

Inquilini

→ informazioni per gli INQUILINI e per i PROPRIETARI sulle diverse tipologie di CONTRATTO di affitto previste dalla Legge sulle locazioni 431/98

CONTRATTI AGEVOLATI in attuazione delle Legge n. 431/98, art. 2, comma 3

come si compila un CONTRATTO di locazione a CANONE CONCORDATO

costo orientativo dell'affitto a CANONE CONCORDATO per Municipio, Quartiere, Rione, Zona di Roma

valore locativo degli immobili a Roma per micro-zone : affitto a "canone libero" e a "canone concordato"

aggiornamento canone contratto affitto per variazione indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e

impiegati Se devi stipulare un CONTRATTO d'affitto con un PRIVATO o con un Ente PUBBLICO, in questa pagina puoi

verificare quali sono i vantaggi e gli svantaggi offerti dalla legge attualmente in vigore: la 431/98

Se stai per affrontare un rinnovo di contratto contrastato

o vuoi conoscere la variazione dell'indice ISTAT ...o sei ormai sotto sfrattoSe sei un inquilino del patrimonio ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)

Se sei interessato ai processi di DIMISSIONE o vuoi informazioni sul prezzo

degli affitti a Roma sul prezzo orientativo di acquisto di una casa a Roma

Stai cercando casa? Utilizza la nostra BACHECA

Altri problemi? Prendi un APPUNTAMENTO con un esperto oppure prova con la consulenza-on line

Inquilini pensionati anziani studenti universitari con problemi di consulenza e assistenza per l'abitare o per stipulare

contratti d'affitto o affrontare uno sfratto o una dismissione ?

il SICeT di Roma e Lazio assiste gli INQUILINI titolari di CONTRATTI d'affitto sia nella stipula che nella gestione del

contratto e li organizza nei processi di DIMISSIONE degli immobili, sia nel caso in cui non vogliono o non possono

comprare, sia che intendano arrivare al pieno possesso della loro prima casa. Quando si tratta di soggetti socialmente

più deboli il SICeT li aiuta a raccogliere la documentazione e a presentare le domande per concorrere alle sovvenzioni

previste dalla Legge contro il disagio abitativo... <-----> partecipa ai nostri SONDAGGI e suggeriscine qu

anche tu Diritti e doveri durante la locazione

- La Legge vigente che regola i contratti d'affitto " la n. 431/98.

- Le rate del canone sono di norma mensili e si pagano anticipatamente. L'inquilino ha diritto ad una ricevuta se la forma di pagamento " diversa dal c/c postale, dal bonifico bancario e simili che, automaticamente, costituiscono una ricevuta di pagamento.

- Il canone annuo d'affitto " di norma soggetto ogni anno all'adeguamento ISTAT secondo la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente. Tale adeguamento può essere pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT (contratti a canone libero) o limitato al 75% della variazione (contratti a canone concordato).

- L'inquilino ha l'obbligo di usare la massima cura e diligenza nella conduzione dell'immobile locato, comprese le parti comuni. La piccola manutenzione (come la riparazione di una perdita idrica, la sostituzione di un vetro rotto, ...) " a carico dell'inquilino. Spetta invece al proprietario la manutenzione straordinaria dell'immobile (rifacimento facciate, tetto, scale...)

- L'imposta di registro si paga ogni anno entro i primi 30 giorni successivi alla scadenza del contratto per un ammontare pari al 2% del canone annuo (salvo agevolazioni). In genere tale imposta viene pagata dal proprietario, ma " obbligo dell'inquilino rimborsarne al proprietario il 50%.

se sei un ISCRITTO o un ADERENTE REGISTRATO puoi CALCOLARE on line l'indicizzazione ISTAT del tuo canone d'AFFITTO

puoi anche prendere un APPUNTAMENTO con un nostro ESPERTO presso una delle nostre sedi sia ora on-line sia telefonicamente

se hai problemi di gestione del condominio e sei un ISCRITTO o un ADERENTE puoi prendere un APPUNTAMENTO con un nostro ESPERTO presso una delle nostre sedi sia ora on-line sia telefonicamente se hai in corso una vertenza condominiale e sei un ISCRITTO o un ADERENTE puoi prendere un APPUNTAMENTO con un nostro LEGALE presso una delle nostre sedi sia ora on-line sia telefonicamente

