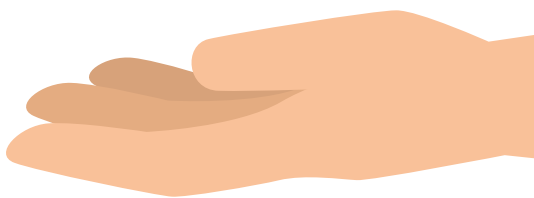




Città di Schio



GUIDA AGLI AFFITTI

Progetto abitare

INDICE

1 - I Contratti di locazione.....	4
1.1 Forma e contenuti del contratto di locazione	5
1.2 Tipologie di contratto.....	5
1.3 Contratti a canone libero	6
1.4 Contratti a canone concordato	7
1.5 Contratti ad uso transitorio	8
1.6 Contratti transitori per studenti universitari	9
1.7 Sublocazione	10
1.8 - Informazioni di carattere generale.....	10
1.8.1 - Imposte e tasse	10
1.8.2 - Le spese condominiali.....	11
1.8.3 - Utenze.....	11
2 - La registrazione del contratto	12
2.1 La registrazione del contratto: Chi, Quando, Dove	12
2.2 Imposta di registro	13
2.3 Cedolare secca.....	14
2.4 Cessioni, risoluzioni, proroghe	15
3 - Agevolazioni fiscali	
3.1 Agevolazioni fiscali per i contratti a canone concordato	15
4 - Sanzioni	16
5 - Glossario	17

Cari concittadini,

c'è una frase che guida da sempre l'azione di chi amministra con il cuore: "La casa è il corpo dell'anima". Non è solo un tetto sopra la testa o un insieme di mura, ma lo spazio sacro dove si intrecciano i sogni, le fatiche e le speranze di ognuno di noi.

Trovare il luogo da chiamare "casa" è un passo fondamentale nel proprio progetto di vita. Che si tratti della prima esperienza fuori dalla famiglia, di un trasferimento per lavoro o di una nuova tappa per il nucleo familiare, l'affitto rappresenta una scelta di flessibilità e dinamismo, ma richiede anche consapevolezza e chiarezza.

Con questo vademecum, la nostra Amministrazione ha voluto mettere a disposizione uno strumento semplice e concreto per orientarsi nel mondo della locazione. Sappiamo che i contratti e le normative possono sembrare complessi: per questo motivo, abbiamo raccolto le informazioni essenziali per aiutarvi a conoscere i diritti e doveri, a muovervi tra le diverse tipologie contrattuali e a costruire un rapporto sereno e trasparente con il proprietario.

Un pensiero particolare va ai tanti cittadini di origine straniera che hanno scelto la nostra città per vivere e lavorare. Sappiamo che, per chi proviene da un altro Paese, il percorso verso l'autonomia abitativa può presentare ostacoli linguistici o burocratici aggiuntivi. Il nostro obiettivo è garantire che nessuno si senta escluso.

Una città accogliente è quella in cui il mercato immobiliare è equo e accessibile. Promuovere la cultura della legalità e del rispetto reciproco tra inquilino e locatore non è solo un atto formale, ma il modo più efficace per costruire una comunità solida e solidale.

Vi auguro che la vostra nuova casa possa essere lo spazio ideale dove progettare il futuro e contribuire, insieme a noi, alla crescita del nostro territorio.

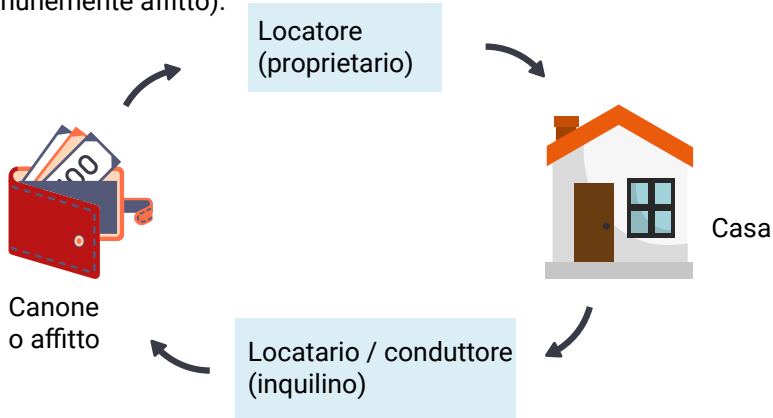
"Perché una città non è fatta di case, ma di persone che si sentono a casa."

Benvenuti a casa.

Il Vostro Sindaco
Cristina Marigo

1 I CONTRATTI DI LOCAZIONE

La locazione a uso abitativo è un contratto con cui il locatore (comunemente proprietario) si impegna a concedere a un altro soggetto, detto locatario o conduttore (comunemente inquilino) un immobile, per un periodo di tempo determinato, in cambio di un corrispettivo in denaro tecnicamente definito canone (comunemente affitto).



