



Una risposta a proprietari e inquilini alle domande sulla casa

Contratti di locazione

- ✓ Scelta della tipologia di contratto: libero, concordato, transitorio ordinario, transitorio studenti, commerciale
- ✓ Convenienza e agevolazioni fiscali
- ✓ Redazione del contratto, registrazione telematica, consegna copia al Comune, eventuale comunicazione all'ufficio di Pubblica Sicurezza
- ✓ Scadenze annuali
- ✓ Proroghe
- ✓ Risoluzioni
- ✓ Subentri/Cessioni (locatore - conduttore)

Nel contratto di locazione di beni immobili, a seguito del **decesso del locatore o della vendita dell'immobile**, si verifica il subentro degli eredi o degli acquirenti in modo automatico e nella medesima posizione che aveva il contraente originario: non è quindi necessario procedere alla stipula di un nuovo contratto.

Tuttavia gli eredi o gli acquirenti hanno l'obbligo di registrare il subentro entro trenta giorni dalla data del decesso o della vendita. Entro tale termine è infatti possibile optare per il regime di tassazione denominato Cedolare secca, diversamente, la scelta sarà possibile in sede di annualità contrattuale.

Subentro

Cedolare secca

La cedolare secca è un regime facoltativo che comporta il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali e assorbe l'imposta di registro e di bollo ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione. E' possibile optare per la cedolare secca sia in sede di registrazione del contratto sia in sede di annualità successiva.

E' importante considerare la situazione reddituale del locatore e l'eventuale diritto a detrazioni e/o deduzioni per verificare se la cedolare sia effettivamente l'opzione più conveniente.



Asseverazione

L'asseverazione è un'attestazione rilasciata da una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale e certifica la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto sulla base di elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali. L'asseverazione è necessaria al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali (Proprietario: Irpef-cedolare secca-IMU - Inquilino: detrazioni)

Rinegoziazione

La rinegoziazione è un accordo che viene sottoscritto tra locatore e conduttore in virtù di modifiche da applicare all'originario contratto di locazione. Specificamente si tratta di una riduzione del canone in virtù di precise problematiche del conduttore dovute ad una riduzione del reddito.

Contratti di comodato gratuito

La legge di stabilità per l'anno 2016 ha stabilito la riduzione del 50% della base imponibile in caso di cessione dell'abitazione in comodato ai parenti in linea retta di primo grado che la utilizzano come abitazione principale a patto che siano rispettate alcune condizioni.



Assistenza legale

Servizio riservato
esclusivamente
agli iscritti

Assistenza condominiale

Case popolari

Assistenza
Consulenza
Compilazione domanda

