

Contratto di Locazione

Per **contratto di locazione** si intende un accordo, tramite il quale una parte, ovvero il padrone di casa e proprietario dell'appartamento, si obbliga a far godere un bene all'altra, chiamato "inquilino", per un periodo di tempo determinato, in cambio di un compenso in denaro. Per quanto riguarda le principali note del contratto di locazione, è necessario precisare che si tratta di un contratto consensuale.

Va subito precisato che il contratto di locazione è differente dal contratto di affitto.

La locazione è un contratto di natura consensuale, quindi è sufficiente un semplice scambio reciproco della manifestazione di consenso delle parti, alla cessione in godimento del bene.

Il contratto di locazione ha forma libera, vale a dire che, il codice civile che ne disciplina le regole e il contenuto, non richiede una forma contrattuale tipica e specifica.

L'effettiva consegna del bene oggetto del contratto non è mai un elemento essenziale per il perfezionamento del contratto; la consegna del bene è l'obbligazione principale che il locatore deve adempiere.

Il contratto di locazione quindi è il contratto con il quale un soggetto, detto locatore, si impegna a garantire il godimento di un bene a favore di un altro soggetto, detto conduttore, qualora il bene concesso in uso consista in una abitazione o altro bene immobile, il quale a sua volta è tenuto a versare periodicamente un determinato corrispettivo, nonché a restituire nei tempi prestabiliti la cosa ricevuta in uso, avendo cura di restituirla nel medesimo stato in cui gli è stata consegnata.

Il contratto di affitto, invece, è un particolare contratto attraverso il quale viene dato in godimento un bene esclusivamente a carattere produttivo (azienda o attività).

Contenuti del contratto di locazione

Va precisato che non tutti i contratti di locazione immobiliare presentano il medesimo contenuto, poiché dipende dalla tipologia di contratto che le parti sottoscrivono, a fronte delle necessità, della durata o del corrispettivo. Di conseguenza questi elementi potranno variare da contratto a contratto.

Il locatore ed il conduttore devono attenersi nella predisposizione del contratto alla Legge.

Prima di stipulare un contratto di locazione è importante stabilire alcune condizioni che riguardano il canone, i servizi inclusi nello stesso e la cauzione. Ecco alcuni punti fondamentali che è necessario chiarire prima di stipulare un contratto di locazione:

Durata del contratto di locazione

La legge prevede diversi tipi di contratto con diversa durata:

- contratto libero 4+4 (quattro anni, più quattro anni di rinnovo) per i canoni liberi
- contratto concordato 3+2 (tre anni, più due di rinnovo) per i canoni agevolati o concordati;
- contratto transitorio (da 1 mese a 18 mesi);
- contratto per studenti universitari (da 6 mese a 36 mesi).

Indipendentemente dalla durata del contratto di locazione immobiliare, non tutti i contratti presentano il medesimo contenuto, esso dipende dalla tipologia di contratto che le parti intendono di comune accordo porre in essere, in considerazione delle necessità sottostanti, della durata o del corrispettivo. È utile ricordare che gli elementi succitati potranno variare da contratto a contratto.

La legge prevede, comunque, i principi cui il locatore ed il conduttore devono attenersi nella predisposizione del contratto, individuando modelli tipici tra cui le parti potranno scegliere in base alle proprie esigenze.

Esistono diversi tipi di contratto di locazione che ti elenchiamo qui di seguito:

- contratto di locazione a canone libero;
- contratto di locazione a canone concordato;
- contratto di locazione di natura transitoria;
- contratto di locazione per studenti universitari fuori sede.

LA DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN CASO DI CANONE LIBERO

Prima di entrare nel merito della durata del contratto di locazione, ti forniamo la definizione di questa specifica tipologia di accordo. Nel contratto di locazione abitativa a canone libero un soggetto (locatore) mette a disposizione di un altro soggetto (conduttore) un immobile destinato ad abitazione dietro pagamento di un corrispettivo liberamente determinato dalle parti (canone libero). In questo caso, la legge, invece determina l'intervallo minimo della durata del contratto di locazione stesso ed altri importanti aspetti, quali ad esempio le cause e le modalità di rinnovo dopo la scadenza o la possibilità di recesso del conduttore per gravi motivi.

È importante ricordare che nel caso del canone libero la minima durata del contratto di locazione è un elemento prefissato per legge di quattro anni: se le parti concordano una durata inferiore la clausola è nulla.

La legge prevede che, dopo il primo termine di scadenza, la durata del contratto di locazione sia rinnovata automaticamente per una durata di ulteriori quattro anni. Per questo motivo, nella prassi spesso si utilizza l'espressione "contratto 4+4".

Dopo la prima scadenza, la durata del contratto di locazione sarà estesa automaticamente per altri 4 anni, fatta eccezione per due ipotesi:

1. La prima ipotesi si ha quando, con comunicazione scritta giunta al conduttore almeno 6 mesi prima della prima scadenza, il locatore rende noto al conduttore il proprio "diniego di rinnovazione" (disdetta). La disdetta è consentita solo in alcuni casi tassativamente individuati dalla legge, come ad esempio la destinazione dell'abitazione a uso proprio del locatore, la ricostruzione dell'edificio, l'intenzione di vendere l'immobile, ecc.. Il locatore deve precisare la data di rilascio dell'immobile e soprattutto il motivo del diniego in maniera dettagliata e non generica: ad esempio, se il diniego di estensione della durata del contratto di locazione è determinato da una ristrutturazione

dell'immobile, sarà necessario indicare con precisione i lavori da realizzare, gli estremi dell'autorizzazione edilizia, l'impossibilità di eseguire i lavori stessi se il conduttore continua a risiedere nell'immobile. In caso di mancata attuazione di quanto indicato nella comunicazione di disdetta, il locatore può essere condannato al risarcimento del danno a favore del conduttore (massimo 36 mensilità del canone di locazione) oppure al ripristino del contratto di locazione illegittimamente disdetto. Quindi con un'ulteriore durata del contratto di locazione di altri 4 anni.