→ → → → → → →

A Vantaggi e svantaggi del Contratto a "canone libero" ,
 a "canone concordato" e "transitorio"
 della Legge n. 431/98 Il contratto d'affitto a "canone libero" (art.2 comma 1) è quello concordato solamente tra l'inquilino e il proprietario senza l'intervento delle parti sindacali, e ha durata :4 + 4 anni il contratto dura minimo 4 anni ed è rinnovato per altri 4 anni Vantaggi e Svantaggi per l'inquilino la durata del contratto è la più lunga prevista dalla Legge 431/98 cos'è il CANONE resta uguale, salvo l'adeguamento annuale ISTAT, per il tempo. Vantaggi e Svantaggi per il proprietario il CANONE d'affitto può essere maggiore di quello previsto dal "canone concordato" ma resta uguale, salvo l'adeguamento annuale ISTAT, per il tempo. NON sono previste agevolazioni fiscali. Il contratto d'affitto a "canone calmierato" (art. 2 comma 3) prevede CANONI inferiori al corrente valore di mercato secondo quanto concordato tra le OO.SS degli inquilini e quelle dei proprietari Comune per Comune secondo i diversi Accordi territoriali che prevedono, per zone omogenee, un valore minimo ed uno massimo di oscillazione del Costo di affitto per mq. La durata prevista per questi contratti-tipo è minore di quella precedente a "canone libero" 3 + 2 anni il contratto dura minimo 3 anni ed è rinnovabile per altri 2 anni Vantaggi e Svantaggi per l'inquilino è il costo dell'affitto è più basso ma il contratto dura meno, cioè si rinnova prima con possibilità di aumento del canone. Sono anche previste agevolazioni fiscali per l'inquilino. E' prevista una riduzione del 30% dell'Imposta di Registro che passa dal 2% all'1,4% dell'ammontare annuo del CANONE. Di questa riduzione si avvantaggia anche l'inquilino cui compete il 50% dell'Imposta di Registro. Anche per l'inquilino è prevista un'agevolazione fiscale in forma di detrazione ulteriore se il suo reddito è inferiore ad una certa soglia e l'abitazione in affitto è per lui l'abitazione principale. Vantaggi e Svantaggi per il proprietario L'affitto percepito è più basso del valore di mercato ma la minor durata del contratto consente di poter aumentare prima il CANONE di affitto. Sono inoltre previste agevolazioni fiscali per i proprietari che sottoscrivono questo tipo di contratto. Coloro che adottano questo contratto a "canone calmierato" hanno diritto nella dichiarazione IRPEF ad una ulteriore detrazione del 30% oltre quella ordinaria del 15% che si applica di norma all'ammontare del CANONE annuo. In pratica la riduzione è pari al 40,5%, cioè le imposte si pagano, in questo caso, solo sul 59,5% del CANONE annuo incassato. E' anche prevista una riduzione del 30% dell'Imposta di Registro che passa dal 2% all'1,4% dell'ammontare annuo del CANONE. Di questa riduzione si avvantaggia anche l'inquilino cui compete il 50% dell'Imposta di Registro. I Comuni possono deliberare un'aliquota ICI agevolata, anche inferiore al 4 per mille, per gli immobili affittati a "canone calmierato". Per ottenere questo vantaggio è necessario asseverare il contratto di locazione presso una Associazione della Proprietà ed una dell'Inquilinato. In casi particolari sono possibili contratti "transitori" di durata limitata : minimo: 1 mese massimo: 18 mesi possono essere stipulati solo per effettive esigenze transitorie dell'inquilino e del locatore (art. 5) I contratti "transitori" si possono stipulare secondo i contratti-tipo locali nelle aree urbane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania e comuni limitrofi e in tutti i capoluoghi di Provincia. Il canone di questi contratti "transitori" è quello calmierato determinato con valore minimo e massimo dagli accordi territoriali. Vantaggi e Svantaggi per l'inquilino il costo dell'affitto è più basso del prezzo di mercato e si colloca tra il minimo e il massimo concertati per la zona omogenea in questione Vantaggi e Svantaggi per il proprietario NON sono previste agevolazioni fiscali per i proprietari che sottoscrivono questo tipo di contratto. Tra i contratti "transitori" rientrano quelli riservati agli STUDENTI UNIVERSITARI fuori sede (art.5, comma 2) con durata: minimo: 6 mesi + 6 mesi Massima: 3 anni + 3 mesi I contratti-tipo si possono stipulare nei Comuni sede di Università o Corsi Universitari distaccati e nei Comuni confinanti. Lo studente inquilino non deve essere residente nel Comune dove è iscritto e frequenta i Corsi Universitari. Il contratto può essere sottoscritto da un singolo studente o da un gruppo tutti fuori sede, oppure dalla Aziende per il diritto allo studio. per il locatore e per il conduttore sono previsti gli stessi incentivi fiscali descritti sopra per il contratto d'affitto a "canone calmierato". Vantaggi e Svantaggi per l'inquilino il costo dell'affitto è più basso del prezzo di mercato e si colloca tra il minimo e il massimo concertati per la zona omogenea in questione e sono previste agevolazioni fiscali indirette anche per l'inquilino-studente (riduzione dell'Imposta di Registro). Vantaggi e Svantaggi per il proprietario Sono previste agevolazioni fiscali per i proprietari che sottoscrivono questo tipo di contratto uguali a quelle elencate sopra per il contratto d'affitto a "canone calmierato". torna su