

I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI FABBRICATI



	TIPOLOGIA DI CONTRATTO	NORMATIVA	CARATTERISTICHE	proprietario	conduttore	DURATA	CANONE	RECESSO CONDUTTORE	RISOLUZIONE LOCATORE	AUMENTI	PUBBLICA SICUREZZA (1)	IMPOSTE DIRETTE		IMPOSTE INDIRETTE	IMPOSTA DI SOGGIORNO		
												LOCATORE PRIVATO	LOCATORE IMPRESA				
LOCAZIONI ABITATIVE	Contratti ordinari di libero mercato	art.1571 e ss.cv art.2, comma 1, Legge 431/98 DL. 79/2012	immobili ad uso abitativo	tutti	tutti	4 anni + 4 anni	libero	Gravi motivi o clausola contrattuale Comunicazione 6 mesi prima	Alla scadenza contrattuale (4) Comunicazione 6 mesi prima	100% istat	Nessuna comunicazione (in quanto soggetti a registrazione all'Agenzia delle Entrate)	tassazione ordinaria ipref o opzione cedolare secca 21%	art. 90 TUIR oppure risultanze contabili (7)	Imposta registro 2% salvo opzione cedolare secca	Imposta registro 2%	Nessuna	
	Contratti a canone concordato / Contratti convenzionati	art.2, comma 3, Legge 431/98 DL. 79/2012	obbligo utilizzo contratto standard All. A	tutti	tutti	minimo 3 anni + 2 anni (rinovo sempre 2 anni)	in base agli accordi territoriali	Gravi motivi o clausola contrattuale Comunicazione 6 mesi prima	Alla scadenza contrattuale (4) Comunicazione 6 mesi prima	75% istat	Nessuna comunicazione (in quanto soggetti a registrazione all'Agenzia delle Entrate)	tassazione ordinaria ipref o opzione cedolare secca 10%	art. 90 TUIR oppure risultanze contabili (7)	Imposta registro 2% riduzione 30% comuni ad alta tensione abitativa (Imposta totale 1,4%) salvo opzione cedolare secca	Imposta registro 2% riduzione 30% comuni ad alta tensione abitativa (Imposta totale 1,4%)	Nessuna	
	Contratti ad uso transitorio a canone concordato	art.5, comma 1, Legge 431/98 art.2, DM 16/01/2017 DL. 79/2012 (D.M. 5/3/1999 e al D.M. 30/12/2002)	(lavoratori stagionali, insegnanti in servizio fuori casa per il solo tempo di un anno scolastico, studenti fuori sede ...) obbligo utilizzo contratto standard All. A	tutti	tutti	minimo 1 mese - massimo 18 mesi	in base agli accordi territoriali	Gravi motivi Termine comunicazione da concordare	Non prevista Il contratto scade automaticamente	non previsto	Nessuna comunicazione (in quanto soggetti a registrazione all'Agenzia delle Entrate)	tassazione ordinaria ipref o opzione cedolare secca 10%	art. 90 TUIR oppure risultanze contabili (7)	Imposta registro 2% riduzione 30% comuni ad alta tensione abitativa (Imposta totale 1,4%) salvo opzione cedolare secca	Imposta registro 2%	Opzione IVA 10% se il proprietario è il costruttore o ristrutturatore (interventi lettere c o d art.3 DLgs 380/2001) del fabbricato oppure viene locato un alloggio sociale di cui al DM 22.4.2008	Nessuna
	Contratti per studenti universitari	art.5, comma 2 e 3, Legge 431/98 art.5, DM 16/01/2017 DL. 79/2012	(il contratto di locazione per studenti universitari è una specifica tipologia di contratto ad uso transitorio) Solo in Comune sede Università o limitrofo obbligo utilizzo contratto standard All. C	tutti	PF-studenti + EDISU (2)	minimo 6 mesi - massimo 36 mesi	in base agli accordi territoriali	Gravi motivi Comunicazione 3 mesi prima	Non prevista Il contratto si rinnova alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore	non previsto	Nessuna comunicazione (in quanto soggetti a registrazione all'Agenzia delle Entrate)	tassazione ordinaria ipref o opzione cedolare secca 10%	art. 90 TUIR oppure risultanze contabili (7)	Imposta registro 2% riduzione del 30% (Imposta totale 1,4%) salvo opzione cedolare secca	Imposta registro 2% (Imposta totale 1,4%)	Nessuna	