2. La seconda ipotesi di mancato rinnovo automatico con un'ulteriore durata del contratto di locazione di altri 4 anni, si ha quando il conduttore si avvale del diritto di recesso (diritto che non spetta, invece, al locatore). I motivi di recesso del conduttore possono essere previsti anche dal contratto di locazione stesso. La legge consente comunque sempre il recesso dell'inquilino per gravi motivi, ossia per circostanze oggettive, sopravvenute e imprevedibili. Il preavviso va dato al locatore con lettera raccomandata e il termine è di almeno 6 mesi, a meno che le parti non abbiano convenuto diversamente nel contratto.

Il recesso illegittimo dà diritto al locatore di richiedere il risarcimento dei danni (pari ai canoni non percepiti), previa risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore. Inoltre, se, al termine della durata del contratto di locazione per la prima volta, ovvero raggiunti i primi 4 anni, il locatore desidera vendere l'immobile ad una terza persona, al conduttore spetta il diritto di prelazione sulla casa (salvo casi particolari): la procedura per l'offerta è rigorosamente prescritta dalla legge.

Rinnovo della durata del contratto di locazione:

Alla seconda scadenza della durata del contratto di locazione (dopo 8 anni), di potrà procedere nei seguenti modi:

- se le parti continuano ad eseguire il contratto senza sollevare alcunché, si ha un rinnovo tacito per un altro periodo di 4 anni, a sua volta rinnovabile;
- se una delle parti ha interesse a rinnovare il contratto, ma a condizioni diverse, deve comunicare la proposta di rinnovo all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza della durata del contratto di locazione.

LA DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN CASO DI CANONE CONCORDATO

Anche in questo caso, prima di parlarti della durata del contratto di locazione ti daremo alcune informazioni in merito a questa tipologia di accordo. Il contratto affitto a canone concordato è una forma contrattuale che trova applicazione esclusivamente nei Comuni ad alta densità abitativa. Essa è stata prevista dal legislatore con il preciso scopo di poter fissare l'entità del canone di locazione in base alle esigenze di mercato ma anche di potersi basare sulle effettive situazioni economiche che si determinano all'interno della singola città in relazione alla questione del problema casa.

A fronte di alcune agevolazioni fiscali per il locatore-proprietario, il contratto concordato, autorizza le parti contraenti a definire liberamente il suo contenuto in punto di obblighi nascenti dal contratto stesso, ma li vincola in ordine al valore del corrispettivo e alla durata del contratto di locazione stesso.

Il valore del corrispettivo (canone) viene predeterminato sulla base di modelli contrattuali standard, predisposti congiuntamente, su base locale, dalle associazioni rappresentative della categoria dei proprietari e di quella degli inquilini.

La durata del contratto di locazione è stabilita, invece, dalla legge stessa che la determina inderogabilmente in anni 3.

Al termine dei 3 anni ovvero della prima scadenza della durata del contratto di locazione le parti possono:

- stipulare di comune accordo un nuovo contratto;
- in caso di mancata stipula di un nuovo contratto, per legge, ci sarà una proroga della durata del contratto di locazione per altri 2 anni, sempre che il locatore, per esigenze personali, non abbia provveduto ad inviare tempestivamente al conduttore la disdetta entro il termine di 6 mesi prima della scadenza triennale.
Dopo i due anni di proroga della durata del contratto di locazione originaria si potrà procedere nei seguenti modi:
- se il locatore non intende proseguire nella durata del contratto di locazione deve inviare almeno 6 mesi prima della scadenza una comunicazione, tramite lettera raccomandata, di formale disdetta al conduttore, il quale non potrà che procedere al rilascio dell'immobile alla normale scadenza del contratto;
- se non vi è stata la disdetta, ciascuna delle parti ha altrimenti il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto. In tal caso il locatore o il conduttore potranno:
- comunicare la propria intenzione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima del termine della durata del contratto di locazione;
- la parte interpellata deve rispondere sempre a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro 60 giorni dalla data di ricezione della lettera;
- in mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà in ogni caso scaduto al termine del primo biennio;
- qualora non sia stata inoltrata la disdetta, né dato impulso a qualsiasi altra procedura, in assenza di comunicazioni formali tra le parti, il contratto si intenderà rinnovato automaticamente alle medesime condizioni precedenti per un nuovo biennio.

LA DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN CASO DI CONTRATTO di NATURA TRANSITORIA

Anche in questo caso ci sono altre informazioni utili su questa tipologia di accordo che ti sarà utile conoscere prima di parlare della durata del contratto di locazione stesso. Il contratto di affitto ad uso transitorio è un tipo di accordo di locazione abitativa utilizzato per esigenze temporanee non turistiche. Con questo tipo di contratto, il locatore concede per un limitato periodo di tempo e per un'esigenza transitoria ben individuata il godimento di un immobile destinato ad abitazione a conduttore, dietro pagamento, da parte del conduttore, di un corrispettivo.

La legge determina il periodo minimo e massimo di durata del contratto di locazione:

- periodo minimo di durata del contratto di locazione: 1 mese;
- periodo massimo di durata del contratto di locazione: 18 mesi.
Se le parti pattuiscono una durata del contratto di locazione inferiore ad 1 mese, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata minima di 1 mese. Similmente, se le parti pattuiscono un periodo superiore a 18 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata del contratto di locazione massima prevista dalla legge.

In caso di durata del contratto di locazione superiore a 30 gg, il locatore deve provvedere alla registrazione del contratto nel termine di 30 giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi 60 giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio (qualora l'immobile sia all'interno di un condominio), anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale.

