttore venga eseguita, tutelandolo in particolare da:

- eventuali danni arrecati dall'inquilino;
- mancato pagamento del canone;

L'importo per il deposito cauzionale nei contratti di locazione a canone libero, è libero?

No, il deposito cauzionale, alla firma del contratto, non può essere superiore a tre mensilità del canone di locazione.

Quali sono i vantaggi per l'inquilino a stipulare contratti di locazione a canone libero?

Anzitutto tariffe del canone di locazione sensibilmente inferiori a quelle del mercato; inoltre sono previste anche agevolazioni fiscali: trattasi di detrazioni Irpef dalla dichiarazione dei redditi dell'importo di

- euro 495,80, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- euro 247,90, se il reddito complessivo è superiore ai 15.493,71 euro e non superiore a euro 30.987,41;
- non spetta alcuna detrazione se il reddito complessivo supera 30.987,41.

Esistono contratti di locazione per gli studenti Universitari?

Sì, ai sensi dell'Art. 5, comma 2, Legge 9 dicembre 1998, n. 431 è possibile stipulare contratti di locazione atti a soddisfare le esigenze abitative di studenti iscritti ad un corso di laurea o di perfezionamento, ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

Quali sono le condizioni per stipulare contratti di locazione per studenti?

E' possibile stipulare i contratti di locazione per studenti Universitari esclusivamente nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati (nonché nei comuni limitrofi) in cui gli accordi locali di detti comuni abbiano percepito questo tipo di contratto. E' inoltre necessario, naturalmente, che si affitti a studenti universitari fuori sede, anche in gruppo, o comunque a studenti che seguono corsi di perfezionamento o aggiornamento a livello universitario.

Perché i contratti di locazione per gli studenti Universitari si definiscono di natura transitoria?

In quanto i contratti ricadenti in questa fattispecie hanno una durata che per legge può essere da sei mesi fino a tre anni. Si tratta pertanto di una durata sensibilmente inferiore a quella invece prevista dai contratti a canone convenzionato (3+2 anni) piuttosto che dai contratti a canone libero(4+4 anni).

Nei contratti di locazione per gli studenti Universitari il canone è libero?

No, I canoni di locazione, di questa tipologia contrattuale, sono definiti negli accordi locali sulla base di fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite negli accordi territoriali.

Negli stessi accordi locali si individuano le relative misure di aumento o di diminuzione di tali fasce di oscillazione in relazione alla durata contrattuale.

Inoltre si può tenere conto :

- della presenza del mobilio;
- delle eventuali modalità di rilascio.

Ci sono agevolazioni fiscali per i contraenti nel caso di locazione per gli Studenti Universitari?

Con tale tipologia contrattuale, interessanti appaiono le agevolazioni fiscali sia per i locatori che per i conduttori: si applicano le stesse condizioni dei contratti a canone convenzionato.

Infatti a fronte di un canone imposto (convenzionato) sensibilmente inferiore ai prezzi del mercato immobiliare, sono state introdotte le seguenti agevolazioni fiscali, limitate però ai soli comuni ad alta tensione abitativa

per il locatore :

- Riduzione sul canone annuo da denunciare sulla dichiarazione dei redditi del 40,50%
- riduzione del 30% dell'imposta di registrazione del contratto;
- possibilità per i Comuni di riduzione o esenzione dell' (ICI).

Per il conduttore:

detrazioni Irpef dalla dichiarazione dei redditi dell'importo di

- euro 495,80, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- euro 247,90, se il reddito complessivo è superiore ai 15.493,71 euro e non superiore a euro 30.987,41;
- non spetta alcuna detrazione se il reddito complessivo supera 30.987,41.

E' possibile stipulare contratti di natura transitoria a soggetti che non siano Studenti Universitari?

L'articolo 5, comma 1, della legge 431/98 ha previsto la possibilità di stipulare contratti di locazione di natura transitoria per soddisfare particolari esigenze delle parti contraenti (specificatamente previste dalla legge) che vanno obbligatoriamente documentate all'atto della stipula.

Che durata possono avere i contratti Transitori?

I contratti transitori hanno una durata minima di 1 e massima di 18 mesi.

Nei contratti transitori il canone è libero?

Il canone di locazione, nei Comuni ad Alta Tensione abitativa, è quello stabilito dagli accordi locali: quasi sempre identico a quello per gli affitti a canone concordato. Non è possibile, infatti, stipulare in tali Comuni un contratto transitorio a canone libero.

Per i Comuni non appartenenti all'elenco dei Comuni ad Alta Tensione abitativa, invece, non vengono dettate particolari regole.

Sono previste agevolazioni fiscali per i contratti transitori?

No per i contratti transitori non ci sono agevolazioni particolari. Il proprietario è tenuto a pagare i tributi (ICI e Irpef) per intero, salvo la detrazione Irpef del 15% sul canone, da inserire nella dichiarazione dei redditi, a titolo di forfait sulle spese, come per i contratti a canone libero.