

28 gennaio 2009 0:00

CONTRATTI DI AFFITTO: UNA GUIDA

di [Rita Sabelli](#)

Ultimo aggiornamento con DM 16/1/2017 e 8/7/2019

La locazione di immobili ad uso abitativo e' disciplinata dalla legge 431/1998 che ha a suo tempo abrogato definitivamente l'"equo canone" (legge 392/1978) e i cosiddetti "patti in deroga" (d.l.333/1992 convertito nella legge 359/1992).

E' bene rilevare che per i contratti stipulati prima del 30/12/1998 -ed ancora in corso a tale data- le regole applicabili sono quelle precedentemente valide, fino al termine dei contratti stessi.

La legge 392/78 rimane inoltre valida per i contratti di affitto di immobili adibiti ad usi non abitativi (fabbriche, negozi, etc.).

La legge 431/98 non si applica:

- ai contratti di affitto su immobili "vincolati", ovvero di interesse artistico, storico, archeologico, etc. nonche' a quelli su immobili delle categorie catastali A1, A8 e A9 (abitazioni signorili, ville, castelli e palazzi). In questi casi si applicano le generiche disposizioni del codice civile (art.1571 e segg.).
- agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai quali si applica una normativa a parte, statale e regionale;
- ai contratti stipulati dagli enti locali come conduttori al fine di soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, per i quali si applicano le generiche disposizioni del codice civile (art.1571 e segg.);
- agli alloggi locati esclusivamente per finalita' turistiche.

Indice scheda

[TIPI DI CONTRATTO](#)

[REGISTRAZIONE](#)

[DINIEGO DI RINNOVO DEL PROPRIETARIO ALLA PRIMA SCADENZA](#)

[RECESSO DELL'INQUILINO/CONDUTTORE PRIMA DELLA SCADENZA](#)

[FORME CONTRATTUALI PARTICOLARI](#)

[PAGAMENTO E RIVALUTAZIONE DEL CANONE](#)

[RITARDATA REGISTRAZIONE E PATTI NULLI](#)

[RILASCIO DELL'IMMOBILE](#)

[CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE](#)

[AGEVOLAZIONI FISCALI \(per l'inquilino e per il proprietario\)](#)

[DIRITTO DI RECESSO PER IL CONSUMATORE](#)

[UN CASO PARTICOLARE: LA LOCAZIONE TURISTICA](#)

[RIFERIMENTI NORMATIVI E LINK UTILI](#)

[TIPI DI CONTRATTO](#)

Il primo e classico contratto di affitto di immobile ad uso abitativo e' quello denominato "4+4", a canone libero e completamente affidato alla contrattazione delle parti.

L'unica limitazione e' appunto la durata, che la legge prevede in quattro anni piu' altri quattro senza diritto di negare il rinnovo salvo che si verifichino speciali condizioni che tratteremo piu' avanti.

Dopo gli otto anni, la possibilita' di comunicare disdetta o rinnovo viene data ad entrambe le parti. A tal fine, e' necessario comunicare, con raccomandata a/r inviata almeno 6 mesi prima della scadenza, la propria intenzione di rinnovo a nuove condizioni o di disdetta. In mancanza di una risposta (di accoglimento nel caso di proposta di rinnovo) inviata entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione -o comunque in caso di mancato accordo- il contratto si considera concluso alla data di scadenza della locazione.

La mancata comunicazione di disdetta (o di intenzione di rinnovo a nuove condizioni) sancisce il rinnovo automatico alle condizioni precedenti per altri otto anni.

Per la stipula non e' necessario l'intervento di terzi, ma in certi casi le parti potrebbero voler farsi assistere da

organizzazioni di inquilini o di proprietari oppure da altri professionisti del settore. E' sempre necessaria la forma scritta per sancire la validita' dell'accordo.

Il secondo tipico contratto di locazione e' quello cosiddetto "a canone concordato" o "3+2", redatto sulla base di contratti-tipo stipulati in sede locale tra organizzazioni dei proprietari edilizi e dei conduttori.