Nei contratti di locazione ad uso transitorio non è necessario dare la disdetta, perché la cessazione del contratto si verifica automaticamente al termine del periodo di durata del contratto di locazione prestabilito. Se le ragioni della transitorietà sono state poste dal locatore, è però necessario che quest'ultimo le confermi prima della scadenza della durata del contratto di locazione stesso, con apposita comunicazione al conduttore: in caso contrario, se il conduttore rimane nel godimento dell'immobile, il contratto diventa soggetto alla disciplina ordinaria (vedi la scheda sui contratti a canone libero), con durata di 4 anni + 4 anni. Se il locatore comunica il perdurare dell'esigenza transitoria e poi non adibisce l'immobile all'uso dichiarato entro 6 mesi, il locatore può essere condannato al risarcimento del danno a favore del conduttore (massimo 36 mensilità del canone di locazione) oppure al ripristino del contratto di locazione secondo la disciplina ordinaria. Quindi con durata del contratto di locazione 4+4.

Se una parte intende prolungare la durata del contratto di locazione, prima della scadenza deve comunicare all'altra parte con raccomandata il perdurare dell'esigenza transitoria (rinnovo).

Il corrispettivo della locazione ad uso transitorio può essere liberamente determinato dalle parti (canone libero), tranne in alcune zone in cui l'importo del canone è determinato secondo accordi territoriali e precisamente:

alcune città italiane e relativa area metropolitana: Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania;
Comuni confinanti con le città sopra elencate;
Capoluoghi di provincia.

LA DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN CASO DI CONTRATTO STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

Oltre a parlare della durata del contratto di locazione è importante puntualizzare che il contratto di locazione o contratto di affitto per esigenze abitative di studenti universitari è un particolare tipo di contratto di locazione a uso transitorio.

Con questo tipo di contratto, il locatore, concede a uno studente universitario fuori sede, per un limitato periodo di tempo e per un'esigenza legata alla permanenza in una città universitaria per motivi studio, il godimento di un immobile destinato ad abitazione, dietro pagamento, da parte del conduttore, di un corrispettivo (canone) quantificato nel rispetto di quanto previsto da appositi accordi territoriali.

La legge determina il periodo minimo e massimo di durata del contratto di locazione di questa tipologia:

- periodo minimo di durata del contratto di locazione: 6 mesi;
- periodo massimo di durata del contratto di locazione: 36 mesi.

Se le parti pattuiscono un periodo di durata del contratto di locazione inferiore a 6 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata minima di un semestre. Similmente, se le parti pattuiscono un periodo superiore a 36 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata massima del contratto di locazione prevista dalla legge.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnova automaticamente per un uguale periodo, a meno che il conduttore non comunichi al locatore la disdetta almeno 3 mesi prima della data di scadenza. Non è prevista un'analoga facoltà di disdetta da parte del locatore.

Nei contratti di locazione per esigenze abitative di studenti universitari il conduttore può recedere per gravi motivi, previa comunicazione al locatore da inviarsi almeno 3 mesi prima della scadenza della durata del contratto di locazione.

Se il contratto è con più conduttori e recede uno solo di essi (recesso parziale), gli studenti che rimangono nell'immobile fino a scadenza della durata del contratto di locazione devono comunque provvedere al pagamento dell'intero canone a favore del locatore, con una quota pro capite evidentemente superiore alla precedente. Se il locatore lo consente, gli studenti rimasti possono sostituire lo studente che ha lasciato l'immobile con un altro studente.

Un'ulteriore informazione che ti può essere utile è che il corrispettivo della locazione per esigenze abitative di studenti universitari può essere liberamente determinato dalle parti (canone libero), fino all'importo massimo determinato secondo accordi territoriali.

Il pagamento del canone può avvenire anche in contanti ma solo entro i limiti massimi fissati per legge.

Opzione cedolare secca

Se il locatore sceglie per il regime della cedolare secca, non si procederà al pagamento né dell'imposta di registro né dell'imposta di bollo, che sono obbligatorie per le registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti stessi.

Quando si opta per la cedolare secca è bene precisare, si rinuncia, per tutta la durata dell'opzione, alla possibilità di chiedere l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nell'accordo stesso, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'anno precedente.

Scelta canone concordato

Se l'immobile è locato con canone agevolato o concordato, sono previste agevolazioni non solo per il proprietario, ma anche per l'inquilino. Per gli inquilini a basso reddito, infatti, sono stabilite detrazioni fiscali sulla dichiarazione dei redditi.

Se l'immobile si trova in un Comune compreso tra quelli ad alta tensione abitativa o elencati nella delibera del Cipe, il locatore può avere la cedolare al 10% o delle agevolazioni sulla tassazione ordinaria (ulteriore deduzione del 30% e riduzione dei corrispettivi del 30% ai fini dell'imposta di registro), oltre alla riduzione Imu e Tasi del 25%. Se l'immobile si trova in un Comune non compreso tra quelli ad alta tensione abitativa o elencati nella delibera del Cipe, ma il Comune è comunque uno di quelli per i quali è stato decretato lo stato di emergenza per "eventi calamitosi" nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, pur senza agevolazioni per la tassazione ordinaria, il locatore può avere la cedolare al 10% e la riduzione Imu e Tasi del 25%, altrimenti non sono previste né la cedolare ridotta al 10%, né le agevolazioni per la tassazione ordinaria; essendoci però lo sconto Imu e Tasi del 25%.

La cauzione nel contratto di locazione

Possedere una seconda casa vuota, molte volte, si traduce in un vero e proprio cruccio per i proprietari.

L'esigenza di affittarla si scontra, molto spesso, con il timore di non trovare un inquilino adatto.

Frequentemente, chi ha un immobile da affittare è assalito dai dubbi.

Si teme di avere problemi con le bollette non pagate, mancato rispetto dei tempi di pagamento dell'affitto mensile, eventuali danneggiamenti dell'appartamento.

Fortunatamente, ad oggi, ci sono molteplici strumenti di cui dispone il proprietario, per proteggersi dalle brutte sorprese.

Quali sono le mosse giuste da fare per evitarle?

Che cosa si intende per deposito cauzionale?

Vediamo nel dettaglio.