La legislazione relativa ai contratti di locazione è abbastanza complessa, ed è quindi necessario aver presente la normativa di riferimento:

- **Il Codice civile (artt. 1571-1614)** : stabilisce le regole generali per la stipula del contratto di locazione;
- **La legge 392/1978**: rimane valida per alcuni aspetti come: la sublocazione, le spese di registrazione e la partecipazione alla vita condominiale ;
- **La legge 431/98** e i successivi decreti attuativi: è il principale punto di riferimento normativo per le locazioni ad uso abitativo;
- **L'accordo territoriale** : riguarda i "contratti concordati" stabilendone le modalità per calcolare il canone e altre regole specifiche relative al territorio di riferimento;

NB: La differenza fondamentale tra **contratto di locazione** e **contratto di comodato** consiste nel fatto che il primo è necessariamente oneroso, il secondo è essenzialmente gratuito.

1.1 FORMA E CONTENUTI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per i contratti di locazione ad uso abitativo è obbligatoria la **forma scritta**. Per legge tutti i contratti di locazione devono contenere i seguenti elementi:

- Data della stipula del contratto;
- Generalità delle parti;
- Descrizione dell'immobile;
- Durata della locazione;
- Importo del canone;
- Modalità di versamento del canone;
- Dati catastali e dichiarazione riguardante l'APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Oltre agli elementi essenziali nel contratto possono essere presenti altre clausole, tra le più comuni si possono trovare:

- Deposito cauzionale¹ : è la somma di denaro che il locatore richiede al conduttore come garanzia contro eventuali danni arrecati all'appartamento;
- Cedolare secca : è un regime fiscale alternativo al IRPEF;
- Regolamento interno per l'utilizzo dell'immobile;
- Precisazioni su cosa rientra nella manutenzione ordinaria e straordinaria;

1.2 TIPOLOGIE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

La Legge n. 431 del 9 dicembre 1998 prevede **quattro** tipologie di contratti di locazione. A seconda del tipo di contratto scelto, variano **durata**, importo del **canone** e **imposte da versare**.

Tipologia	Previsione Normativa
Contratti liberi	art. 2, c.1, L.431/98
Contratti a canone concordato	art. 2, c.3, L.431/98
Contratti Transitori	art. 5, c.1, L.431/98
Contratti per studenti universitari	art.5,c.2, L.431/98

¹ Questo importo non può essere superiore a tre mensilità del canone e deve essere restituita al termine del rapporto di locazione (a meno che l'inquilino non abbia arrecato danni alla struttura o alle cose contenute nell'immobile)

1.3 CONTRATTI A CANONE LIBERO



Il contratto di locazione a canone libero è la forma più diffusa di affitto per immobili residenziali e si basa sulle disposizioni della legge n. 431/1998. Il contratto a canone libero ha durata minima di 4 anni ed è, quindi, un contratto di lungo periodo, durante il quale il proprietario (locatore) è tenuto a garantire che la casa sia idonea all'uso abitativo concordato e ad occuparsi della manutenzione straordinaria, mentre l'inquilino (conduttore) deve pagare regolarmente il canone, rispettare la destinazione residenziale dell'immobile e occuparsi della manutenzione ordinaria.

Le caratteristiche principali sono:

Durata	4 anni + 4 anni di rinnovo automatico
Canone	Il canone è stabilito liberamente dalle parti nell'apposita clausola
Adeguamento Istat	L'aumento annuale deve essere stabilito dalle parti, ma non può superare il 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo (nel contratto deve essere prevista una specifica clausola) N.B. Sono esclusi dall'aggiornamento ISTAT i contratti a cedolare secca.
Rinnovo	Alla scadenza dei primi quattro anni, in mancanza della disdetta, il contratto si rinnova automaticamente per lo stesso periodo di tempo
Disdetta del proprietario	Alla fine del 4° anno il proprietario può non rinnovare il contratto, dando disdetta motivata 6 mesi prima della scadenza, ma può farlo solo al ricorrere di precisi motivi indicati dall'art. 3 della L. 431/1998 (es. necessità abitativa del proprietario o quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato, ecc.)
Recesso dell'inquilino	L'inquilino può recedere dal contratto in qualsiasi momento, per giusta causa, comunicando al proprietario con un preavviso di almeno 6 mesi. La comunicazione di recesso al proprietario deve avvenire tramite lettera raccomandata R/R (ricevuta di ritorno)
Scadenza	Dopo il primo rinnovo, quindi dopo 8 anni, il contratto può essere rinnovato o prorogato a nuove condizioni.
Dov'è valido	Tutti i comuni



Questo tipo di contratto prevede la massima flessibilità nelle clausole, bisogna quindi porre maggiore attenzione nelle clausole aggiuntive. Per esempio potrebbe essere inserita una clausola che preveda un aumento del canone in seguito a lavori straordinari in contrasto con l'obbligo del locatore di provvedere lui a tali spese.