Oltre alla durata in questo caso e' predeterminato anche il canone di affitto. La durata non potra' essere inferiore ai 3 anni, con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 2 anni. Fanno eccezione i casi in cui la disdetta anticipata e' ammessa per legge, casi che sono gli stessi previsti per la prima tipologia, e di cui parleremo di seguito.

Ancora come per la prima tipologia, la richiesta o la rinuncia all'ulteriore rinnovo alla scadenza del secondo periodo (3+2) deve avvenire, anche in questo caso, 6 mesi prima della scadenza. La mancata risposta entro 60 gg determina automaticamente la cessazione del contratto al momento della scadenza.

La mancata comunicazione della disdetta determina invece il tacito rinnovo per altri due anni (vedi interpretazione autentica del DL 34/2019 convertito nella legge 58/2019 art.19bis).

I canoni di locazione vengono concordati dalle parti all'interno di fasce minime e massime di oscillazione definite a livello locale (di solito comunale), tenendo in considerazione vari elementi, la zona, il tipo di alloggio e il suo stato, le eventuali pertinenze, dotazioni tecniche e mobilio.

E' sempre indispensabile la forma scritta e la redazione del contratto deve obbligatoriamente seguire un modello tipo (Allegato A del DM 16/1/2017). La sottoscrizione puo' avvenire con l'assistenza di un'associazione di inquilini (Sunia, Sicut, Uniat, Unione Inquilini, etc.) oppure ad un'associazione di proprietari (Asppi, Confappi, Union Casa, Uppi, etc.). Se la sottoscrizione NON è assistita, da sapere che deve comunque essere apposta un'attestazione ("bollino") da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale.

REGISTRAZIONE

Il contratto, di qualunque tipo sia, va redatto in forma scritta e registrato presso l'agenzia delle entrate col pagamento delle relative imposte (di registro o cedolare secca, a scelta del proprietario/locatore).

Per approfondimenti si veda la scheda pratica **REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE. COSA FARE E QUANDO** (http://sosonline.aduc.it/scheda/registrazione+dei+contratti+locazione+cosa+fare_587.php)

DINIEGO DI RINNOVO DEL PROPRIETARIO ALLA PRIMA SCADENZA

Come gia' detto, al termine degli otto anni -o dei cinque anni in caso di affitto a canone concordato- ambedue le parti hanno la facolta' di rescindere il contratto con un preavviso minimo di sei mesi.

Il proprietario/locatore ha anche la facolta' di negare il rinnovo alla prima scadenza (quindi dopo i primi quattro anni oppure dopo i primi tre, a seconda del tipo di contratto), stante l'obbligo di preavviso di sei mesi, nei seguenti casi:

- il locatore intenda destinare l'immobile agli usi: abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti entro il secondo grado;
 - un locatore persona giuridica -che persegua fini sociali, pubblici, culturali, assistenziali, di culto- voglia utilizzare l'immobile per le finalita' in questione, offrendo al conduttore un'idonea alternativa abitativa;
 - il conduttore abbia, nello stesso comune, un idoneo alloggio libero;
 - l'immobile sia posto in un edificio gravemente danneggiato, che debba essere ricostruito o stabilizzato e la permanenza del conduttore sia d'ostacolo ai lavori; autorizzazioni e concessioni decorrono dall'effettiva disponibilita';
 - lo stesso immobile sia in condizioni tali da necessitare interventi di integrale ristrutturazione oppure se l'immobile debba essere demolito o trasformato; le autorizzazioni e le concessioni decorrono ancora dall'effettiva disponibilita' dell'immobile,
 - il proprietario intenda effettuare sopra-elevazioni in un appartamento posto all'ultimo piano, e la presenza dell'inquilino sia d'ostacolo; le autorizzazioni e le concessioni decorrono dall'effettiva disponibilita';
- (in questi ultimi due casi, se il proprietario dopo i lavori concede nuovamente l'immobile in affitto, il precedente*

affittuario ha **diritto di prelazione** come da art.40 della legge 392/78)

- il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto;

- il locatore intenda vendere a terzi l'immobile e non abbia altri immobili ad uso abitativo -oltre, eventualmente, alla propria abitazione

(in quest'ultimo caso all'affittuario/conduttore e' riconosciuto il **diritto di prelazione** da esercitare nei modi previsti dalla legge, art.38/39 legge 392/78).

