



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

CONTRATTI LOCAZIONE: SCONTI FISCALI E BENEFICI

L'ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI REGGIO CALABRIA



I CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI CON SCONTI FISCALI

La normativa che riguarda i contratti di locazione è spesso variegata e contraddittoria e di difficile comprensione. Le tasse che gravano sul reddito da locazione ad uso abitativo, possono essere ridotte attraverso la stipula di contratti di locazione a fiscalità agevolata.

A tal proposito questa semplice brochure informativa illustra i vantaggi fiscali che scaturiscono dall'Accordo Territoriale siglato tra: UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), CONFEDILIZIA, ANIA, CONIA-APIA, SICET-CISL, SUNIA e depositato presso il Comune di Reggio Calabria il 26 marzo 2015 al protocollo nr. 44819.

Per usufruire di tali agevolazioni fiscali il locatore non può assolutamente utilizzare una tipologia contrattuale diversa da quella prevista dall'accordo.



Accordo territoriale decentrato ex art. 2, comma 3 legge n. 431/98.

In forza di tale Accordo Territoriale, nel Comune di Reggio di Calabria, è possibile per il locatore e per il conduttore stipulare contratti di locazione agevolati con i relativi benefici fiscali.

I contratti agevolati sono definiti sia nell'ammontare del canone che nel tempo, in base ai parametri dell'Accordo territoriale stesso.

Il canone di locazione è definito secondo i criteri di valutazione dell'immobile, riguardo alla sua ubicazione ed alle caratteristiche proprie e del maggiore edificio di cui fa parte.

L'Accordo definisce le regole di calcolo del canone locativo, anche riguardo ai contratti per studenti universitari fuori sede (secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 1 della legge n. 431/98).

Criteri per la determinazione dei canoni di locazione secondo l'Accordo Territoriale

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 Legge n. 431/98, le associazioni dei proprietari e degli inquilini, hanno individuato nel territorio del Comune di Reggio di Calabria, due aree residenziali aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologie edilizie denominate: **ZONA A** e **ZONA B**.

ZONA RESIDENZIALE A: comprende l'ambito territoriale racchiuso tra il torrente Torbido a Nord, il torrente Sant'Agata a Sud, la circonvallazione autostradale ad Est e la battigia del mar Ionio ad Ovest.

ZONA RESIDENZIALE B: tutto il restante territorio del comune di Reggio Calabria.

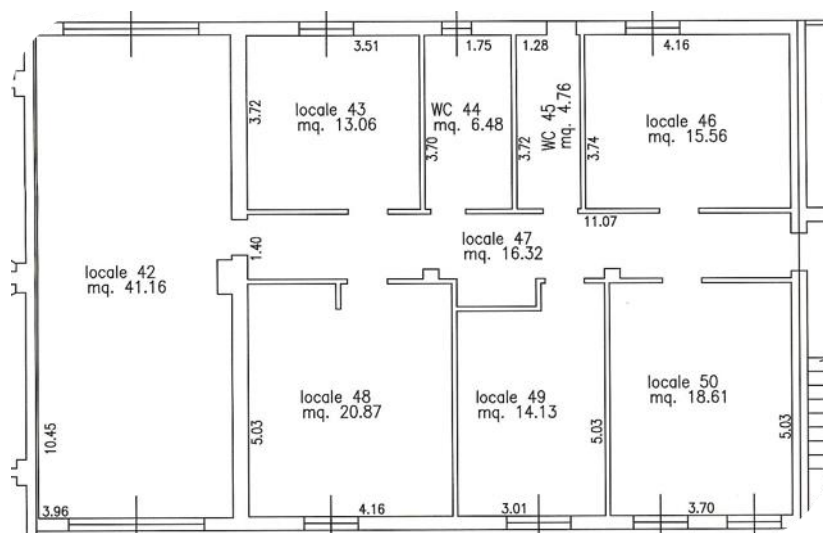


All'interno delle predette aree, le parti sociali hanno individuato un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conduuttore) determinano il canone effettivo tenendo conto degli elementi di seguito riportati, nel rispetto del valore massimo:

- **Categoria catastale dell'alloggio**
- **Stato manutentivo dell'alloggio**
- **Stato manutentivo dell'edificio**
- **Dotazioni tecniche**
- **Pertinenze dell'alloggio**
- **Presenza di spazi comuni**
- **Dotazione di mobilio**

Ai fini della determinazione del canone, si definisce metro quadro utile:

- a) La superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.
- b) Parte della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili.
- c) Parte della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.
- d) Parte della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.



La definizione del canone effettivo

Nella **ZONA residenziale A**: il canone di locazione effettivo, è determinato dai contraenti fra un valore di € 2,80 per mq. mensile, ed € 5,60 per mq. mensile.

Nella **ZONA residenziale B**: il canone di locazione effettivo, è determinato dai contraenti fra un valore di € 2,00 per mq. mensile, ed € 4,00 per mq. mensile.