Cominciamo subito con il dire che il deposito cauzionale ha come unico scopo quello di fornire al proprietario un importo di cui poter usufruire nel malaugurato caso che l'immobile venga riconsegnato in cattivo stato.

Nel caso in cui l'affittuario abbia provocato un danno quindi il locatore potrà rifarsi sul deposito cauzionale, per l'ammontare del danno stesso.

In sostanza Il deposito cauzionale consiste in quella somma di denaro che il proprietario richiede nel momento della chiusura del contratto di locazione, allo scopo di tutelare il proprietario di un appartamento contro i possibili danni causati dall'inquilino all'immobile, per difenderlo da eventuali non-pagamenti degli ultimi mesi di locazione e per avere la garanzia della restituzione dell'appartamento, alla cessazione del contratto, nel medesimo stato in cui lo stesso conduttore l'ha ricevuto.

Il deposito cauzionale costituisce quindi, una tutela importante contro ogni possibile inadempimento da parte dell'inquilino.

La cauzione, dato importante, deve essere consegnata dal conduttore al locatore al momento della stipula del contratto di locazione.

Il versamento del deposito cauzionale non è soggetto ad alcuna imposta di registro, salvo che la somma venga corrisposta da un terzo estraneo al rapporto contrattuale, in questo caso e' prevista l'applicazione di un' imposta pari allo 0,50%.

E' importante sottolineare che, In caso di mancato versamento del deposito cauzionale, l'affittuario può chiedere l'immediata risoluzione del contratto per inadempimento.

Il deposito cauzionale può essere versato:

in contanti
con garanzia fidejussoria -bancaria od assicurativa

libretto di risparmio bancario/postale al portatore se di importo inferiore a 1.000 € secondo le nuove normative

Quanto si versa per il deposito cauzionale?

La somma da versare, a titolo di deposito cauzionale, può essere determinata dalle parti in maniera libera, entro il limite dei tre canoni di locazione, con esclusione delle spese.

La previsione del deposito cauzionale e il suo preciso ammontare devono risultare dal contratto di locazione. Nel caso che venga concordato un importo eccedente a quello delle tre mensilità, la clausola diventa nulla e resta valida soltanto fino alla concorrenza dell'importo legale, con diritto del conduttore a ripetere quanto eventualmente versato in eccedenza.

Interessi

E' obbligatorio, da parte del locatore di corrispondere annualmente al conduttore, gli interessi maturati sulle somme versate a titolo di cauzione.

Si tratta di un obbligo inderogabile che viene posto a tutela del conduttore.

La restituzione della cauzione

Al termine del rapporto contrattuale, quando l'appartamento viene riconsegnato, il deposito cauzionale deve essere restituito dal locatore al conduttore che lo aveva versato.

L'importo da restituire va aumentato in base agli interessi maturati, se questi non sono stati nel frattempo corrisposti alle scadenze annuali.

Se il deposito cauzionale non è tempestivamente riconsegnato al termine della locazione e non è pendente alcun giudizio promosso dal locatore per l'attribuzione totale o parziale della somma per eventuali danni subiti il conduttore può agire in via monitoria per l'immediata restituzione di quanto versato. Se, viceversa, il locatore ha agito per i danni da inadempimento del conduttore, l'obbligo restitutorio diviene esigibile solo all'esito del relativo giudizio: il diritto del conduttore ad ottenere la restituzione del deposito cauzionale si prescrive nell'ordinario termine decennale.

Differenza tra cauzione e caparra

E' importante avere, ben chiara, la differenza sostanziale fra cosa si definisce caparra e cosa intendiamo, invece, per deposito cauzionale .

La caparra, a differenza del deposito cauzionale, è una somma in denaro che può essere temporaneamente versata all'agenzia immobiliare o al proprietario dell'immobile da parte del futuro conduttore come interesse ed impegno al futuro contratto di affitto.

Una volta trovato l'accordo e stipulato il contratto di locazione, la somma versata in termini di caparra deve essere restituita al conduttore, o al più trasformata in parte del deposito cauzionale o dell'affitto per la prima mensilità.

Il deposito cauzionale, invece, è quella somma di denaro che il proprietario richiede nel momento della stipula del contratto di locazione a garanzia delle obbligazioni assunte nel contratto.

Come abbiamo sottolineato precedentemente, il deposito cauzionale è previsto con lo scopo principale di fornire una tutela al proprietario di un appartamento contro i possibili danni causati dall'inquilino all'immobile, inoltre per difenderlo da eventuali non-pagamenti degli ultimi mesi di locazione, ed in generale quindi è un indispensabile ed efficace strumento che vi consentirà di tutelarvi al meglio contro ogni potenziale inadempimento da parte del vostro futuro inquilino.

Spese di registrazione del contratto di locazione

Hai sottoscritto un contratto di affitto ed ora ti chiedi quali sono gli obblighi e le spese di registrazione del contratto di locazione. Ti consigliamo di leggere con attenzione ciò che ti scriviamo qui di seguito in modo da chiarire tutti i tuoi dubbi.

Prima di parlare delle spese di registrazione del contratto di locazione, la prima cosa che è essenziale che tu sappia è che a partire dal 2016, l'obbligo di registrazione del contratto di affitto spetta al locatore e deve essere effettuata entro il termine di 30 giorni dalla firma del contratto di affitto stesso. Qualora il contratto non venga registrato sarà come se non esistesse. E se sei il locatore è importante che tu sappia che in questo caso se l'inquilino dovesse essere moroso, non potrai procedere con sfratto. L'unica azione che il proprietario potrà fare sarà una causa ordinaria di occupazione senza titolo che sarà molto più lunga e costosa dello sfratto.