Il locatore deve esporre chiaramente uno dei suddetti motivi di disdetta nella comunicazione inviata all'affittuario, e deve adibire l'immobile agli usi per i quali ha esercitato la facolta' di disdetta entro dodici mesi da quanto ne ha riacquisito la disponibilita'. In caso contrario l'inquilino ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni previste nel contratto disdettato oppure, in alternativa, al risarcimento del danno.

Nota: benché per legge non sarebbe possibile per il proprietario recedere dal contratto prima della prima scadenza (quindi prima dei primi 4 o 3 anni a seconda del tipo di contratto), va evidenziato che esiste giurisprudenza a favore di questo caso. La Cassazione, con sentenza 936/2013, ha infatti consentito ad un proprietario di rescindere il contratto per destinare l'immobile ad un parente (nel caso specifico una nipote) per esigenze personali urgenti ed improrogabili, senza che tale facolta' fosse contemplata dal contratto.

RECESSO DELL'INQUILINO/CONDUTTORE PRIMA DELLA SCADENZA

Premettiamo che le parti possono prevedere contrattualmente la facolta' per l'inquilino/conduttore di rescindere dal contratto in qualsiasi momento, stante il preavviso di sei mesi da inviare per raccomandata a/r.

Se questa clausola mancasse, e se le parti non si trovasse comunque d'accordo sul punto, l'inquilino/conduttore potrebbe recedere anticipatamente dal contratto se non in presenza di un "grave motivo".

In assenza di motivazioni valide, il contratto andra' onorato fino alla scadenza.

Definire il "grave motivo" non e' facile, visto che la legge non lo fa e si deve far riferimento alla giurisprudenza. In termini generali si deve trattare di un motivo legato ad un evento imprevisto, non dipendente in alcun modo dalla volonta' dell'inquilino, e sopravvenuto dopo la stipula del contratto. Per usare i termini adoperati dai giudici di Cassazione (sentenze 5328/07, 17416/07) i gravi motivi devono essere "involontari, imprevedibili e sopravvenuti". L'esempio tipico per le locazioni ad uso abitativo e' quello del soggetto che improvvisamente ed inaspettatamente deve trasferirsi in altra citta' per motivi di lavoro non dipendenti da una sua scelta.

In tutti i casi l'intenzione di recedere deve essere comunicata al locatore esclusivamente tramite raccomandata A/R e con preavviso di 6 mesi. In caso contrario il proprietario avra' diritto a chiedere il rimborso per il danno subito, a meno che si dimostri che il proprietario ha riutilizzare immediatamente l'immobile traendone un vantaggio (riaffittandolo subito o altro).

Se il recesso e' legato ad un grave motivo esso ovviamente va riportato e documentato, altrimenti (se esso e' consentito da una clausola contrattuale anche in assenza di una giusta causa) basta comunicare la propria intenzione.

Una volta esercitato, il recesso e' operativo, e non e' consentito ritirarlo. Indipendentemente dal momento del rilascio, il canone deve essere pagato fino al sesto mese. Se il termine di 6 mesi non viene rispettato, per non pagare i danni occorre dimostrare il consenso del proprietario: altrimenti, a titolo di risarcimento, si dovra' corrispondere una cifra pari a 6 mensilita', rispondendo anche degli eventuali danni alla cosa. Le parti si possono comunque accordarsi per un termine minore.

