

FISCO E CASA: LE LOCAZIONI



CEDOLARE SECCA

DETRAZIONI
PER GLI INQUILINI

LOCAZIONI
A CANONE CONCORDATO

PAGAMENTO IMPOSTE
DI REGISTRO E DI BOLLO

PROROGA, CESSIONE,
RISOLUZIONE

1. LA REGISTRAZIONE SENZA CEDOLARE SECCA



>>Le imposte da pagare

Quando non è possibile (o non si desidera) scegliere il regime fiscale della cedolare secca, per la registrazione dei contratti di locazione a uso abitativo sono dovute:

- l'imposta di registro, pari al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità previste
- l'imposta di bollo, che è pari, per ogni copia da registrare, a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

Se le parti decidono di stipulare un contratto pluriennale, possono scegliere di pagare l'imposta di registro:

- **in un'unica soluzione**, per l'intera durata del contratto (2% del corrispettivo complessivo). In questo caso, l'imposta da versare non può essere inferiore a 67 euro. L'opzione permette, però, di usufruire di una detrazione dall'imposta dovuta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale (dal 1° gennaio 2014, l'1%) moltiplicato per il numero delle annualità

DURATA CONTRATTO (IN ANNI)	DETRAZIONE (DURATA X 0,50)
4	2%
3	1,5%
2	1%

- **annualmente** (2% del canone relativo a ciascuna annualità, tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità. In questo caso, l'imposta per le annualità successive può anche essere di importo inferiore a 67 euro.

Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro.

In sostanza, per il calcolo dell'imposta di registro va considerato il 70% del canone annuo.

>>Come registrare il contratto

Il contratto di locazione può essere registrato telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel, oppure presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia.

In entrambi i casi, il prodotto di riferimento è "RLI":

- software o ambiente web, per la registrazione telematica
- modello, per la presentazione in ufficio.

Per la registrazione è possibile anche incaricare un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, eccetera) o un delegato.

LA REGISTRAZIONE TELEMATICA: RLI SOFTWARE E WEB

I contribuenti registrati ai servizi telematici dell’Agenzia delle Entrate (Entratel o Fisconline) possono utilizzare l’applicazione “contratti di locazione e affitto di immobili (RLI)”, gratuita, in versione software o in versione web.

Con RLI (software e web) è possibile:

- registrare il contratto di locazione
- pagare, contestualmente, l’imposta di registro e l’imposta di bollo.
L’applicazione calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l’indicazione degli estremi del conto corrente acceso presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa
- allegare una copia del contratto sottoscritto dalle parti e gli eventuali ulteriori documenti (scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni), il tutto in unico file in formato TIF e/o TIFF e PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b).

L’allegazione del contratto è facoltativa in presenza, contemporaneamente, di:

- un contratto di locazione a uso abitativo (codici L1 o L2), stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di un’impresa, arte o professione
- un numero di locatori e di conduttori, rispettivamente, non superiore a tre
- una sola unità abitativa e un numero di pertinenze non superiore a tre
- immobili tutti censiti con attribuzione di rendita
- un contratto contenente, esclusivamente, la disciplina del rapporto di locazione senza ulteriori pattuizioni.

LA REGISTRAZIONE IN UFFICIO

Per registrare il contratto di locazione in ufficio, occorre presentare:

- la richiesta di registrazione effettuata sul modello RLI, scaricabile dal sito internet dell’Agenzia delle Entrate o reperibile in ufficio
- almeno due originali - o un originale e una copia con firma in originale - del contratto da registrare. Qualora i contratti da registrare fossero più di uno, occorrerà compilare anche il modello RR.
- le attestazioni di pagamento delle imposte di registro e di bollo (o il contrassegno telematico per l’imposta di bollo con data di emissione non successiva alla data di stipula). Questo, a meno che non si richieda direttamente all’ufficio il pagamento delle imposte di registro e di bollo, compilando l’apposito modello per la richiesta di addebito sul proprio conto corrente bancario o postale.

Quando non si sceglie di pagarle con addebito su c/c, le imposte dovute possono essere versate:

- con il modello F24 Elide oppure, fino al 31 dicembre 2014, con il modello F23, l’imposta di registro
- con contrassegno telematico, l’imposta di bollo.

Nelle tabelle seguenti sono elencati i codici tributo da indicare sui modelli di versamento.