1.4 CONTRATTI A CANONE CONCORDATO



Il contratto di locazione a canone concordato è una particolare formula di locazione ad uso abitativo, disciplinata dalla legge n. 431/1998, che prevede un canone di affitto definito sulla base di accordi territoriali stipulati tra le associazioni di categoria (proprietari e inquilini). Tali accordi sono successivamente depositati presso il Comune di riferimento. L'aspetto caratteristico di questa tipologia di locazione è il riferimento a parametri oggettivi definiti dall'accordo territoriale (es. mq dell'immobile, presenza di garage, zona in cui è collocato), che stabiliscono le fasce di prezzo entro cui il canone deve rientrare. Ciò consente di calmierare i prezzi, offrendo canoni più sostenibili per gli inquilini e, allo stesso tempo, interessanti benefici fiscali per i proprietari.

Le caratteristiche principali sono:

Durata	3 anni + 2 di rinnovo automatico
Modello	Allegato A – Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 o fac-simile predisposto nell'accordo territoriale
Canone	Per determinare il canone occorre tener conto dei parametri oggettivi indicati nell'accordo territoriale i quali portano ad identificare la fascia entro cui deve rientrare il canone
Adeguamento Istat	L'adeguamento del canone non può superare il 75% dell'indice ISTAT. Sono esclusi dall'aggiornamento ISTAT i contratti a cedolare secca.
Disdetta del proprietario	Alla prima scadenza il proprietario può rescindere il contratto dando disdetta motivata (per le stesse ragioni previste dal contratto a canone libero) 6 mesi prima della scadenza con raccomandata con ricevuta di ritorno.
Recesso dell'inquilino	L'inquilino può recedere dal contratto in qualsiasi momento, per giusta causa, avvisando il proprietario almeno 6 mesi prima. È possibile concordare con il proprietario un preavviso minore. La comunicazione di recesso al proprietario deve avvenire tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
Scadenza	Alla scadenza dei primi 5 anni (3 + 2), il contratto non disdetto si rinnova per altri 2 anni.
Dov'è valido	In tutti i comuni ma le condizioni dell'accordo territoriale cambiano da comune a comune.



Il contratto a canone concordato, dopo essere stato firmato e prima della registrazione, deve essere visionato da un rappresentante di una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, il quale deve rilasciare

un'attestazione che certifichi la conformità del contratto con l'accordo territoriale. L'attestazione garantisce quindi la conformità del contratto alle clausole territoriali e che il canone applicato sia all'interno del minimo e del massimo stabilito dall'Accordo territoriale, senza tale attestazione di corrispondenza non è possibile accedere alle relative agevolazioni fiscali².

Per approfondimenti
inquadra il QR CODE



1.5 CONTRATTO AD USO TRANSITORIO

Può essere stipulato solo in presenza di necessità transitorie del proprietario o dell'inquilino, da esplicitare nel contratto con idonea documentazione (se la durata è pari o inferiore ai 30 giorni non c'è l'obbligo di allegare alcuna documentazione), come ad esempio esigenze lavorative o per assistenza ad un familiare.

Le caratteristiche principali sono:

Durata	Massimo di 18 mesi
Modello	Allegato B – Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017
Canone	Il canone è stabilito liberamente dalle parti nei Comuni con meno di 10.000 abitanti. Nei comuni sopra i 10.000 abitanti il canone deve rispettare le fasce indicate nell'Accordo territoriale.
Adeguamento Istat	Non è previsto adeguamento ISTAT.
Disdetta del proprietario	Le parti possono decidere di sciogliere consensualmente il contratto prima della scadenza naturale. Il proprietario non può rescindere il contratto senza l'accordo con l'inquilino.
Recesso dell'inquilino	L'inquilino può recedere in presenza di "gravi motivi" e previo avviso da inviare con lettera raccomandata al proprietario. Il periodo di preavviso è concordato dalle parti nel contratto.
Scadenza	Alla scadenza l'inquilino deve lasciare l'immobile. Non è prevista nessuna possibilità di rinnovo automatico.
Dov'è valido	In tutti i comuni

² Come indicato nella Risoluzione n. 31, 20 aprile 2018 dell'Agenzia delle Entrate

1.6 CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI



Il contratto di locazione per studenti universitari è una particolare tipologia di contratto transitorio.

Si caratterizza per la durata limitata e per la possibilità dei genitori dello studente di garantire il pagamento del canone.

Il proprietario ha la possibilità di redigere un contratto separato per ogni studente, al fine di gestire al meglio il turn-over durante l'anno.

Per poter stipulare un contratto si devono rispettare due requisiti:

- la presenza di un'università o di un corso universitario (anche sede distaccata), nel comune dove è ubicato l'immobile o in un comune limitrofo;
- lo studente non deve essere residente nello stesso comune dell'università o nello stesso comune di ubicazione dell'immobile (deve essere esplicitata con una clausola nel contratto).