	Contratti codice civile (es uso foresteria)	Codice civile art. 1571 e seguenti		tutti	tutti	libera	libero	da disciplinare contrattualmente	da disciplinare contrattualmente	da disciplinare contrattualmente	Nessuna comunicazione (in quanto soggetti a registrazione all'Agenzia delle Entrate)	tassazione ordinaria ipref o opzione cedolare secca 21%	art. 90 TUIR oppure risultanze contabili (7)	Imposta registro 2% salvo opzione cedolare secca	Imposta registro 2%	Nessuna	
	Locazioni brevi (immobili ad uso abitativo)	art.4 D.L. 24/04/2017 n. 50 art.1, comma 595, Legge 178/2020	Al sensi dell'art. 1 co. 595 della L. 178/2020 (legge di bilancio 2021) in caso di destinazione alla locazione breve più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta, l'attività di locazione breve, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale.	PF, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa (...)	PF, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa	inferiori a 30 gg	libero	non previsto	non previsto	non previsto	Comunicazione alla Questura (in quanto non soggetti a registrazione all'Agenzia delle Entrate)	tassazione ordinaria ipref o opzione cedolare secca 21% su una unità immobiliare scelta dal locatore in DL. 26% su tutte le altre (a condizione che il conduttore sia P.F.)	fattipecie non applicabile	nessuna imposta	fattipecie non applicabile	Imposta dovuta nei comuni che l'hanno istituita	
Locazioni turistiche (solo cenni)	Codice civile art. 1571 e seguenti art.1, comma 4, Legge 431/98 Codice del Turismo (D. Lgs. 79/2011 art. 53 Allegato 1)	contratto di locazione avente finalità esclusivamente turistiche	tutti	tutti	libera	libero	da disciplinare contrattualmente	Non prevista Il contratto scade automaticamente	non previsto	Dipende dalla durata	tassazione ordinaria ipref o opzione cedolare secca 21%	art. 90 TUIR oppure risultanze contabili (7)	Imposta registro 2% se contratto di durata superiore a 30 gg. salvo opzione cedolare secca	IVA 10%	Imposta dovuta nei comuni che l'hanno istituita		
LOCAZIONI NON ABITATIVE	Contratti di locazione commerciale (uso diverso dall'abitativo)	art. 27, Legge 392/1978	immobili ad uso diverso da quello abitativo	tutti	tutti	6 anni + 6 anni 9 anni + 9 anni (attività alberghiera)	libero	Gravi motivi o clausola contrattuale Comunicazione 6 mesi prima	Alla scadenza contrattuale (4) Comunicazione 6 mesi prima	75% istat	Aggiornamento libero se durata superiore a 6/9 anni	Nessuna comunicazione (in quanto soggetti a registrazione all'Agenzia delle Entrate)	tassazione ordinaria ipref (3)	in base alle risultanze contabili	Imposta registro 2%	Imposta registro 1% (IVA 22% su opzione)	Nessuna
	Contratti di locazione commerciale (uso diverso dall'abitativo) transitoria	art. 27, comma 5, Legge 392/1978	Attività esercitata o esercitabile di carattere transitorio	tutti	tutti	libero	libero	da disciplinare contrattualmente	da disciplinare contrattualmente	75% istat	dipende dalla durata	tassazione ordinaria ipref (3)	in base alle risultanze contabili	Imposta registro 2%	Imposta registro 1% (IVA 22% su opzione)	Nessuna	

Note

(1) Sussiste in ogni caso l'obbligo, nel caso di locazione a cittadini extracomunitari, di comunicazione dei dati alla questura entro le 48 ore (art.7 DLgs 286/98).

(2) Oppure altro ente analogo di diritto allo studio

(3) E' possibile esercitare l'opzione per la cedolare secca 21% solo se il contratto è stipulato nel 2019, l'immobile è iscritto in categoria catastale C/1 ed ha una superficie fino a 600 mq.

(4) Alla prima scadenza la disdetta può essere comunicata solo in presenza di determinati motivi

Tabella elaborata da Fabia Morano, Lorenzo Ferreri e Stefano Spina per conto del Gruppo di lavoro sulla fiscalità immobiliare dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Torino

Il documento non vuole avere pretese di completezza ed è finalizzato a fornire una prima informazione sugli argomenti indicati

Il documento è aggiornato alla data del 15 febbraio 2024