PAGAMENTI TRAMITE F24 VERSAMENTI CON ELEMENTI IDENTIFICATIVI (ELIDE)

DESCRIZIONE	CODICE
Imposta di registro per prima registrazione	1500
Imposta di registro per annualità successive	1501
Imposta di registro per cessioni del contratto	1502
Imposta di registro per risoluzioni del contratto	1503
Imposta di registro per proroghe del contratto	1504
Imposta di bollo	1505
Tributi speciali e compensi	1506
Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione	1507
Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione	1508
Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi	1509
Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi	1510
Imposta di registro – avviso di liquidazione dell’imposta – irrogazione delle sanzioni	A135
Imposta di bollo – avviso di liquidazione dell’imposta - irrogazione delle sanzioni	A136
Sanzioni – avviso di liquidazione dell’imposta – irrogazione delle sanzioni	A137
Interessi – avviso di liquidazione dell’imposta – irrogazione delle sanzioni	A138

PAGAMENTI TRAMITE F23 (ammessi fino al 31 dicembre 2014)

DESCRIZIONE	CODICE
Imposta di registro cessioni	110T
Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – annualità successive	112T
Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – intero periodo	107T
Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati – prima annualità	115T
Imposta di registro per proroghe (contratti di locazione e affitti)	114T
Imposta di registro per risoluzioni (contratti di locazione e affitti)	113T
Sanzione pecuniaria imposta di registro	671T

2. LA REGISTRAZIONE CON CEDOLARE SECCA



>>La cedolare secca

La “cedolare secca” è una modalità di tassazione dei canoni d’affitto alternativa a quella ordinaria e che, a certe condizioni, può essere scelta dal locatore.

Essa consiste nell’applicare al canone annuo di locazione un’imposta fissa, in sostituzione dell’Irpef e delle relative addizionali, dell’imposta di registro e dell’imposta di bollo.

IMPOSTE DOVUTE CON IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

TIPO DI CONTRATTO	IMPOSTA SOSTITUTIVA	IMPOSTE NON DOVUTE
per i contratti di locazione a canone libero	21% del canone annuo stabilito dalle parti	Irpef Addizionale regionale e Addizionale comunale <i>(per la parte derivante dal reddito dell’immobile)</i> Imposta di registro <i>(compresa quella su risoluzione e proroga del contratto di locazione)</i> Imposta di bollo <i>(compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)</i>
per i contratti di locazione a canone concordato e relativi alle abitazioni che si trovano: <ul style="list-style-type: none"> nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*) nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DI 47/2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi 	10% del canone annuo per il quadriennio 2014-2017 15% dal 2018	
Resta l’obbligo di versare l’imposta di registro per la cessione del contratto di locazione		

(*) *Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti; gli altri comuni capoluogo di provincia.*

L’imposta sostitutiva si applica sul totale del canone annuo di locazione, senza considerare le riduzioni forfetarie previste nel regime ordinario di tassazione.

ATTENZIONE

Scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per un periodo corrispondente alla durata dell’opzione, alla facoltà di chiedere l’aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat).

La rinuncia alla facoltà di aggiornamento deve essere comunicata al conduttore, con lettera raccomandata. È esclusa la validità della raccomandata consegnata a mano, anche con ricevuta sottoscritta dal conduttore. In caso di più conduttori, l’opzione va comunicata a ciascuno di essi.

Per i contratti di locazione di durata complessiva nell’anno inferiore a trenta giorni (per i quali non vige l’obbligo di registrazione) e per quelli in cui è indicata espressamente la rinuncia, a qualsiasi titolo, all’aggiornamento del canone, non è necessario inviare al conduttore alcuna comunicazione.

CONTRIBUENTI E IMMOBILI INTERESSATI

La cedolare secca è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sulle unità immobiliari locatate (usufrutto, uso, abitazione), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. Non possono aderire le società, le associazioni e gli enti, commerciali e non commerciali.

Gli immobili per i quali si può scegliere il regime della cedolare sono le unità locatate per fini abitativi appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) e quelle per le quali sia stata presentata domanda di accatastamento in una di queste categorie.

Sono esclusi, quindi, gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa (per esempio, fabbricati accatastati come uffici o negozi). Così come sono fuori dall'applicazione della cedolare secca i contratti di locazione di immobili accatastati come abitativi, ma locati per uso ufficio o promiscuo.

La cedolare può essere scelta anche per le pertinenze locatate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo, ma a condizione che locatore e locatario siano le stesse persone e che nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo, evidenziando la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'abitazione già locata.

Non è possibile scegliere la cedolare per i contratti di locazione di immobili situati all'estero e per i contratti di sublocazione. In entrambi i casi, infatti, i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi e non fra i redditi fondiari.