Le caratteristiche principali sono:

Durata	Minimo 6 mesi - massimo di 36 mesi
Modello	Allegato C – Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017
Canone	Il canone è stabilito calcolato in base a parametri precisi stabiliti nell'Accordo Territoriale
Adeguamento Istat	Non è previsto l'adeguamento del canone all'indice ISTAT
Disdetta del proprietario	Il proprietario può solo disdire il rinnovo del contratto, non può chiuderlo durante la sua durata
Recesso dell'inquilino	Il conduttore può recedere dal contratto con preavviso secondo accordi contrattuali (da 1 a tre mesi), a seconda di cosa stabilisce l'Accordo Territoriale
Scadenza	Alla scadenza della durata massima del contratto (iniziale + proroga), il contratto termina automaticamente, per proseguire occorre stipulare un nuovo contratto.
Dov'è valido	Nei comuni sede di Università o corsi universitari distaccati e comuni limitrofi



Va ricordato inoltre che dall'anno 2020 la detrazione fiscale sui contratti di locazione per gli studenti universitari fuori sede è consentita solo se la spesa è sostenuta con strumenti tracciabili (bonifico, assegno, ecc.)

1.7 LA SUBLOCAZIONE

La sublocazione è il contratto con cui un inquilino subaffitta ad un altro inquilino l'intero immobile (è possibile farlo solo se espressamente previsto nel contratto di locazione) o parte di esso (anche se non previsto nel contratto, ma comunicandolo al padrone di casa).

La sublocazione parziale viene spesso utilizzata dagli studenti universitari, quando vi è un unico studente intestatario del contratto di locazione e gli altri coinquilini stipulano con lui un contratto di subaffitto.

1.8 INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

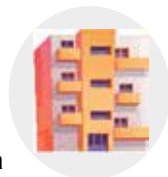
1.8.1 - IMPOSTE E TASSE:



Tipologia	A chi spetta	Descrizione
Imposta di registro	Per metà al conduttore e metà al locatore	È possibile accordarsi per una ripartizione differente rispetto al 50% dell'imposta di registro. Nel caso si opti per la cedolare secca l'imposta non è dovuta.
Imposta di Bollo	Conduttore	È possibile accordarsi per una ripartizione diversa che comprenda una quota anche da parte del locatario. Nel caso si sia optato per la cedolare secca l'imposta non è dovuta.
Reddito derivante dalla locazione	Locatore	Il locatore è libero di decidere il regime: Tassazione ordinaria: Il 95% del canone è sommato a tutti gli altri redditi personali ed è tassato in base all'aliquota dello scaglione Irpef in cui rientra o Cedolare secca : Al canone che risulta dal contratto si applica un'aliquota secca del 21% ma può scendere al 10% nel caso di contratto concordato.

IMU	locatore	Se il contratto è di tipo concordato l'IMU è ridotta del 25%, ma la riduzione può aumentare a seconda del regolamento comunale.
TARI	Conduttore	A carico del conduttore, ma nel caso di affitti brevi il regolamento comunale può prevedere delle eccezioni sugli importi da pagare.

1.8.2 - SPESE CONDOMINIALI



La legge stabilisce che spettano all'inquilino le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento, all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, alla fornitura dell'energia elettrica, alla fornitura del metano, del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, e le spese relative alle parti comuni.

Consigli utili:

- al fine di limitare la conflittualità tra proprietario ed inquilino la soluzione migliore consiste nel precisare nel contratto l'esatta ripartizione delle spese;
- nel caso in cui le spese siano incluse nel contratto di locazione (cioè quando le spese vanno pagate direttamente al proprietario), il proprietario deve indicare in maniera specifica le singole spese (energia elettrica, acqua, etc.) e nel caso di contratti stipulati con più studenti la percentuale dovuta da ogni studente;
- l'inquilino può chiedere di vedere i documenti giustificativi delle varie spese (ricevute, fatture etc.) inviando lettera raccomandata entro 2 mesi dalla richiesta di pagamento;
- se l'inquilino vuole contestare una richiesta di pagamento, che non indichi in maniera dettagliata le varie voci del pagamento, dovrà farlo con lettera raccomandata entro 2 mesi dalla richiesta stessa. In caso contrario l'inquilino che non paga potrà essere considerato inadempiente;
- l'inquilino ha diritto di voto nelle assemblee condominiali quando si delibera in relazione alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

1.8.3 - UTENZE



Generalmente, **il conduttore intesta a proprio nome** i contratti con i soggetti fornitori dei servizi (luce, acqua, gas, connessione a internet, ecc.).

I costi relativi alle volture e ai consumi sono a carico del conduttore. Non esiste, però, un obbligo di legge che impone di procedere in questo modo, e le forniture, in base agli accordi contrattuali, possono restare intestate al proprietario il quale potrà chiederne rimborso verso esibizione delle relative fatture.

2. LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO



Tutti i contratti di locazione di beni immobili, di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno (con lo stesso conduttore) devono essere registrati all'Agenzia delle Entrate. Il calcolo dei giorni deve essere fatto con riguardo all'unità immobiliare locata allo stesso conduttore anche in mesi diversi nell'anno. La registrazione del contratto di locazione, inoltre, assorbe l'obbligo di comunicazione della cessione di fabbricato all'autorità di Pubblica Sicurezza. L'obbligo di comunicazione rimane nel caso in cui l'immobile è locato a uno straniero (cittadino extra comunitario).

