

## IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione previsto per legge per uso abitativo può essere solo di due tipi:

### **CON CANONE LIBERO:**

Questo contratto, generalmente il più utilizzato, prevede una durata non inferiore a 4 anni, scaduti i quali si rinnova automaticamente per altri quattro, a meno che il proprietario non decida di usare l'appartamento come abitazione o di adibirlo ad uso professionale per sé, il coniuge, i figli o i fratelli, o ancora decida di ristrutturarlo completamente.

Trascorso anche il secondo quadriennio si può procedere così:

- rinnovare le condizioni del contratto (per esempio aumentando il canone);
- rinunciare al rinnovo.

Chi prende l'iniziativa (di rinnovo o di disdetta) deve comunicare le sue intenzioni alla controparte con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 6 mesi prima della scadenza naturale del contratto, o comunque entro un periodo di tempo previsto all'interno dello stesso. Se nessuno dei due inoltra la disdetta, il contratto si rinnova tacitamente alle vecchie condizioni.

La parte interpellata deve rispondere, con raccomandata, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione. In mancanza di risposta o di accordo, la locazione scade dal giorno previsto dal contratto.

### **CON CANONE CALMIERATO:**

Prevede una durata fissata a tre anni rinnovabili per altri due.

In alternativa al contratto precedente, le parti possono stipulare il contratto di locazione definendo la misura del canone e la durata del contratto sulla base di accordi siglati dalle organizzazioni di inquilini e proprietari alla presenza del ministro dei Lavori Pubblici.

Questo tipo di contratto non può avere durata inferiore ai tre anni. Alla prima scadenza del contratto, se le parti non si mettono d'accordo per il rinnovo, il contratto è prorogato di diritto per altri 2 anni, salvo la possibilità di disdetta per le stesse ipotesi previste per i contratti a canone libero.

Scaduti anche gli ultimi due anni, ciascuna delle parti può attivare la procedura di rinnovo a nuove condizioni, o comunicare la rinuncia al rinnovo con lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima della scadenza. In mancanza di comunicazioni il contratto è rinnovato tacitamente.

Se desiderate stipulare un contratto a canone concordato, dovrete usare i contratti tipo depositati presso i comuni, insieme agli accordi territoriali.

### **LOCAZIONI DI DURATA TRANSITORIA**

Per le locazioni di durata transitoria, invece, sono previsti contratti di durata da uno a diciotto mesi e, per gli studenti fuori sede, da sei mesi a tre anni, anche questi predisposti dalle associazioni.

Per legge sono nulli tutti i contratti che prevedano una durata inferiore a quella prevista; nullo è anche ogni patto (al di fuori del contratto stesso) con cui le parti si accordino per il pagamento di un canone d'affitto superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

Se questo succede, l'inquilino, entro 6 mesi dal rilascio dell'immobile, può chiedere la restituzione delle somme pagate in più (dimostrando la maggiorazione attraverso le matrici degli assegni o, in mancanza, ricorrendo a testimoni).

### **CONTRATTI GIA' STIPULATI**

Se avete in corso un contratto stipulato con le vecchie regole del patto in deroga e dell'equo canone, per voi non cambia nulla. Si applicheranno, infatti, le vecchie regole fino alla scadenza del contratto: a quel punto, in caso di rinnovo, starà a voi (e alla vostra controparte) la scelta di uno dei due tipi di contratto previsti dalla nuova legge.

### **AFFITTI TEMPORANEI**

Nel caso di studenti fuori sede, o di chi cerca casa per uso temporaneo, si può affittare l'appartamento solo alle condizioni concordate tra le organizzazioni di categoria. La legge distingue tra due tipologie: quella per soddisfare esigenze temporanee di varia natura e quella per motivi di studio.

Questi contratti, secondo il decreto del ministero dei Lavori Pubblici che ne determina le caratteristiche, non possono avere una durata inferiore al mese e superiore a diciotto.

Fanno eccezione i contratti di locazione rivolti a studenti universitari fuori sede che devono avere una durata minima di 6 mesi e massima di 3 anni e possono essere sottoscritti sia da singoli studenti sia da gruppi. Anche per questi contratti esistono i modelli depositati presso i comuni interessati.

## LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati dai soggetti passivi IVA) devono essere obbligatoriamente registrati, qualunque sia l'ammontare del canone pattuito. **La registrazione va effettuata entro trenta giorni dalla data di stipula del contratto.** Se la durata del contratto non supera i trenta giorni complessivi nell'anno, a prescindere dall'importo del canone, non si è obbligati alla registrazione del contratto.

Il contratto di locazione può essere registrato in due modi:

- **modalità telematica** (obbligatoria per i possessori di oltre 100 immobili e facoltativa per tutti gli altri contribuenti). La registrazione può essere fatta direttamente dal contribuente o incaricando un intermediario abilitato; la procedura consente il contestuale pagamento on line delle imposte e di eventuali interessi e sanzioni, con il vantaggio che le somme dovute sono calcolate direttamente dal software. Il sistema, peraltro, è del tutto sicuro in quanto i dati viaggiano criptati e sono leggibili solamente dall'Agenzia delle Entrate.
- **modalità tradizionale (cartacea)** recandosi presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate dopo avere effettuato il pagamento dell'imposta di registro presso uno sportello bancario o postale.

## QUALE IMPOSTA PAGARE

In caso di presentazione del contratto per la registrazione in modalità cartacea presso gli uffici, le parti contraenti devono calcolare l'imposta di registro dovuta e versarla presso qualsiasi agente della riscossione, banca o ufficio postale.

L'imposta deve essere versata utilizzando il **modello F23** entro **30 giorni** dalla data di stipula dell'atto e, comunque, prima della richiesta di registrazione.

Solo nel caso in cui si è tenuti o si preferisce utilizzare le modalità telematiche di registrazione, il pagamento dell'imposta è contestuale alla registrazione del contratto.

## COME CALCOLARE L'IMPOSTA DI REGISTRO

Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale il pagamento dell'imposta può avvenire con le seguenti modalità:

- di anno in anno, entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità, applicando il 2 per cento a ciascuna annualità e tenendo conto degli aumenti ISTAT;
- in un'unica soluzione, entro 30 giorni dalla stipula del contratto, applicando il 2 per cento all'importo pattuito per l'intera durata del contratto: in questo caso spetta uno sconto sull'imposta dovuta pari alla metà del tasso d'interesse legale moltiplicato per gli anni di durata del contratto.

Le spese di registrazione, come previsto nei contratti di locazione, vengono sostenute sia dal locatore che dal conduttore nella misura del 50%.

## I NOSTRI SERVIZI IN MERITO ALLA LOCAZIONE

**L'argos Immobiliare**, oltre alle tradizionali fasi di mediazione volte alla soddisfazione delle esigenze dei propri clienti, si impegna nella stesura del contratto di locazione, il quale viene improntato e scritto ad hoc, allo scopo di far convergere le esigenze di proprietari e locatari.

Allo stesso modo, si occupa di tutta la prassi riguardante la registrazione del contratto stesso, così da poter offrire un servizio quanto più completo e all'insegna della professionalità.