Nota importante: I "gravi motivi" non valgono nei contratti transitori ad uso abitativo. E' invece consentito in quelli non-abitativi.

Fonte: legge 431/98, art.3 e legge 392/78 artt. 4 e 27

FORME CONTRATTUALI PARTICOLARI

La convenzione gia' detta per i contratti a canone convenzionato (3+2) si occupa anche dei **contratti di natura transitoria** e di quelli **per studenti universitari**.

Si tratta, in ambedue i casi, di contratti stipulati sulla base di accordi locali tra il Comune, le associazioni di proprietari e quelle di inquilini, le aziende per il diritto allo studio, le associazioni di studenti e le cooperative od enti non lucrativi che operino nel settore.

I contratti di natura transitoria possono avere durata da un mese a diciotto mesi e devono obbligatoriamente essere legati ad esigenze temporanee del proprietario o dell'inquilino (come, tipicamente, la mobilità lavorativa), che siano tra quelle individuate dagli accordi locali tra associazioni di proprietari e associazioni di inquilini. Sui contratti dev'essere chiaramente riportata l'esigenza temporanea che ha determinato la sottoscrizione e devono esservi allegare prove scritte al riguardo. Prima della scadenza del contratto il soggetto interessato dovrà confermare alla controparte l'eventuale permanere della propria esigenza con lettera raccomandata a/r. In caso contrario, o comunque se le esigenze temporanee vengono meno, il contratto diventa un normale "4+4".

I contratti per studenti sono riservati invece agli iscritti a corsi universitari in un comune diverso da quello di residenza e possono durare dai sei mesi ai tre anni (rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta dell'inquilino/studente). Possono essere firmati da singoli o gruppi di studenti o direttamente dalle aziende per il diritto allo studio.

Per ambedue i tipi di contratti i canoni di locazione vengono concordati dalle parti all'interno di fasce minime e massime di oscillazione definite a livello locale, tenendo in considerazione le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare nonché (per quelli riservati agli studenti) la zona ove si trova l'alloggio.

E' sempre indispensabile la forma scritta e la redazione del contratto deve obbligatoriamente seguire dei modelli-tipo (allegati B e C del DM 16/1/2017). La sottoscrizione può avvenire con l'assistenza di un'associazione di inquilini (Sunia, Sicut, Uniat, Unione Inquilini, etc.) oppure ad un'associazione di proprietari (Asppi, Confappi, Union Casa, Uppi, etc.). Se la sottoscrizione NON è assistita, da sapere che deve comunque essere apposta un'attestazione ("bollino") da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale.

PAGAMENTO E RIVALUTAZIONE DEL CANONE

Pagamento

Dal 1/1/2016 è abrogato il divieto di utilizzare contanti per pagare i canoni di affitto, a beneficio di mezzi alternativi tracciabili (assegni, bonifici, etc.). Rimane valida la soglia oltre la quale i contanti non sono utilizzabili secondo la legge antiriciclaggio (3.000 euro, sempre dal 1/1/2016).

La modifica è formale, in realtà, perché già il Ministero dell'Economia aveva precisato, con una circolare del 5/2/2014, che la tracciabilità poteva consistere anche in una prova documentale che attestasse il pagamento (ricevuta).

Il rilascio della ricevuta è consigliato soprattutto a garanzia dell'inquilino (per la tassazione a carico del proprietario conta il canone annuale riportato sul contratto).

Rivalutazione

Il canone di affitto può essere adeguato al variare del costo della vita già dall'anno successivo alla stipula del contratto, e così per ogni anno successivo.

L'indice da utilizzare per l'adeguamento è quello ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice FOI).

Per i contratti a canone libero di solito si applica il 100% dell'indice mentre per quelli a canone concordato si applica il 75% dell'indice. Va utilizzato l'indice fissato dall'ISTAT per il mese di scadenza dell'annualità (per esempio, se il contratto è stato stipulato a Giugno 2008 l'adeguamento va fatto a Giugno 2009 applicando l'indice fissato per questo mese).