2.1 CHI, QUANDO, COME



CHI Possono provvedere alla registrazione sia l'affittuario che il proprietario. Entrambi, infatti, sono responsabili in solido per il pagamento della somma dovuta per la registrazione del contratto ³.

QUANDO La registrazione del contratto deve essere eseguita entro 30 giorni dalla firma, pena la nullità del contratto.

COME Il contratto di locazione può essere registrato in tre modi: telematica, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, tramite invio e-mail / PEC.

Nel dettaglio:

Registrazione in ufficio

La registrazione può essere fatta recandosi, previo appuntamento, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

È necessario portare la seguente documentazione:

- **due copie**, con firma in originale, dell'atto da registrare;
- il **modello RLI**;
- se i contratti da registrare sono più di uno, bisogna predisporre un elenco, utilizzando il "modello RR", in cui vanno indicati i contratti da registrare.

Nel caso il contratto **non sia a cedolare secca** occorre presentare anche:

- **modello F24 Elide** attestante il pagamento dell'imposta di registro;
- **contrassegni telematici** (ex marche da bollo), attestanti il pagamento dell'imposta di bollo, da acquistare in data non successiva a quella di stipulazione. I contrassegni sono da applicare sia sugli originali che nelle copie pari a euro 16 per ogni 4 facciate (o 100 righe) o in alternativa la richiesta di addebito in c/c bancario o postale;

³ Come indicato nella Circolare del 13/06/2016 n. 27 dell'Agenzia delle Entrate

Registrazione telematica Per la registrazione online del contratto è necessario essere in possesso delle credenziali del Sistema Pubblico di Identità Digitale (Spid), Carta di identità elettronica (CIE) o Carta Nazionale dei Servizi (CNS).
L'applicazione che può essere utilizzata, sia per la registrazione del contratto sia per il versamento delle imposte di registro e di bollo, è RLI (on-line o tramite installazione)

Registrazione tramite e-mail / PEC È possibile richiedere la registrazione del contratto anche tramite e-mail o pec. In ogni caso, sarà necessario depositare in ufficio un originale dell'atto registrato, insieme ai contrassegni telematici attestanti il pagamento dell'imposta di bollo, se dovuta.

Occorre allegare alla richiesta:

- Scansione digitale dell'atto da registrare
- Il modello RLI firmato
- Fotocopia del documento d'identità di chi chiede la registrazione
- La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui il richiedente dichiara di essere in possesso dell'originale dell'atto, che l'immagine inviata è conforme al predetto originale e l'impegno a depositare in ufficio un originale dell'atto;
- il modello di versamento dei tributi se dovuti.

2.2 IMPOSTA DI REGISTRO



L'imposta di registro è commisurata al canone dell'affitto. L'aliquota varia a seconda della tipologia dell'immobile locato (affittato) e dalle caratteristiche del locatore. Tutte le tipologie di contratto e le relative aliquote sono riportate nella tabella a pagina 1 delle "Istruzioni del modello RLI".

L'importo consiste nel **2% del canone annuo** (minimo 67 euro), ma può **scendere al 1,4%** nel caso di contratti a canone concordato o per i contratti transitori per studenti. L'imposta di registro non è dovuta sul deposito cauzionale versato dall'inquilino, ma è dovuta nella misura dello 0,50% se il deposito cauzionale è versato da una terza parte estranea alla locazione⁴.

L'imposta di registro deve essere versata annualmente **entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità**, e deve tener conto degli aumenti ISTAT dopo il primo anno l'importo può essere inferiore a 67 euro. In alternativa può essere versata per l'intera durata del contratto, in questo caso l'imposta si calcola sul canone attuale e, inoltre, viene ridotta di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale.

In entrambi i casi, sia per il pagamento annuale che per quello complessivo della durata del contratto, l'imposta di registro deve essere versata entro 30 giorni dalla stipula o al momento della registrazione del contratto.

⁴ Come indicato nella Risoluzione, 22 maggio 2002, n.151/E dell'Agenzia delle Entrate

Il pagamento va effettuato tramite il modello "F24 elide" e generalmente è diviso al 50% tra locatore e il locatario, ma la legge prevede anche la possibilità che sia completamente a carico del proprietario ma non viceversa.

2.3 LA CEDOLARE SECCA



La cedolare secca è un regime fiscale opzionale che il proprietario dell'immobile può scegliere in alternativa al regime ordinario di tassazione IRPEF (applicabile solo ai contratti di locazione a scopo abitativo); inoltre, sostituisce sia l'imposta di registro che l'imposta di bollo sul contratto di locazione, sulle risoluzioni e sulle proroghe.