Prima di preoccuparsi delle spese di registrazione del contratto di locazione, il proprietario dovrà provvedere alla registrazione del contratto di affitto recandosi presso l'Agenzia delle Entrate e compilando l'apposito modello RLI o tramite i servizi telematici sempre dell'Agenzia delle Entrate, indicando un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, CAF, ecc.) La seconda modalità è obbligatoria per gli agenti immobiliari ed i possessori di almeno 10 immobili mentre rimane facoltativa per tutte le altre tipologie di contribuenti. Ora stabilito che un contratto di locazione comporta dei doveri oltre che dei costi, ti forniremo brevemente una descrizione di quelle che sono le spese di registrazione del contratto di locazione.

Spese di registrazione del contratto di locazione: quanto si paga?

In merito alla spese di registrazione del contratto di locazione ci risulta difficile fornirti una cifra precisa in quanto l'importo dovuto per tali spese varia a seconda delle caratteristiche dell'immobile affittato. Qui di seguito ti forniremo le informazioni relative alla quantificazione delle spese di registrazione del contratto di locazione per tipologia di fabbricato.

– fabbricati a uso abitativo. In questo caso le spese di registrazione del contratto di locazione ammontano al 2% del canone annuo moltiplicato per il numero delle annualità. Potrebbe esserti utile leggere l'esempio che ti forniamo qui di seguito: immagina un contratto della durata di 4 anni, con un canone mensile di 350 euro per un totale di 4.200 euro per anno. La prima imposta relativa alle spese di registrazione del contratto di locazione ammonta a 84 euro che poi dovranno essere moltiplicati per i 4 anni previsti dal contratto;

– fabbricati strumentali per natura (quelli, cioè, che non possono essere usati per un uso diverso da quello loro proprio se non trasformandoli radicalmente). In questo caso le spese di registrazione del contratto di locazione ammontano all'1% del canone annuo nel caso in cui la locazione sia effettuata da soggetti passivi IVA, mentre saranno del 2% in tutti gli altri casi;

– fondi rustici. In questo caso le spese di registrazione del contratto di locazione corrisponderanno al 0,50% del canone annuo moltiplicato per il numero totale delle annualità;

– altri immobili. In questo caso si procederà a calcolare il 2% del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità.

Per completare il panorama in merito alle spese di registrazione del contratto di locazione dobbiamo informarti che all'imposta di registro va sommata quella di bollo che ammonta a 16 euro per ogni copia da registrare, ogni 4 facciate scritte del contratto o comunque ogni 100 righe. Tenendo presente che un contratto di affitto prevede, di solito, 5-6 pagine, significherà altre 32 euro di imposta totale da aggiungere a quella di registro.

Riduzione delle spese di registrazione del contratto di locazione

Ti sarà utile sapere che la legge prevede una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro per i contratti di locazione a canone concordato. Per rientrare in tale categoria ed ottenere questa riduzione sulle spese di registrazione del contratto di locazione gli immobili oggetto di contratto d'affitto devono trovarsi in uno dei Comuni ad elevata tensione abitativa. In questo modo, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta va assunto per il 70%. E' importante sottolineare che per il primo anno, il versamento non può essere inferiore a 67 euro.

Spese di registrazione del contratto di locazione pluriennale

Un'ulteriore casistica è quella dei contratti che durano più anni ovvero quelli pluriennali. In questo caso in merito al pagamento delle spese di registrazione del contratto di locazione, si potrà scegliere tra le possibilità che ti elenchiamo qui di seguito:

– pagare, al momento della registrazione, l'imposta dovuta per le spese di registrazione del contratto di locazione per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo complessivo). Se si sceglierà questa opzione si avrà diritto ad uno sconto pari alla metà del tasso di interesse legale (0,5% per il 2015 e 0,2% a partire dal 1° gennaio 2016) moltiplicato per il numero delle annualità totali del contratto.

Nel caso in cui si verifichi una risoluzione anticipata del contratto di affitto, si potrà procedere alla richiesta del rimborso dell'importo pagato per le annualità successive a quella in cui avviene la disdetta anticipata;

– pagare anno per anno (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità.

Spese di registrazione del contratto di locazione e cauzione

E' utile sapere che nel caso in cui il conduttore abbia versato una cauzione, su questo importo non è dovuta l'imposta di registro. Le cose cambiano nel calcolo delle spese di registrazione del contratto di locazione quando la cauzione viene pagata da un terzo estraneo al rapporto. In questo caso va versata l'imposta nella misura dello 0,50%.

Chi paga le spese di registrazione del contratto di locazione

Locatore e conduttore rispondono ciascuno per l'intera cifra dovuta per le spese di registrazione del contratto di locazione.

Come si pagano le imposte in relazione alle spese di registrazione del contratto di locazione
Quando la registrazione del contratto d'affitto si effettua in ufficio, l'imposta di registro può essere versata nei seguenti modi:

– con il modello F24 Elementi identificativi. A questo punto è importante fare una distinzione tra i soggetti titolari e non di partita IVA. I primi devono richiedere il pagamento delle imposte che fanno parte spese di registrazione del contratto di locazione esclusivamente con modalità telematiche, direttamente o attraverso gli intermediari abilitati, utilizzando gli appositi servizi online. I soggetti non titolari di partita IVA possono presentare il modello F24 oltre che presso l'Agenzia delle Entrate anche presso le banche o gli uffici postali, anche in versione cartacea;

– richiedendo all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate l'addebito dell'importo delle spese di registrazione del contratto di locazione (imposta di registro) sul proprio conto corrente. L'operazione dovrà essere effettuata utilizzando l'apposito modello di richiesta di addebito su conto corrente.

L'imposta di bollo che comunque fa parte delle spese di registrazione del contratto di locazione è assolta mediante l'utilizzo di contrassegni telematici. Tali contrassegni si devono acquistare in data non successiva a quella della stipula del contratto di locazione. E' importante precisare che qualora venga scelta la richiesta di addebito su conto corrente è possibile assolvere anche il pagamento dell'imposta di bollo con tale modalità.