Criteri generali per la determinazione del canone di locazione agevolata

La definizione del canone del contratto di locazione di tipo agevolato, non può eccedere il valore massimo individuato per ciascuna zona, fatta salva la variazione Istat.

E' consentito stabilire **durate contrattuali superiori a quelle minime** fissate dalla Legge, almeno un anno. In questo caso le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Il canone di locazione, determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione dell'accordo territoriale, potrà essere maggiorato in ragione del 15% in caso di completa dotazione di mobilio e solo del 5% in caso di arredo parziale.



LE CARATTERISTICHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Contratto di locazione a canone concordato	Contratto di locazione transitorio per studenti universitari fuori sede	Contratto di locazione transitorio
DURATA: tre anni con proroga biennale	DURATA: da sei mesi a trentasei mesi. Rinnovo automatico dello stesso per ugual periodo.	DURATA: da un mese a diciotto mesi.
CANONE: è contrattato tra le parti sulla base dei valori massimi e minimi calmierati della zona previsti dall' accordo territoriale .		
DEPOSITO CAUZIONALE: il deposito non potrà superare le tre mensilità del canone, ed è costituito a garanzia di eventuali danni all'immobile e dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali. La cauzione dovrà essere restituita, salvo conguaglio, al termine della locazione dopo aver verificato lo stato dell'immobile.		
RECESSO DEL CONDUTTORE: il conduttore potrà rilasciare l'immobile in qualsiasi momento per gravi motivi documentati ma deve comunque fornire un regolare preavviso di almeno sei mesi .	RECESSO DEL CONDUTTORE: l'affittuario-studente potrà rilasciare l'immobile in qualsiasi momento per gravi motivi documentati ma deve comunque fornire un regolare preavviso di almeno tre mesi .	
Il contratto dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, la certificazione energetica, la dotazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, la superficie calpestabile e la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003).		

Le detrazioni per il proprietario

Il Locatore avrà diritto:

- Alla riduzione dell'imponibile IRPEF del 30% (per un totale pari al 33,5 %);
- Alla riduzione dell'imposta di registro al 30%;
- All'eventuale riduzione IMU se deliberata dal Comune.

In alternativa se il locatore stipula un contratto agevolato con opzione della cedolare secca:

- Il reddito assoggettato a cedolare secca sarà escluso dal reddito complessivo e verrà tassato con un'aliquota del 10%;
- Il reddito della locazione sarà esente dall'Irpef e dalle addizionali sul reddito dell'affitto;
- Il contratto di locazione sarà esente dall'imposta di registro e dall'imposta di bollo per la registrazione, proroga e risoluzione.

Le detrazioni per il conduttore

Al conduttore spetta una detrazione di:

- € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71.
- € 247,90 se il reddito complessivo sia superiore ad € 15.493,71 ma inferiore ad € 30.987,41.

Se il reddito complessivo è superiore a quest'ultimo importo, non spetta alcuna detrazione.

I giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, hanno diritto ad una detrazione pari ad € 991,60.

Il beneficio spetta per i primi tre anni e a condizione che:

- L'abitazione locata sia diversa dalla principale dei genitori o di coloro cui sono affidati.
- Il reddito complessivo non superi € 15.493,71.

Le detrazioni per gli studenti universitari

Dal primo gennaio 2007, è stata introdotta una nuova detrazione IRPEF a favore degli studenti universitari che stipulano un contratto di locazione per unità immobiliare, situata nel comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi.

La detrazione è pari al **19%** del canone pagato e si calcola su un importo non superiore ad **€ 2.633,00**.

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che:

- La sede dell'università sia distante almeno **100 Km** dal comune di residenza dello studente;
- Il comune di **residenza** dello studente appartenga, in ogni caso, ad una **provincia diversa** da quella universitaria;
- Il contratto di locazione sia stipulato, o rinnovato, a **canone "convenzionale"**, ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Può beneficiarne sia lo studente, che il familiare di cui lo stesso risulta fiscalmente a carico.

A partire dal 2012, la detrazione spetta anche per i canoni delle locazioni derivanti da contratti stipulati dagli studenti "fuori sede" iscritti a corsi di laurea presso università estere, con sede presso uno Stato dell'Unione Europea o in uno dei paesi aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo.

Per i contratti di sublocazione, la detrazione non è ammessa.

Le detrazioni per trasferimento per motivi di lavoro

A favore del lavoratore dipendente, che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo ed ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- € 991,60, se il reddito complessivo non supera € 15.493,71;
- € 495,80, se il reddito complessivo sia superiore ad € 15.493,71 ma inferiore ad € 30.987,41.

La detrazione spetta a condizione che:

- Il nuovo comune, dove il lavoratore andrà a risiedere, si trovi ad almeno 100 Km di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione.
- La residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Via Tagliavia, 9
Reggio Calabria, RC, 89128
Tel. 0965/20501
uppi.rc@alice.it
www.uppirc.it