Il proprietario che si avvale della cedolare secca deve però rinunciare agli adeguamenti ISTAT annuali del canone. La scelta della cedolare secca deve essere comunicata all'inquilino con lettera raccomandata almeno che non sia già inserito nel contratto.

L'importo della cedolare secca è pari al 21% del canone annuo per tutti i contratti, **ma può scendere al 10%** nel caso di immobili situati nei comuni ad alta tensione abitativa o nei comuni colpiti da calamità naturali nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014⁵.

La cedolare secca può essere scelta sia alla registrazione del contratto sia negli anni successivi.

Nel caso degli affitti pluriennali, il locatore, ha anche la possibilità di **recedere** dalla scelta della cedolare secca ma deve farlo con modello RLI, entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro (se dovuta).

La cedolare secca ha le stesse scadenze dell'Irpef, occorre quindi versare sia l'acconto che il saldo.

L'acconto è dovuto solo nel caso in cui l'importo superi i 51,65 euro, in tal caso l'importo è pari al 100% dell'imposta dell'anno precedente.

A livello reddituale la scelta di questo regime fiscale ha delle particolarità:

- ✓ è escluso dal reddito complessivo. Sul reddito assoggettato a cedolare non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni
- ✓ il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (per esempio la determinazione dell'Isee).

⁵ Condizione che deve essere certificata attraverso una delibera della Presidenza del Consiglio

2.4 CESSIONI, RISOLUZIONI, PROROGHE



Cessione

In caso di cessione (senza corrispettivo) o di subentro del nuovo inquilino è dovuta l'imposta di registro nella misura fissa di 67,00 euro. In caso di cessione del contratto, pattuita dietro corrispettivo, si deve versare, tramite modello F-24 elide, un importo pari al 2% del canone annuale (minimo di 67 euro).

L'imposta è dovuta anche se il contratto è assoggettato a cedolare secca.

Subentro ex lege: la cessione del contratto avviene ex lege in caso di modifica di una delle parti del contratto di locazione, riconducibile ad eventi estranei alla volontà delle parti. Avviene, per esempio, in caso di alienazione a terzi dell'immobile locato, morte del locatore, separazione giudiziale e subentro del coniuge nell'assegnazione della casa coniugale. In questi casi non deve essere corrisposta alcuna imposta. È opportuno, tuttavia, comunicare la successione nella posizione del locatore o del conduttore all'ufficio dove è stato registrato il contratto

Risoluzione anticipata

Se il contratto si risolve prima della naturale scadenza è necessario versare l'imposta fissa di euro 67.00, con modello F24 Elide.

L'imposta non è dovuta se il contratto è assoggettato a cedolare secca

Proroga

Per i contratti di durata annuale e per quelli di più anni riconfermati a fine periodo va effettuato il pagamento dell'imposta di registro pari al 2% del canone annuo con un minimo di € 67.00 con modello F24 Elide.

L'imposta non è dovuta se il contratto è assoggettato a cedolare secca.

3.1 AGEVOLAZIONI PER I CONTRATTI A CANONE CONCORDATO



Vantaggi fiscali per il proprietario:

1. agevolazioni fiscali nel caso di **OPZIONE CEDOLARE SECCA** (vedere il sito dell'Agenzia delle entrate)

2. agevolazioni fiscali in **REGIME ORDINARIO** (vedi comma 2, art. 5, Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017 – REGIME ORDINARIO)

3. riduzione del 30% dell'imponibile per l'imposta di registro – **SOLO IN REGIME ORDINARIO**

4. Agevolazioni IMU (Imposta Municipale Unica): a livello nazionale, per gli immobili locati con contratto a canone concordato, la base imponibile IMU è ridotta del 25% per cento; con deliberazione di Consiglio Comunale il Comune

di Schio può prevedere un'ulteriore riduzione dell'aliquota.

Vantaggi fiscali per l'affittuario (inquilino)

- Detrazione per inquilini con reddito basso:
 - Se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, la detrazione è di 495,80 euro.
 - Se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non supera 30.987,41 euro, la detrazione è di 247,90 euro.

4. SANZIONI



Nel caso non venga registrato il contratto di locazione entro il termine di 30 giorni dalla stipula, si incorre in diverse sanzioni, sia di tipo economico che legale.

Sanzioni economiche:

- **Omessa registrazione:** la sanzione amministrativa varia dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta. È previsto un minimo di 200 euro.
- **Tardiva registrazione (ravvedimento operoso):** se la registrazione avviene in ritardo, ma spontaneamente, le sanzioni sono ridotte in base ai tempi di ritardo:
 - entro 30 giorni: sanzione del 6% dell'imposta dovuta (con un minimo di 20 euro).
 - entro 90 giorni: sanzione del 12% dell'imposta dovuta.
 - entro 1 anno: sanzione del 15% dell'imposta dovuta.
 - entro 2 anni: sanzione del 18% dell'imposta dovuta.
 - oltre 2 anni: sanzione del 20% dell'imposta dovuta.
- **Omesso o tardivo versamento dell'imposta di registro** (in caso di registrazione avvenuta):
 - ritardo fino a 30 giorni: sanzione del 30% dell'imposta versata in ritardo.
 - ritardo superiore a 30 giorni: la sanzione aumenta.
- **Occultamento del canone (anche parziale):** la sanzione varia dal 200% al 400% della differenza tra l'imposta di registro dovuta e quella già applicata in base al canone dichiarato.
- **Sanzioni IRPEF per il locatore:** non dichiarare il canone di locazione nella dichiarazione dei redditi comporta sanzioni che vanno dal 240% al 480% dell'imposta dovuta, con un minimo di 516 euro. Se il canone è dichiarato in misura inferiore al reale, la sanzione va dal 200% al 400% dell'imposta dovuta sulla differenza.