Quando si sceglie la registrazione per via telematica mediante gli appositi servizi dell'Agenzia delle Entrate, tutte le spese di registrazione del contratto di locazione (imposte di registro e di bollo) possono essere effettuate con l'addebito su c/c bancario o postale.

Spese di registrazione del contratto di locazione, cosa succede se paghi in ritardo?

Prima di parlare delle spese di registrazione del contratto di locazione, ti riassumiamo gli obblighi e le scadenze in merito alla registrazione del contratto di affitto. Tale operazione deve avvenire entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto stesso. Se ciò non dovesse avvenire oltre alle spese di registrazione del contratto di locazione ci si troverà a dover pagare una sanzione. Il quantitativo dell'importo da pagare dipende dalle tempistiche di ritardo. La cifra varia molto se il ritardo supera un anno o è entro i soli 90 giorni. In questo caso si dovrà pagare una sanzione ridotta del 12%. Bisogna inoltre precisare che dal novantunesimo giorno oltre la scadenza ma entro l'anno, si avrà una sanzione nella misura ridotta del 15%. Nel caso peggiore, ovvero quando il ritardo di registrazione del contratto di affitto supera l'anno, la sanzione da pagare sarà quantificata nella misura del 120% dell'imposta di registro dovuta. Tali sanzioni sono disciplinate dall'articolo 69 del DPR 131 del 1986.

A questo punto ti starai chiedendo come fare per regolarizzare la tua posizione. Bisognerà agire tramite ravvedimento operoso. Con questo procedimento si potranno regolarizzare sia il ritardo della registrazione del contratto di locazione, sia il ritardo del pagamento dell'imposta di registro che fa parte delle spese di registrazione del contratto di locazione.

Spese di registrazione del contratto di locazione in caso di regime di cedolare secca

Come forse già saprai quando affitti un immobile puoi scegliere il regime ordinario o quello della cedolare secca, con una variazione delle imposte sul reddito derivante da tale operazione. Nel secondo la tassazione non corrisponderà all'aliquota IRPEF relativa, ma ad un'imposta sostitutiva

del 21%. In caso di canone concordato su immobili locati in alcune città individuate dalla legge tale imposta sarà del 15%.

Parlando delle spese di registrazione del contratto di locazione, nel caso della cedolare secca è importante sapere che non vanno pagate né l'imposta di bollo, né l'imposta di registro.

Imposta di registro e di bollo

L'imposta di registro per la registrazione del contratto di locazione e le successive annualità gravano al 50% sulle due parti. Le spese di bollo sono a carico del conduttore.

Attivazione delle utenze

Perché si possa procedere con l'attivazione delle utenze è necessario stabilire chi sarà l'intestatario delle utenze domestiche.

Solitamente il proprietario richiede all'inquilino di intestarsi le utenze, se si tratta di un conduttore che intenderà abitare l'immobile per un lungo periodo, viceversa per affitti brevi, il proprietario può anche decidere di mantenere le utenze intestate a nome proprio.

La registrazione del contratto di locazione

La Registrazione del contratto di locazione è obbligatoria sia per i conduttori che per i locatari, entro un termine di 30 giorni dalla data di stipula o dalla sua decorrenza (se anteriore).

Solo se la durata del contratto non supera i 30 giorni complessivi nell'anno, non si è obbligati alla registrazione del contratto.

Risoluzione anticipata contratto di locazione

Quando si stipula un contratto di locazione solitamente è il contratto stesso che indica la data di scadenza.

Può accadere, talvolta, che il locatore o il conduttore si vengano a trovare nella necessità di recedere dal contratto prima della sua scadenza naturale.

In questo caso, è importante precisare una nota importante: solo il conduttore ha la possibilità di recedere dal contratto in qualsiasi momento, avvalendosi dell'apposita clausola di recesso convenzionale inserita nel contratto, ovvero in presenza di gravi motivi (ex art. 3, l. n. 431/1998), da specificare nella lettera di preavviso da inviare al locatore, con il solo obbligo di darne comunicazione al locatore, a mezzo lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima.

Il locatore generalmente ha poche possibilità di recedere prima della scadenza.

Egli può dare disdetta per finita locazione, previa comunicazione al conduttore, da inviare almeno 6 mesi prima della scadenza del contratto se si tratta di beni immobili ad uso abitativo. I mesi diventano 12 o 18 nel caso di immobili ad uso non abitativo o adibiti ad attività alberghiere.

Il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, quando:

- intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio (ovvero del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il 2° grado);
- intende destinare l'immobile all'esercizio di attività dirette a perseguire finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali culturali o di culto (il locatore deve essere persona giuridica società o ente pubblico e deve offrire al conduttore altro immobile idoneo di cui abbia piena disponibilità);
- quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso comune;
- quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che deve essere ricostruito (o deve esserne assicurata la stabilità) e la permanenza del conduttore è di ostacolo allo svolgimento di questi lavori, ovvero quando lo stabile deve essere integralmente ristrutturato, demolito o trasformato e si rende quindi necessario, per ragioni tecniche, lo sgombero dell'immobile;
- quando il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- quando il locatore intende vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo, tranne quello adibito a propria abitazione (in tal caso, comunque, il conduttore ha diritto di prelazione).

Consigli su come stipulare il contratto di locazione

Il primo passo da compiere per affittare un immobile, dopo aver trovato il soggetto interessato ad occuparlo (inquilino/conduttore), sarà occuparsi della stesura del contratto di locazione, da compiersi con estrema attenzione al fine di evitare qualsivoglia controversia che potesse sorgere dal contratto che stiamo andando a sottoscrivere.

La corretta stesura del contratto di locazione:

Infatti, nella corretta stesura di un contratto di locazione, sarà di fondamentale importanza indicare correttamente e compiutamente determinati dati, sia anagrafici che tecnici, riferiti ai soggetti che stipuleranno il contratto, alla durata del contratto stesso, ai dati catastali dell'immobile oggetto del contratto, ecc.

Qui di seguito vi elencheremo alcuni degli step fondamentali per redigere correttamente un contratto di locazione.