Negli affitti a canone libero l'adeguamento è applicabile solo se il contratto lo prevede espressamente poiché la disposizione di legge che lo rendeva obbligatorio (art.24 legge 392/78, quella detta dell'"equo canone") è stata abrogata dalla legge 431/98 attualmente valida per i contratti di locazione abitativa.

Per i contratti a canone concordato la sua applicabilità è normalmente prevista direttamente dagli accordi territoriali e i contratti-tipo a cui ci si deve obbligatoriamente attenere contengono una clausola specifica.

Se il contratto prevede l'adeguamento e il proprietario si è dimenticato di applicarlo, questi non può chiedere gli

arretrati ma puo' calcolare il nuovo canone applicando tutti insieme gli adeguamenti passati. Cio' comunque per massimo 10 anni retroattivi (termine di prescrizione ordinaria).

Per conoscere l'indice da applicare ci si puo' rivolgere ai centri di informazione statistica dell'ISTAT (i CIS) presenti su tutto il territorio nazionale. Alcuni di questi uffici hanno servizi di segreteria telefonica che forniscono gratuitamente 24 ore al giorno il valore dell'ultimo indice FOI. In alternativa si puo' consultare il sito dell'ISTAT o siti equivalenti.

Su questo sito si trovano tutte le informazioni utili: clicca qui (<http://www.istat.it/prezzi/precon/rivalutazioni>)

IVA

In generale ai fini IVA le locazioni di immobili costituiscono prestazioni di servizi esenti dall'imposta ex art.10 Dpr 633/1972. Ciò vale sempre per i fabbricati ad uso abitativo non destinati ad alloggi sociali locati da soggetti diversi dall'impresa costruttrice.

Gli altri fabbricati ad uso abitativo sono sottoposti all'IVA del 10% se il locatore ha optato per l'imponibilità. L'iva al 10% si applica sempre sulle case e appartamenti vacanze locate da imprese, nel quadro di un'attività turistico-alberghiera.

Fonte: Dpr 633/72 art. 10 e Tabella A parte III art. 127 duodevicies

RITARDATA REGISTRAZIONE E PATTI NULLI

Per le locazioni si distinguono in modo totalmente diverso i casi dove il contratto viene registrato in ritardo da quelli dove ne viene registrato un secondo (dopo il primo regolarmente registrato) con un canone maggiorato. Per dirla in poche parole -stante il fatto che i contratti non registrati sono nulli- nel primo caso la nullità è sanabile dalla registrazione tardiva mentre nel secondo no.

Per legge infatti è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto registrato, oppure superiore a quanto prefissato in sede di contrattazione delle categorie, per i contratti-tipo. Si parla di pattuizioni successive a quelle già contenute nel contratto registrato, che comprendono quindi eventuali "secondi" contratti contenenti il canone realmente pagato redatti allo scopo di evadere il fisco. Sul punto la Cassazione è stata molto chiara in più occasioni dichiarando questi patti nulli e sancendo (ripetutamente in sezioni unite, vedi le n.23601/2017 e n.18213/2015) che la registrazione tardiva di tali accordi "simulatori" contenenti un canone maggiorato è priva di effetto e non "sana" la nullità degli accordi stessi. La sentenza del 2017, in particolare, si riferisce ai contratti ad uso diverso da quello abitativo pur esprimendo principi generali e ricordando che per i contratti ad uso abitativo la legge è già chiara.

L'inquilino, a prescindere dalle pronunce di Cassazione e comunque forte delle stesse, nei casi suddetti può quindi agire in sede giudiziaria per chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto registrato.

In caso di affitto totalmente a nero (contratto mai registrato) la stessa Cassazione sezioni unite (sentenza n.23601/2017) stabilisce che pur se il contratto di per sè è da considerarsi nullo, tale nullità è invece sanabile da una tardiva registrazione che produce gli effetti del contratto retroattivamente, anche in termini di inizio della locazione (che scatta dalla conclusione del contratto), a tutela della parte debole del rapporto contrattuale.

