

NUOVA NORMATIVA SULLE LOCAZIONI – Legge 431/98

E' obbligatoria la forma scritta

La legge non è applicabile (pertanto in questi casi si applicheranno gli art. 157 e seguenti del C.C.):

- agli immobili di categoria catastale A/1-A/8-A/9
- agli immobili "vincolati"
- agli immobili locati per finalità turistiche

Sono previsti due diverse tipologie di contratto:

A - Contratto di locazione "**LIBERO**" (ex art. 2 comma 1):

- Unici vincoli inderogabili **4 anni + 4 anni**
- Canone libero
- IRPEF detrazione 15 %

B - Contratti di locazione "**CONCORDATI**"

Redatti in base a contratti tipo stabiliti da Accordi territoriali in ottemperanza di "Criteri generali" previsti dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze (L. 431/98)

1 - Contratto di locazione ad uso abitativo (art. 2 comma 3)

- Durata **3 anni + 2**
 - Canone calcolato in base alle apposite tabelle (Accordo territoriale art. 5 e 11)
 - Agevolazioni fiscali per il locatore:
 - IRPEF: detrazione del 40,5 %
 - ICI da delibere comunali (Firenze rimborsa fino a 250,00 Euro ca.)
 - TASSA REGISTRO riduzione del 30 %
- Agevolazioni fiscali anche per il conduttore con reddito inferiore Euro 15.000-30.000

2 - Contratto di locazione ad uso abitativo di natura TRANSITORIA (art. 5 comma 1)

- Durata **da 1 a 18 mesi**
- Canone in base alle tabelle dell'Accordo territoriale
- Non prevede agevolazioni fiscali.

3 - Contratto di locazione per esigenze abitative degli STUDENTI universitari (art. 5 comma 2)

- Durata **da 6 a 36 mesi**
- Canone in base alle tabelle dell'Accordo territoriale per studenti
- Agevolazioni fiscali per il locatore:
 - IRPEF: detrazione del 40,5 %
 - TASSA REGISTRO riduzione del 30 %