Il titolo del contratto: dovrai scrivere il titolo all'inizio della prima pagina, ad esempio "Contratto di locazione abitativa" per fare in modo che l'oggetto di quella scrittura sia ben delineato.

Le parti (locatore e conduttore) del contratto: sarà necessario indicare i dati anagrafici dei soggetti che sottoscrivono il contratto, indicando anche se in qualità di conduttore o di locatore.

L'immobile: sarà necessario indicare l'indirizzo completo e gli estremi catastali dell'immobile oggetto del contratto di affitto.

Attestato di prestazione energetica: con la legge attualmente in vigore, non sarà possibile stipulare e registrare validamente un contratto di locazione, qualora non sia stato rilasciato, da un tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'immobile.

La durata del contratto di locazione. Il contratto dovrà necessariamente avere una data iniziale ed una data finale. Inoltre, le parti dovranno stabilire se ed in quale caso sarà prevista la possibilità di recesso anticipato dal contratto.

Canone, modalità di pagamento del canone, termini di pagamento, cauzione: nel contratto sarà necessario indicare l'ammontare del canone mensile ed annuale, le modalità (contanti presso il domicilio del locatore, bonifico ecc.), il termine entro il quale il canone deve essere versato e l'importo del deposito cauzionale (se previsto). Bisognerà specificare che tale cauzione verrà restituita (oppure no), entro un certo termine dalla fine della locazione e solo nel caso in cui l'immobile sarà restituito nelle condizioni in cui era stato consegnato.

Le spese: fondamentale sarà indicare chi ed in quale parte dovrà pagare le spese, condominiali e non (acqua, gas ed elettricità), ed ogni altra spesa eventualmente prevista.

Gli obblighi delle parti: aspetto fondamentale da stabilire sarà quello relativo agli obblighi del conduttore in relazione al contratto di locazione (ad esempio obbligo di rispettare tutte le leggi applicabili, di utilizzare l'immobile per lo scopo stabilito, divieto di sublocazione ecc.)

Inadempimenti: ulteriore aspetto fondamentale da stabilire sarà quello relativo ai termini di pagamento o alle violazioni delle clausole del contratto di locazione ed alle conseguenti misure adottabili dal locatore.

Data e sottoscrizione: non dovrà mancare la data della sottoscrizione del contratto e nemmeno la firma delle parti stipulanti.

Detrazione fiscale su contratti di locazione

Se sei alla ricerca di informazioni su come ottenere un'eventuale detrazione fiscale relativa ai contratti di locazione e non sai se i siti che hai consultato sono affidabili, qui di seguito troverai un panorama di tutte le possibilità in questo ambito.

Da normativa le spese di affitto sostenute per il pagamento dei canoni mensili per l'abitazione nel 2017 possono essere portate in detrazione fiscale nella dichiarazione dei redditi modello 730 o Modello Unico. Ciò è possibile a seconda della tipologia del contratto stipulato e della tipologia di locazione a cui la casa è destinata. Avvalendosi della detrazione fiscale in merito ai contratti di locazione è possibile abbassare il reddito imponibile ai fini Irpef.

DETRAZIONE FISCALE PER CONTRATTI DI AFFITTO O LOCAZIONE ORDINARIO

Ecco le possibili detrazioni fiscali relative alle spese per i canoni di locazione:

- Detrazione fiscale relativa al contratto di locazione per l'abitazione principale. In questo caso la detrazione fiscale è ordinaria ed è paragonabile alla detassazione della rendita catastale per i soggetti che hanno una casa di proprietà adibita ad abitazione principale e non vi sono particolarità o restrizioni;
- Detrazione fiscale relativa alle spese di affitto per contratti di locazione ad equo canone o a canone convenzionale;
- Detrazione fiscale relativa sui canoni di affitto per lavoratori costretti a cambiare residenza legale per motivi di lavoro;
- Detrazione fiscale relativa al canone di locazione per studenti fuori sede;
- Detrazioni su spese di affitto per alloggi sociali (solo fino al 2016).

- Qui di seguito ti forniremo un elenco più dettagliato della percentuale di detrazione fiscale applicabile:
- Riduzione del 5% in capo al soggetto percettore del canone ai fini Irpef nel caso di contratti di affitto ordinari;
- Riduzione del 25% in capo al soggetto percettore del canone ai fini Irpef nel caso di contratti di affitto ordinari se l'immobile è ubicato nei comuni di Venezia centro e nelle Isole di Giudecca, Murano e Burano.
- Riduzione del 35% in capo al soggetto percettore del canone di affitto ai fini Irpef per gli immobili di interesse storico ed artistico.
- Detrazione fiscale derivante dall'opzione alla cedolare secca: da calcolarsi caso per caso in quanto le aliquote sono due e dipendono anche dalla aliquota marginale del soggetto percettore.

QUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE GODONO DELLA DETRAZIONE FISCALE

Leggendo queste righe potrai trovare anche la tipologia del contratto di locazione per il quale è prevista un'eventuale detrazione fiscale e che può interessarti:

- i contratti di affitto 4+4 disciplinati dalla Legge 431 del 1998;
- i contratti a canone concordato o a canone convenzionale o a equo canone che sono in forma 3+2;
- i contratti stipulati per gli studenti universitari fuori sede e giovani compresi con età tra i 20 e 30 anni che stipulano contratti di locazione ex legge 431 del 1998;

E' importante ricordare che la condizione da soddisfare per potersi avvalere della detrazione fiscale riguarda principalmente la destinazione dell'abitazione che dovrà essere appunto quella di abitazione principale del locatario.

Da non dimenticare che la detrazione fiscale sopra indicata deve essere rapportata al periodo di effettivo utilizzo durante l'anno per cui se si affitta dal primo luglio al 31 dicembre si dovrà calcolarne la metà.