L'inquilino che intende tutelarsi in sede giudiziaria per i punti detti sopra può farlo nei sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato; nella sua azione può anche far ricondurre una locazione alle condizioni di legge relative alla durata (contratto 4+4 o 3+2) e all'applicazione del canone concordato per i contratti 3+2 o per quelli transitori.

Per tutto quanto detto il riferimento è l'art.13 della Legge 431/1998 modificato in ultimo dalla Legge di Stabilità 2016.

RILASCIO DELL'IMMOBILE

Una volta che il contratto di affitto viene regolarmente disdetto o comunque se per esso non scatta il rinnovo alla scadenza (tacito o a nuove condizioni che sia), l'immobile dev'essere liberato.

Spesso cio' non avviene, e in tal caso il proprietario puo' rivolgersi all'autorita' giudiziaria.

E' opportuno anche rivolgersi all'autorita' giudiziaria anche nei casi in cui si intenda dare sfratto per necessita' o per morosita' -o inadempienza- dell'inquilino.

Sullo sfratto e sui motivi per cui puo' essere richiesto il provvedimento del giudice si veda la scheda pratica SFRATTO IMMOBILIARE E CESSAZIONE DEL CONTRATTO riportata tra i link utili.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Dal 6/6/2013, per effetto delle modifiche apportate al D.lgs.192/2005 da parte del DI 63/2013 diventato Legge 90/2013, ai contratti di affitto si deve allegare la certificazione di prestazione energetica dell'edificio. Lo stesso decreto ha introdotto, sempre dal 6/6/2013, la nuova certificazione APE al posto della "vecchia" ACE.

La disposizione e' perentoria e prevede, in caso di mancata allegazione, la nullita' dei contratti e la possibilita' di vedersi addebitare una sanzione variabile da 300 a 1.800 euro.

Ulteriormente, il proprietario e/o chi si occupa delle trattative deve fin dalle prime fasi delle stesse rendere disponibile la certificazione al potenziale inquilino.

Anche gli annunci di affitto che vengono pubblicati sui mezzi di comunicazione devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare e la corrispondente classe energetica.

Se la locazione avviene prima della costruzione dell'edificio, il proprietario/locatario deve comunque fornire informazioni sulla futura prestazione energetica e produrre l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilita'.

Nel contratto deve essere riportata un'apposita clausola con la quale l'inquilino dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio, comprensiva dell'attestato APE.

Da precisare comunque che si puo' ovviare dal produrre la nuova certificazione APE se si e' gia' in possesso, per lo stesso immobile, della certificazione "ACE" in corso di validita'.

Per approfondimenti su tutto quanto sopra si vedano queste schede:

IMMOBILI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): cos'e' e quando serve
(http://sostonline.aduc.it/scheda/immobili+attestazione+prestazione+energetica+ape_21535.php)

Nota: cambiano del tutto le norme al riguardo, quindi, che prima dettavano solo disposizioni relative al contratto, nel quale doveva essere inclusa una specifica clausola relativa alla consegna della documentazione energetica, ma solo se esistente. Si veda in merito l'"evoluzione" dell'art.6 del D.lgs.192/2005, in particolare i commi 2ter e 2quater inseriti dal D.lgs.28/2011, spariti a seguito della riscrittura dell'art.6 da parte del DI 63/2013.

AGEVOLAZIONI FISCALI

PER I PROPRIETARI

Agevolazione sull'imposta di registro:

I proprietari che hanno stipulato contratti a canone concordato (i cosiddetti "3+2"), o contratti per studenti, qualora l'immobile locato si trovi in un Comune considerato ad alta tensione abitativa (vedi nota *) e qualora la locazione sia ad uso abitativo possono calcolare l'imposta di registro su un imponibile ridotto del 30%, ovvero sul 70% del canone annuale di affitto desunto dal contratto.