Con riferimento all'attività esercitata dal locatario e all'utilizzo dell'immobile locato, il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con locatari che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti. In pratica, la cedolare secca può essere scelta solo se entrambe le parti agiscono da "privati".

Può essere esercitata l'opzione, invece, per i contratti di locazione conclusi con soggetti che non agiscono nell'esercizio di imprese, arti o professioni (compresi quelli con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto di locazione la destinazione dell'uso abitativo dell'immobile).

L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locatate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni, con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (DL 47/2014 - Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015).

QUANDO SCEGLIERE LA CEDOLARE

L'opzione può essere esercitata:

- alla registrazione del contratto
- nelle annualità successive, nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità
- in caso di proroga, anche tacita, del contratto di locazione. Anche in questo caso, l'opzione va esercitata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla proroga.

Quando non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (contratti la cui durata non superi i trenta giorni complessivi nell'anno), il locatore può applicare la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi - relativa all'anno nel quale il reddito è prodotto - oppure esercitare l'opzione alla registrazione, in caso d'uso o volontaria.

Il limite di durata dei trenta giorni deve essere determinato computando tutti i rapporti di locazione, di durata anche inferiore a trenta giorni, intercorsi nell'anno con il medesimo locatario.

DURATA DELL'OPZIONE E REVOCA

L'opzione per la cedolare secca comporta che il locatore applichi il regime scelto per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui la stessa è stata esercitata.

La revoca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento della stessa imposta.

E' sempre possibile esercitare l'opzione nelle annualità successive, rientrando nel regime della cedolare secca.

In ogni caso, le imposte di registro e bollo già versate non possono essere rimborsate.

EFFETTI DELLA CEDOLARE SUL REDDITO

Il reddito assoggettato a cedolare secca, pur non rientrando nel reddito complessivo per il calcolo dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito fondiario), deve essere considerato nel computo di quello in base al quale:

- è determinata la condizione di familiare fiscalmente a carico o la misura di deduzioni e detrazioni (come, per esempio, quella per erogazioni liberali in favore di associazioni senza scopo di lucro, che spettano nel limite massimo del 2 per cento del reddito complessivo)
- sono calcolate le detrazioni per carichi di famiglia, le altre collegate al tipo di reddito posseduto e quelle per canoni di locazione
- è stabilita la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali (quali, in particolare, l'Isee).

In ogni caso, i dati dell'immobile locato e gli estremi di registrazione del contratto vanno riportati in dichiarazione (sezione I, quadro B del modello 730 - sezione I, quadro RB del modello Unico e Unico mini).

>>La registrazione del contratto e la scelta della cedolare

Il contratto di locazione può essere registrato telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel, oppure presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia, anche quando si sceglie il regime della cedolare secca contestualmente alla richiesta di registrazione.

Il prodotto di riferimento da utilizzare per la registrazione è "RLI":

- software o ambiente web, per la registrazione telematica
- modello, per la presentazione in ufficio (nel qual caso, non essendo dovute le imposte di registro e di bollo, è sufficiente portare con sé il modello RLI e le copie del contratto).

Anche per registrare i contratti con opzione per la cedolare secca è possibile ricorrere a un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, eccetera) o a un delegato.

Con RLI, software, ambiente web o modello in ufficio, è possibile anche esercitare la revoca o optare per la cedolare secca nei casi in cui la scelta sia fatta:

- in un'annualità successiva (entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente)
- in fase di proroga, anche tacita, del contratto di locazione (entro 30 giorni dal momento della proroga).

>>Il pagamento dell'imposta sostitutiva

Per il pagamento dell'imposta sostitutiva, scadenze e modalità (acconto e saldo) sono le stesse dell'Irpef. E' possibile anche compensare l'imposta dovuta con eventuali crediti. A cambiare è la misura dell'acconto, pari al 95% dell'imposta dovuta per l'anno precedente.

Acconto

In generale, l'acconto non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l'imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente.

Il pagamento dell'acconto è dovuto se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta per l'anno precedente supera i 51,65 euro. In questo caso, il versamento dell'acconto va effettuato:

- in un'unica soluzione, entro il 30 novembre, se l'importo è inferiore a 257,52 euro
- in due rate, se l'importo dovuto è superiore a 257,52 euro:
 - la prima, pari al 38% (40% del 95%) dell'imposta dell'anno precedente, entro il 16 giugno (o il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%)
 - la seconda, del restante 57% (60% del 95%), entro il 30 novembre.