DETRAZIONE FISCALE PER GLI INQUILINI DI CASE DESTINATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

In questo caso ci possiamo trovare sostanzialmente di fronte alle seguenti casistiche:

Detrazione fiscale per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale:

- se il reddito complessivo non supera € 15.493,71 la detrazione fiscale massima è di € 300,00;
- se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ed inferiore ad € 30.987,41 la detrazione fiscale massima è di 150 euro:

Detrazione fiscale per gli inquilini con contratti a canone concordato o equo canone:

Si tratta di contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 e dell'art. 4, commi 2 e 3, della legge n. 431 del 1998.

- se il reddito complessivo non supera gli € 15.493,71 la detrazione fiscale massima è di € 495,80;

- se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71, ma non € 30.987,41 la detrazione fiscale massima è di € 247,90.
Detrazione fiscali per canoni di locazione per i giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni su contratti ex legge 9 dicembre 1998 numero 431 adibiti ad abitazione principale:
- se il reddito complessivo non è superiore da € 15.493,71 la detrazione fiscale massima è di € 991,60.

Detrazione fiscale per gli inquilini di alloggi sociali ex articolo 5 della Legge 8 febbraio 2007, n. 9 adibiti ad abitazione principale.

Tale detrazione è stata valida solo per il triennio 2014-2016, ma ti riportiamo qui di seguito le caratteristiche:

- se il reddito complessivo non supera gli € 15.493,71 la detrazione fiscale massima è di € 900,00;
- se invece il reddito supera gli € 15.493,71, ma rimane al di sotto di € 30.987,41 la detrazione massima è di € 450,00.

Nel calcolo del reddito bisogna comunque comprendere anche la quota di reddito derivante dalla locazione di abitazioni date in affitto con la cedolare secca così come definito dall'articolo 3 comma 7 del D. Lgs. 23 del 2011.

Altra informazione da porre in evidenza è che per i contribuenti con età compresa tra 20 e 30 anni e nel caso in cui l'immobile sia destinato ad abitazione principale sarà possibile incrementare la detrazione fiscale ad € 991,60 per i primi 3 anni di locazione, ma solo in presenza di un reddito imponibile inferiore ad € 15.4093,71. In questo caso il contratto deve essere stato stipulato ai sensi della legge del 09 dicembre 1998 numero 431.

Detrazione fiscale per i canoni di affitto concordato o convenzionale

Per coloro che hanno un contratto di affitto concordato ai sensi della legge del 9 dicembre 1998 n. 431 oppure che rispettino le condizioni definite all'articolo 4, comma 3 della stessa legge, nei comuni ad alta densità abitativa o con carenza di abitazioni e secondo gli accordi comunali o con le organizzazioni locali che stabiliscono prioritariamente il valore che dovrà assumere il canone di locazione dipende non solo dalla tipologia, ma anche dall'ubicazione della casa. La detrazione sale ad € 495,80 per i soggetti con reddito imponibile inferiore ai 15.493,71 €, mentre scende ad € 247,90 per quelli con reddito compreso tra €15.493,71 ed €30.987,41. Per lo scaglione superiore invece il legislatore non ammette più nessuna detrazione fiscale nella dichiarazione dei redditi in quanto il nucleo familiare è considerato ricco.

Detrazione fiscale per spese di affitto per studenti universitari

Ti sarà utile sapere che è prevista una detrazione fiscale dedicata alle spese di affitto effettuate da studenti universitari o anche da genitori che hanno sostenuto nell'anno spese per canoni di affitto per studenti fuori sede. In questo caso è possibile portare in detrazione il canone nella misura del 19% del costo sostenuto. Il comune dove è situato l'immobile relativo al contratto di affitto deve essere situato in un comune distante almeno cento chilometri, da quello di residenza. La detrazione fiscale si calcola sull'importo del canone che non deve superare i 2.633 €, per singolo studente. I canoni di affitto potranno essere sostenuti per immobili locati con contratti di affitto regolarmente registrati entro 30 giorni dalla stipula. In questa tipologia rientrano anche gli atti di assegnazione o gli enti con e senza scopo di lucro in quanto la finalità dell'agevolazione è quella di tutelare il diritto

allo studio anche per coloro che si trovano lontani dai centri universitari. Lo studente-contribuente dovrà essere in grado di fornire prova dell'iscrizione all'università.

Detrazioni fiscali di imposta per i giovani

In particolare per i giovani la Finanziaria del 2007 ha previsto una detrazione fiscale per una durata di un massimo di 3 anni per le persone tra i 20 e 30 anni di età, che stipulano i contratti di locazione appartenenti alle tipologie 4+4, i 3+2 o quelli transitori. Tale detrazione fiscale è pari ad € 991,60 parametrata alla frazione di anno durante la quale la casa è stata adibita ad abitazione principale da parte del giovane inquilino. È importante ricordare che il reddito imponibile di questi soggetti non deve essere maggiore di € 15.493,71 euro pena l'inammissibilità della detrazione fiscale ed inoltre che l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori. In altre parole i genitori non possono affittare casa e godere delle agevolazioni fiscali per poi abitarci entro insieme al ragazzo, pena la perdita dell'agevolazione ed il sanzionamento.

Detrazione fiscale per canoni di affitto sostenuti da lavoratori trasferiti all'estero o in altra sede di lavoro in Italia

Un'informazione che può essere particolarmente utile è che è prevista una particolare detrazione fiscale per i lavoratori dipendenti che si sono trasferiti in altra sede di lavoro che disti almeno 100 Km da quella di provenienza nella quale il lavoratore deve essere stato impiegato per i tre anni precedenti. Tale detrazione fiscale si applica quindi sui canoni di affitto nella misura di € 991,60 fino ad un reddito imponibile di € 15.493,71 e di € 495,80 per redditi imponibili fino ad € 30.987,41. Condizione essenziale per usufruire di questa detrazione fiscale oltre alla distanza tra le sedi è che il cambio di residenza sia avvenuto nei tre anni precedenti alla indicazione della detrazione nella dichiarazione 730.