Note:

- sono esclusi da questa agevolazione i contratti ad uso transitorio, quelli di durata da uno a diciotto mesi.

- (*) link al quale si puo' trovare la lista dei Comuni definiti ad alta tensione abitativa: clicca qui

(http://www.sicet.it/pages/notizie/tensione_abitativa_2003.htm)

Agevolazione sull'irpef:

Chiunque affitti una casa deve assoggettare il reddito a tassazione indicando in dichiarazione dei redditi il maggiore tra questi due importi:

- rendita catastale dell'abitazione rivalutata del 5%;

- canone contrattuale annuale ridotto forfettariamente del 15% (25% per fabbricati siti a Venezia centro, Giudecca, Murano e Burano).

La legge prevede un'ulteriore detrazione del 30% del canone annuale nel caso in cui la locazione sia a canone concordato in uno dei Comuni definiti "ad alta tensione abitativa" (vedi sopra). Nella pratica, in questi casi in dichiarazione dei redditi si indichera' il canone ridotto prima del 15% e poi, sul risultato ottenuto, del 30%.

Note:

- l'ulteriore riduzione del 30% e' usufruibile a condizione che sulla dichiarazione dei redditi siano indicati gli estremi di registrazione del contratto nonche' quelli della denuncia dell'immobile ai fini ICI (anno di presentazione della denuncia) e il Comune ove si trova l'immobile;
- questa ulteriore riduzione NON e' usufruibile per i contratti ad uso transitorio con esclusione di quelli per studenti;
- sono previste ulteriori particolari deduzioni per i proprietari sui contratti fatti a persone in condizioni di disagio abitativo (perche' soggetti a provvedimenti esecutivi di rilascio o che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare ultrasessantacinquenni o portatori di handicap gravi). Dettagli si trovano sulla guida fiscale dell'Agenzia delle entrate inserita tra i link utili.

Agevolazione cedolare secca

Sul canone di locazione annuo dei contratti a canone convenzionato 3+2 si applica l'aliquota ridotta al 10% per edifici ubicati:

- * nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia;
- * nei comuni confinanti con le suddette citta';
- * negli altri comuni capoluogo di provincia;
- * negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe: clicca qui

(<http://www.sicet.it/utility/elenco-dei-comuni-considerati-ad-alta-tensione-abitativa>)

Questa riduzione vale, salvo proroghe, per il periodo 2014/2019 (ultima proroga legge di Bilancio 2018 art.1 comma 16).

Agevolazioni IMU, TASI

La legge dispone dal 2016 che l'imposta calcolata con l'aliquota base sugli immobili locati a canone concordato (contratti 3+2, per studenti, transitori) è ridotta al 75%.

Canoni non riscossi

I canoni non percepiti (per le locazioni abitative) non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento di convalida dello sfratto per morosità. Per le imposte versate sui canoni venuti in scadenza e non percepiti -come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento di sfratto- la legge riconosce un credito di imposta.

Per i contratti stipulati a partire dal 2020 sarà possibile non dichiarare i canoni impagati già da prima, a condizione che il mancato incasso sia comprovato dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. (si veda per tutto ciò l'art.3 quinquies del dl 34/2019 convertito nella Legge 58/2019 che modifica l'art.26 Dpr 917/86).

PER GLI INQUILINI

Per gli inquilini le detrazioni fiscali, applicabili in sede di dichiarazione dei redditi, sono diverse e articolate. Un loro riassunto si puo' trovare sulla scheda [INCENTIVI E DETRAZIONI FISCALI 2017/2018](#).

Fonte normativa: Dpr 917/86 art.10/16, vedi testo tra i link utili

DIRITTO DI RECESSO PER IL CONSUMATORE

Se il contratto di locazione e' sottoscritto a distanza (per telefono, internet, etc.) e' possibile applicare il diritto di recesso previsto dal codice del consumo (d.lgs.206/05 art.64 e segg.), ovvero il recesso per ripensamento esercitato entro 10 gg lavorativi dalla stipula per raccomandata a/r.