ATTENZIONE

La prima rata dell'acconto può essere versata anche a rate. Sugli importi rateizzati sono dovuti gli interessi, secondo le medesime disposizioni previste per la rateazione dell'Irpef.

Versamento a saldo

Anche per il saldo dell'imposta sostitutiva si applicano le stesse regole previste per l'Irpef: il versamento va effettuato entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce, o entro il 16 luglio, con la maggiorazione dello 0,40%.

Per il versamento dell'imposta sostitutiva con il modello F24 vanno utilizzati i seguenti codici tributo:

- **1840**- Cedolare secca locazioni – Acconto prima rata
- **1841** - Cedolare secca locazioni – Acconto seconda rata o unica soluzione
- **1842** - Cedolare secca locazioni – Saldo

>>Casi particolari

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PIU' IMMOBILI

Se il contratto di locazione riguarda più unità immobiliari, è possibile scegliere la cedolare anche solo per alcune di esse. In questo caso, l'imposta di registro deve essere calcolata sui canoni degli immobili senza cedolare.

Qualora sia indicato un canone unitario, l'imposta di registro è dovuta sulla quota di canone imputabile agli immobili per i quali non trova applicazione il regime della cedolare secca, determinata in misura proporzionale alla rendita catastale.

Esempio: contratto di un anno per tre immobili, con un corrispettivo contrattuale complessivo annuo di 45.000 euro. Gli immobili oggetto del contratto sono:

A) immobile abitativo di categoria catastale A1, rendita 1.100 euro

B) immobile abitativo di categoria catastale A2, rendita 900 euro

C) immobile non abitativo di categoria catastale C1, rendita catastale 2.000 euro.

Il locatore sceglie la cedolare secca solo per l'immobile A.

L'imposta di registro deve essere corrisposta solo sul corrispettivo riferibile agli immobili B e C, determinato in proporzione alla rendita catastale degli stessi

Rendita B / Rendita totale = $900/4.000 \times 100 = 22,5\%$

Rendita C / Rendita totale = $2.000/4.000 \times 100 = 50,0\%$

Corrispettivo riferibile agli immobili B e C = $45.000 \times 72,5\% = 32.625$

L'imposta di registro da corrispondere, solidalmente dalle parti contraenti, alla registrazione del contratto, è pari a 652,50 euro ($32.625 \times 2\%$).

Sul contratto di locazione deve essere, comunque, corrisposta l'imposta di bollo nella misura ordinaria.

E' possibile scegliere la cedolare anche quando l'immobile abitativo è locato con lo stesso contratto con il quale si affitta anche un fabbricato strumentale. In questo caso, la quota riferibile all'immobile per il quale si intende applicare la cedolare secca (l'immobile abitativo) va determinato in proporzione alla rendita catastale dei fabbricati.

PRESENZA DI PIU' LOCATORI

Se ci sono più locatori, ognuno di loro può scegliere di applicare la cedolare o meno. Se non tutti optano per la cedolare:

- deve essere pagata l'imposta di bollo
- i locatori che non applicano la cedolare devono pagare - in solido con il conduttore - l'imposta di registro, calcolata sulla parte del canone che corrisponde alla propria quota di possesso
- la rinuncia agli aggiornamenti del canone ha effetto per tutti i locatori.

LOCAZIONE PARZIALE

E' possibile scegliere la cedolare secca anche se si affitta una singola camera dell'abitazione. Tuttavia, va considerato che, nel caso siano locate - con diversi contratti - più porzioni di un'unità abitativa con un'unica rendita (per esempio, più stanze della stessa abitazione), tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo. Quindi, la scelta per l'applicazione della cedolare per un contratto di locazione di una camera obbliga il locatore all'esercizio dell'opzione anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa abitazione.

COMPROPRIETARIO NON RISULTANTE DAL CONTRATTO

Nel caso di un immobile in comproprietà, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei proprietari ha effetti anche nei confronti di quello non presente nell'atto. Ne consegue che anche quest'ultimo ha la possibilità di optare per la cedolare secca (nel qual caso, anche lui deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la rinuncia a esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo).

TRASFERIMENTO DI IMMOBILE LOCATO

L'opzione per la cedolare secca cessa di avere efficacia con il trasferimento dell'immobile locato, mentre continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo. Non sussistendo l'obbligo di stipulare un nuovo contratto, i nuovi titolari potranno optare per la cedolare secca entro trenta giorni dalla data del subentro.

