

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari**Via Carlo Alberto, 4 – 00185 Roma Tel. 064465573 - 064465542****www.asppiroma.it asppiroma@asppiroma.it****TIPOLOGIE CONTRATTUALI E ADEMPIMENTI**

La legge 431/98 prevede la possibilità di stipulare diversi tipi di contratti ad uso abitativo:

- 1) **Contratto libero con durata di 4 anni + 4**
- 2) **Contratto “agevolato” con durata di 3 anni + 2**
- 3) **Contratto transitorio agevolato per studenti universitari fuori sede (durata: minima 6 mesi - massima 36 mesi)**
- 4) **Contratto transitorio (durata: minima 1 mese - massima 18 mesi)**

1) CONTRATTO LIBERO

Il canone è libero. La durata contrattuale minima è di **4 anni**, al termine dei quali il proprietario può recedere soltanto con disdetta motivata (necessità propria, di un familiare, intenzione di vendere) da inviare con raccomandata RR almeno 6 mesi prima della scadenza. In mancanza di disdetta, la locazione si rinnova per altri 4 anni. Al termine degli 8 anni sarà possibile disdire il contratto per fine locazione, con lettera raccomandata RR da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza.

In regime Irpef, si pagano le tasse sul 95% di affitto percepito, e l'imposta di registro annua è pari al 2% del canone. In cedolare secca, si paga il 21% dell'intero canone, e non si versano né bolli né imposta di registro.

L'inquilino ha diritto ad un rimborso IRPEF di € 300,00 annui se percepisce un reddito annuo lordo fino a € 15.493,71; se supera tale reddito, e fino a € 30.987,41, il rimborso sarà di € 150,00.

2) CONTRATTO AGEVOLATO

Il “contratto agevolato” ha una durata minima di **3 anni**. Alla scadenza, il proprietario può recedere con disdetta motivata (almeno 6 mesi prima) o proporre all'inquilino la stipula di un nuovo contratto. In mancanza di disdetta o di accordo, il contratto è prorogato di due anni, e alla scadenza potrà essere disdettato per fine locazione con lettera raccomandata RR da inviarsi almeno 6 mesi prima.

Il canone non è libero ma concordato tra le Associazioni della proprietà e degli Inquilini in appositi Accordi territoriali. Per la determinazione del canone si tiene conto della superficie dell'appartamento, delle sue condizioni oggettive e dell'ubicazione.

Il **modello di contratto** da utilizzare è unicamente quello concordato a livello nazionale tra le Associazioni ed emanato con circolare del Ministero delle Infrastrutture.

In regime Irpef, si pagano le tasse sul 66,5% di affitto percepito, e l'imposta di registro annua è pari al 1,4% del canone. In cedolare secca si paga il 10% dell'intero canone, e non si versano né bolli né imposta di registro.

L'inquilino ha diritto ad un rimborso IRPEF di € 495,80 annui se percepisce un reddito annuo lordo fino a € 15.493,71; se supera tale reddito, e fino a € 30.987,41, il rimborso sarà di € 247,90.

3) TRANSITORIO STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

Il canone è lo stesso dei contratti agevolati, e usufruisce delle medesime agevolazioni fiscali, in regime Irpef o in cedolare secca.

La durata può essere compresa fra un minimo di **6 e un massimo di 36 mesi**. Alla scadenza, il contratto potrà essere disdetto soltanto dall'inquilino, e in mancanza di disdetta si rinnova per lo stesso periodo. In un contratto cointestato, è previsto il recesso unilaterale di ciascun inquilino e il subentro (per la residua durata del contratto) di altro studente. Alla scadenza della proroga, il contratto termina automaticamente e per proseguire occorre stipulare un nuovo contratto

Il **modello di contratto** da utilizzare è unicamente quello concordato.

Per studenti universitari fuori sede non è obbligatoria questa tipologia contrattuale. Si può optare per un contratto a canone libero, ma in questo caso la durata minima non potrà essere inferiore ai quattro anni.

I genitori degli studenti potranno portare in detrazione il 19% del canone versato per figli fino ad un massimo di € 500,00 annui.