- **Interessi di mora:** alle sanzioni si aggiungono gli interessi legali annui per ogni giorno di ritardo.

Conseguenze legali:

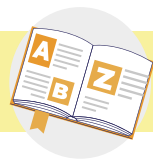
- **Nullità del contratto:** un contratto di locazione non registrato è considerato nullo ai sensi della Legge 431/98. Questo significa che non produce effetti giuridici tra le parti.

- **Opponibilità a terzi:** il contratto non registrato non è opponibile a terzi. Ad esempio, in caso di vendita dell'immobile, il nuovo acquirente non è tenuto a rispettare il contratto di locazione non registrato.

- **Difficoltà in caso di controversie:** in caso di dispute tra locatore e conduttore, un contratto non registrato rende più difficile far valere i propri diritti in sede giudiziale. Ad esempio, il locatore potrebbe avere difficoltà ad ottenere un decreto ingiuntivo per il pagamento dei canoni non pagati.

- **Riconduzione del contratto:** in alcuni casi, il conduttore può chiedere la riconduzione del contratto ad un canone conforme a quello di mercato, con la restituzione delle somme eventualmente pagate in eccesso.

5. GLOSSARIO



Affitto/Canone

L'affitto (o canone) è il pagamento periodico effettuato dall'inquilino al proprietario per l'uso di una proprietà. Solitamente si paga mensilmente e il suo importo è stabilito nel contratto di locazione.

Cauzione

La cauzione è un deposito di sicurezza versato dall'inquilino all'inizio del contratto di locazione. Serve a coprire eventuali danni alla proprietà o mancati pagamenti dell'affitto. Di norma, viene restituita all'inquilino alla fine del contratto, a meno che non ci siano danni o debiti pendenti.

Clausole di recesso anticipato

Le clausole di recesso anticipato nel contratto di locazione permettono all'inquilino di terminare il contratto prima della sua scadenza naturale. Queste clausole offrono flessibilità in caso di cambiamenti imprevisti.

Contratto di locazione

Il contratto di locazione è un accordo legale tra il proprietario e l'inquilino che specifica i termini e le condizioni sotto cui l'inquilino può occupare la proprietà. Include dettagli come la durata del contratto, l'importo dell'affitto, le politiche

relative a depositi e manutenzione, e le responsabilità di entrambe le parti.

Contratto di locazione a canone concordato

Tipo di contratto con un affitto stabilito in modo oggettivo, secondo le regole dell'Accordo Territoriale, dove presente. Solitamente il contratto di locazione a canone concordato che prevedono un affitto inferiore al valore di mercato in cambio di specifici vantaggi fiscali per il proprietario. Questi contratti sono regolati da Accordi locali e richiedono la conformità a certi standard e condizioni. Questi termini costituiscono la base per comprendere e gestire le dinamiche di affitto. Avere una chiara comprensione di questi concetti non solo aiuta a navigare con sicurezza nel mercato degli affitti, ma fornisce anche una solida base per negoziare termini equi e sostenibili, garantendo una relazione positiva tra proprietario e inquilino.

Durata del contratto

La durata del contratto di locazione si riferisce al periodo per cui il contratto è valido. Può variare da pochi mesi a diversi anni, a seconda dell'accordo tra le parti e del tipo di contratto. Alcuni contratti prevedono opzioni di rinnovo che permettono all'inquilino di prolungare il periodo di locazione.

Garante

Un garante è una terza parte, solitamente un familiare o un amico dell'inquilino, che si impegna a coprire l'affitto o altri costi legati alla locazione nel caso in cui l'inquilino non sia in grado di pagare. La presenza di un garante può essere richiesta dal proprietario come ulteriore sicurezza, specialmente in caso di inquilini con una storia creditizia poco solida.

Incremento dell'affitto

L'incremento dell'affitto si riferisce all'aumento dell'importo dell'affitto inizialmente stabilito nel contratto di locazione. Gli incrementi sono spesso regolati da normative locali che limitano la frequenza e l'entità degli aumenti.

Incremento del canone di locazione basato sull'IPC

Talvolta, gli incrementi dell'affitto sono indicizzati all'Indice dei Prezzi al Consumo (IPC), il che significa che l'importo del canone può aumentare annualmente in base all'inflazione misurata da questo indice. Questo metodo garantisce che il valore dell'affitto rimanga allineato con il costo della vita.