5. LA LOCAZIONE E L'IRPEF

I canoni di locazione rappresentano un reddito tassabile per il locatore e, a determinate condizioni, un onere detraibile per l'inquilino.

>>Locatore fra Irpef e cedolare secca

Per l'immobile concesso in locazione il locatore ha la possibilità di scegliere di non far cumulare il canone annuo agli altri suoi redditi (sul cui totale andrà calcolata l'Irpef), optando per il regime fiscale della "cedolare secca".

Se questa scelta non è stata fatta, il reddito da tassare sarà costituito dal maggiore fra i due seguenti importi:

- rendita catastale rivalutata del 5% (per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico va considerato il 50% della rendita catastale rivalutata)
- canone annuo, ridotto del 5% (25%, per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano; 35%, se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico).

Se il fabbricato si trova in un Comune ad alta densità abitativa, ed è locato a "canone concordato", in base agli accordi territoriali definiti tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini più rappresentative a livello nazionale, è prevista un'ulteriore riduzione del 30% del canone.

I canoni derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo non percepiti per morosità dell'inquilino non devono essere dichiarati solo se, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, si è concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità. In questo caso deve essere comunque dichiarata la rendita catastale.

>>Le detrazioni per l'inquilino

Le detrazioni legate ai canoni d'affitto pagati sono diverse e hanno differenti potenziali beneficiari, che vanno dai giovani o dagli studenti universitari fuori sede, ai dipendenti che si trasferiscono per motivi di lavoro.

DETRAZIONE D'IMPOSTA PER GLI INQUILINI A BASSO REDDITO

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), spetta all'inquilino una detrazione complessivamente pari a:

- **300** euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- **150** euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 ma non a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro non spetta alcuna detrazione.

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche quello dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

DETRAZIONE PER I GIOVANI CHE VIVONO IN AFFITTO

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 a una detrazione pari a **991,60** euro.

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

- l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati
- il reddito complessivo non superi 15.493,71 euro. Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

Il requisito dell'età è soddisfatto qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione.

DETRAZIONE D'IMPOSTA PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO

Ai contribuenti intestatari di contratti di locazione stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (cosiddetti "contratti convenzionali" ai sensi della legge del 9 dicembre 1998 n. 431) spetta una detrazione di:

- **495,80** euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- **247,90** euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

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

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

In nessun caso la detrazione spetta per i contratti di locazione intervenuti tra enti pubblici e contraenti privati (ad esempio, i contribuenti titolari di contratti di locazione stipulati con gli Istituti case popolari non possono beneficiare della detrazione).

DETRAZIONE 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 e ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- **991,60** euro, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- **495,80** euro, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non i 30.987,41 euro

La detrazione spetta a condizione che:

- il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri 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.

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

La detrazione può essere fruita nei primi tre anni in cui è stata trasferita la residenza. Ad esempio, se il trasferimento della residenza è avvenuto nel 2013 può essere operata la detrazione in relazione ai periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015.

L'agevolazione non spetta per i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (per esempio, borse di studio).

ATTENZIONE

Le diverse detrazioni per gli inquilini devono essere ragguagliate al periodo dell'anno in cui ricorrono le condizioni richieste e non possono essere cumulate.

DETRAZIONI FISCALI IRPEF PER IL CONDUTTORE DI ALLOGGI SOCIALI

Per il triennio 2014-2016, ai titolari di contratti di locazione di alloggi sociali (definiti dal Dm attuativo dell'articolo 5, legge n. 9/2007) adibiti a propria abitazione principale, spetta una detrazione complessivamente pari a:

- **900 euro**, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- **450 euro**, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 ma non i 30.987,41 euro.

ATTENZIONE

Per i contratti finora esaminati, se la detrazione risulta superiore all'imposta lorda, diminuita delle detrazioni per carichi di famiglia e delle altre detrazioni relative a particolari tipologie di reddito, spetta un credito pari alla quota della detrazione che non ha trovato capienza nell'Irpef.

CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

Anche il contratto di locazione stipulato dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza permette di fruire di un'agevolazione fiscale.

In particolare, la detrazione spetta nella misura del 19%, calcolabile su un importo non superiore a 2.633 euro.

Gli immobili oggetto di locazione devono essere situati nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, distanti almeno 100 Km da quello di residenza e, comunque, devono trovarsi in una diversa provincia.

I contratti di locazione devono essere stipulati o rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La detrazione si applica anche ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative.

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

La detrazione spetta anche se le spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico.

ATTENZIONE

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.