4) CONTRATTO TRANSITORIO

Il canone del contratto transitorio è quello risultante dagli Accordi fra le Associazioni, aumentato fino al 15% in più in ragione del fatto che la locazione non usufruisce di agevolazioni fiscali, ed è tassata come un contratto libero.

La durata è compresa da un **minimo di 1 ad un massimo di 18 mesi**. I motivi della transitorietà possono essere, documentati e relativi ad un evento che avverrà a data certa, del proprietario o dell'inquilino.

Il **modello di contratto** da utilizzare è unicamente quello concordato.

Non è possibile stipulare un contratto transitorio a canone libero.

CONTRATTI USO UFFICIO, COMMERCIALI, ARTIGIANALI

Questi contratti continuano ad essere regolamentati dalla Legge 392/78 (c.d. Equo canone). Il canone è libero e soggetto ad aumento Istat annuale. La durata minima è di **sei anni (nove anni** per gli alberghi) rinnovabili per lo stesso periodo se il proprietario non dà disdetta per necessità. Soltanto alla scadenza dei 12 anni (o dei 18) potrà essere richiesto il rilascio per fine locazione.

ADEMPIMENTI

Con la registrazione del contratto ad uso abitativo intestato a cittadini italiani o comunitari, non va più presentata la **comunicazione alla Pubblica Sicurezza**. Resta fermo l'obbligo di presentarla per cittadini extracomunitari. In questo caso, occorre preventivamente accertarsi che siano in possesso di un permesso di soggiorno in corso di validità o che abbiano inoltrato richiesta di rinnovo.

ADEMPIMENTI PER CONTRATTI IN REGIME IRPEF

1) **Registrazione del contratto:** entro 30 giorni dalla data più vecchia presente nel contratto (data di stipula o decorrenza).

2) **Pagamento dell'annuale imposta di registro:** entro 30 giorni dalla data di decorrenza annuale del contratto tramite modello F24 Elide (cod. tributo 1501)

3) **Proroga del contratto:** Comunicazione all'Agenzia delle Entrate tramite l'invio del modello rli allegando copia del versamento dell'imposta di registro (modello F24 Elide quietanzato - cod. tributo 1504).

4) **IMU:** comunicazione al Comune entro 90 giorni dalla registrazione del contratto (solo se sono previste agevolazioni IMU).

5) **Risoluzione anticipata del contratto prima della scadenza:** pagamento dell'imposta di € 67,00 (cod. tributo 1503) e invio di copia del versamento, unitamente al modello rli, all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dal rilascio dell'immobile. Possibilmente, allegare anche copia dell'eventuale lettera di disdetta del conduttore.

6) **Subentro di un inquilino** in sostituzione di uno che recede da un contratto cointestato a più inquilini: comunicazione all'Agenzia

delle Entrate entro 30 giorni e relativo pagamento dell'imposta fissa di € 67,00 (cod. tributo 1502).

ADEMPIMENTI PER CONTRATTI IN CEDOLARE SECCA.

1) **Registrazione del contratto:** entro 30 giorni dalla data più vecchia presente nel contratto (data di stipula o decorrenza).

2) **Revoca dell'opzione cedolare secca:** versamento dell'imposta di registro (mod. F24 Elide); quindi, presentazione o spedizione all'Agenzia delle Entrate del modello rli , a cui allegare copia del versamento, copia della lettera di revoca inviata all'inquilino e dichiarazione con cui si comunica la volontà di tornare al regime Irpef.

3) **Proroga del contratto:** comunicazione all'Agenzia delle Entrate tramite l'invio del modello rli entro 30 giorni (la tardiva presentazione implica una sanzione).

4) **IMU:** comunicazione al Comune entro 90 giorni dalla registrazione del contratto (solo se sono previste agevolazioni IMU).

5) **Risoluzione anticipata del contratto prima della scadenza:** invio del modello rli all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dal rilascio dell'immobile, senza pagare alcuna imposta. Possibilmente allegare copia dell'eventuale lettera di disdetta del conduttore.

6) **Subentro di un inquilino** in sostituzione di uno che recede da un contratto cointestato a più inquilini: comunicazione all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni e relativo pagamento dell'imposta fissa di € 67,00 (cod. tributo 1502).

*** Se avete necessità, l'Asppi sarà lieta di darvi assistenza per eseguire gli adempimenti sopra descritti.**