Cio' in quanto lo stesso codice del consumo include i contratti di locazione nella disciplina dei contratti a distanza (d.lgs.206/05 art.50 e segg.).

Sono escluse le locazioni a scopo turistico (vedi sotto) e le locazioni stipulate fuori dai locali commerciali del "venditore", quindi sottoscritte a casa propria, per strada, in centri commerciali etc. E' probabile che la legge abbia escluso le locazioni dalla disciplina dei contratti sottoscritti "fuori dai locali commerciali del venditore" proprio perche' solitamente questi contratti non vengono stipulati con queste modalita'. In ogni caso e' bene sottolineare la differenziazione.

UN CASO PARTICOLARE: LA LOCAZIONE TURISTICA

Come già detto, la legge sulle locazioni (431/98) non si applica alle locazioni che hanno finalità turistiche, sia che riguardi un appartamento che l'alloggio in una stanza di albergo (o residence, bungalow, etc.etc.). In questo caso, anche secondo giurisprudenza, si è di fronte ad un contratto "atipico" e sono applicabili le generiche disposizioni del codice civile, art.1571 e segg.

Per questi contratti, quindi, non esiste il diritto di recesso, pur se stipulati a distanza o fuori dei locali commerciali del "venditore", come ribadito anche dal codice del consumo (d.lgs.206/05 art.55).

Anche la durata e i termini di disdetta sono liberi, stante il rispetto delle norme del codice civile.

Stessa cosa per i contratti di affitto per uso foresteria, di solito inerenti l'alloggio temporaneo di dipendenti o di ospiti del proprietario/conducente.

Attenzione! Fanno eccezione a questa regola i contratti di "pacchetto" turistico, che comprendono oltre l'alloggio tutta una serie di servizi (viaggio, escursioni, etc.), quindi i contratti genericamente sottoscritti con tour operator e le crociere. In questo caso la disciplina è specifica (codice del turismo, D.lgs.79/2011) e il diritto di recesso c'è. Si veda la scheda: clicca qui (http://sosonline.aduc.it/scheda/pacchetti+viaggio_14087.php)

RIFERIMENTI NORMATIVI E LINK UTILI

- Legge 431/1998: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/normativa/legge+431+98+locazioni+immobili+uso+abitativo_14961.php)

- DM 30/12/2002, decreto che ancora ad oggi vale come "convenzione nazionale" tra associazioni inquilini e associazioni di proprietari

- [DM 16/1/2017](#), sui "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge."

- Dpr 917/86 testo parziale inerente le detrazioni irpef: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/normativa/deduzioni+detrazioni+dai+redditi+persone+fisiche_14991.php)

- [Sito Agenzia delle entrate con informazioni](#)

Nostre schede collegate:

- Scheda pratica AFFITTO:VADEMECUM PER IL FUTURO INQUILINO: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/affitto+vademecum+futuro+inquilino_20484.php)

- Scheda pratica REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE. COSA FARE E QUANDO: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/registrazione+dei+contratti+locazione+cosa+fare_587.php)

- Scheda pratica SFRATTO IMMOBILIARE E CESSAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/sfratto+immobiliare+cessazione+del+contratto_15097.php)

- Scheda pratica DEPOSITO CAUZIONALE NEL CONTRATTO DI AFFITTO: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/deposito+cauzionale+nel+contratto+affitto_1432.php)

- Scheda pratica CASA IN AFFITTO: LE SPESE DELL'INQUILINO E DEL PROPRIETARIO: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/casa+affitto+spese+dell+inquilino+del+proprietario_631.php)

- Scheda pratica MIGLIORAMENTI DEL CONDUTTORE ALLA COSA LOCATA: clicca qui

(http://sosonline.aduc.it/scheda/miglioramenti+del+conduttore+alla+cosa+locata_1509.php)