Ispezione iniziale e finale

L'ispezione iniziale e finale sono dei controlli della proprietà che avvengono rispettivamente all'inizio e alla fine del contratto di locazione. Servono a documentare lo stato dell'immobile per assicurarsi che l'inquilino lo restituisca nelle stesse condizioni in cui l'ha trovato, esclusa la normale usura.

Manutenzione e riparazioni

Questi termini si riferiscono alle responsabilità relative alla cura e alla manutenzione ordinaria o straordinaria della proprietà. È importante che il contratto

di locazione specifichi chiaramente quali sono gli obblighi dell'inquilino e quali quelli del proprietario riguardo alla manutenzione.

La manutenzione ordinaria è a carico dell'inquilino: es. sostituzione lampadine, pulizia vasche biologiche, manutenzione caldaia.

La manutenzione straordinaria è a carico del proprietario: es. sostituzione/ristrutturazione impianto elettrico e idraulico, rifacimento tetto, ecc

Politica sugli animali domestici

Le politiche sui pet indicano se gli animali domestici sono ammessi nella proprietà affittata e, se sì, specificano eventuali restrizioni relative a tipo, dimensione o numero di animali. Queste politiche sono cruciali per inquilini che possiedono animali e desiderano trovare una sistemazione adatta a loro.

Rinnovo del contratto

Il rinnovo del contratto di locazione si verifica quando l'inquilino e il proprietario concordano di estendere la durata del contratto oltre il termine originale. Questo processo può includere la rinegoziazione di termini come l'importo dell'affitto.

Sfratto /Sfratto esecutivo

Lo sfratto è l'azione legale attraverso la quale il proprietario, in seguito ad un ingiunzione o attraverso un provvedimento del giudice, obbliga l'inquilino a lasciare libero l'immobile.

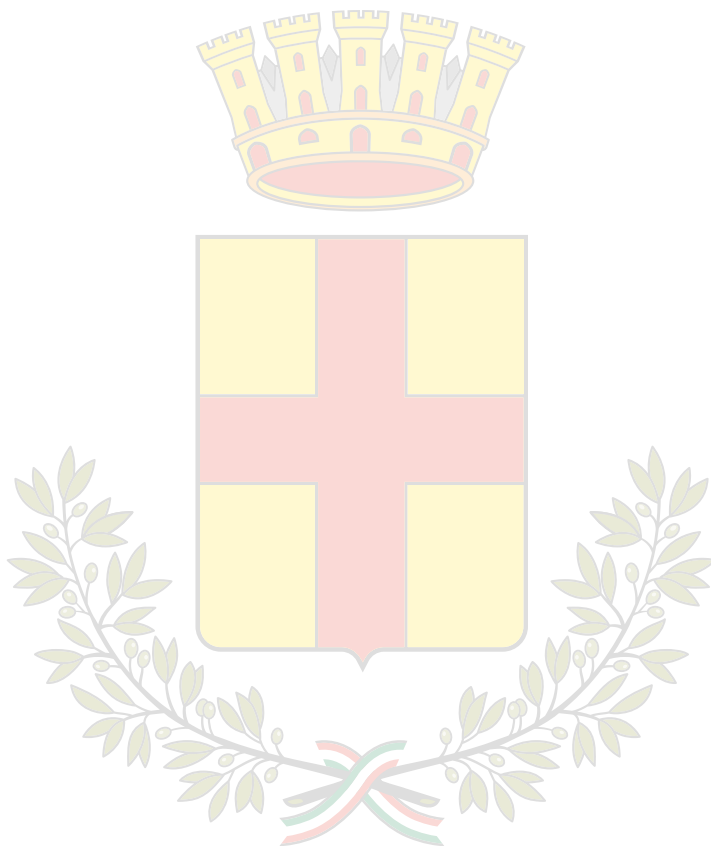
[può chiedere la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, come il mancato pagamento dell'affitto o delle spese condominiali quando superano l'ammontare di due mensilità del canone.]

Sublocazione

La sublocazione avviene quando l'inquilino affitta la proprietà a una terza parte. Non tutti i contratti di locazione permettono la sublocazione; quindi, è essenziale verificare le clausole relative prima di procedere.

Utilità incluse

Questo termine si riferisce alle spese per servizi come acqua, gas, elettricità, riscaldamento e talvolta internet, che possono essere incluse nel canone di affitto. È fondamentale che il contratto specifichi quali utilità sono incluse per evitare confusioni o costi imprevisti per l'inquilino.



Città di Schio

Realizzato nell'ambito del progetto *Abitare* del Comune di Schio

Per informazioni:

Servizio Casa

Tel: 0445-691290 (dal lun al ven 9.00-13.00)

Orario di apertura: lun, mar, mer, ven 9.00-13.00

e-mail: casa@comune.schio.vi.it

www.comune.schio.vi.it

Stampato nel mese di giugno 2026