

Вопросы и ответы касающиеся закона 431/98 в области аренды жилой площади

В. Как можно рассматривать закон 431/98?

О. Это новый закон который касается контрактов по аренде жилой площади.

В. Есть ли возможность продолжать подписание так называемых нестандартных контрактов (контрактов с отступлением от стандартных условий) ?

О. Нет.

В. Почему ?

О. Потому что закон 431/98 отменяет закон о фиксированной арендной плате.

В. Когда закон 431/98 вступил в силу ?

О. 30 декабря 1998 года.

В. Какие два варианта аренды жилой площади предусматриваются новым законом ?

О. Первый вариант "свободного контракта" и второй вариант контракт "льготного".

В. В чем основная разница между двумя вариантами ?

О. Установление арендной платы в первом случае – по усмотрению владельца, во втором случае арендная плата фиксирована договором.

В. Что значит контракт при льготным условиям ?

О. Арендная плата должна быть установлена между организациями представляющими владельцев и квартиросъемщиков.

В. Почему контракт второго варианта – который предусматривает фиксированную арендную плату – также формально названный "льготным" законом 2/02 ?

О. Потому что закон предусматривает налоговые льготы для владельцев жилья составляющих этот вид контракта.

В. В чем выражаются эти льготы ?

О. Льготы которые относятся: к задолженности по расчетам с государственным бюджетом, [в частности к подоходному налогу на физических лиц (IRPEF) и к регистрационному сбору], а также к задолженности по муниципальным налогам, в частности к местному налогу на недвижимость (ICI).

В. В чем выгода ?

О. Что касается IRPEF, это 30% скидка от суммы облагаемой налогом, которая определяется по действующим законам, (не учитывая 15%), по отношению к ICI, это понижение определяется муниципальными властями. Что касается регистрационного сбора, сумма облагаемая налогом соответствует 70% ежегодной арендной платы.

В. Почему для тех кто составляет "льготный" контракт "по договору" существует право на налоговые льготы ?

О. Потому что данная арендная плата ниже рыночной стоимости.

В. Во всех ли муниципалитетах предусматриваются льготы на IRPEF и Реестр ?

О. Нет, только в крупных городах, в муниципалитетах прилегающих к ним, в столицах областей, в муниципалитетах с плотным населением. Все эти муниципалитеты занесены в особые министерские списки.

В. Закон предусматривает возможность составления контракта "по договору" во всех муниципалитетах или только там, где предоставляются налоговые льготы?

О. Во всех муниципалитетах.

В. В любом ли случае гарантируются льготы ICI ?

О. Нет. Это решение принимает каждый муниципалитет по собственному усмотрению, согласно закону 431 ?

В. Согласно закону, какой минимальный срок действия “свободного контракта” и льготного?

О. Четыре года плюс ещё четыре для первого вида контракта и три года плюс двухлетняя отсрочка для второго.

В. При любых ли обстоятельствах владелец жилья может использовать понижение ставки ICI там, где эта ставка была одобрена ?

О. Нет. Только в том случае если квартира арендуется как основное жильё съёмщика.

В. Возможно составить контракты выходящие за рамки закона 431 ?

О. Да, это контракты где идёт речь о постройках, которые по кадастру классифицируются A/1, A/8, A/9, недвижимости которая представляет историческую либо культурную ценность, то есть недвижимость с ограниченным правом на аренду, а также контракты об использовании объектов исключительно в туристических целях.

В. Почему владелец должен предпочесть сдать квартиру используя контракт “льготный” , если предусмотренные в нём цены в той или иной степени ниже рыночных цен ?

О. То что может подтолкнуть владельца к выбору этого вида контракта является более краткий срок его длительности и пониженная налоговая ставка, которая определяется в каждом контракте, в зависимости также от личного дохода, в том что касается IRPEF, и от решения муниципалитетов, в том что касается пониженной ставки ICI.

Подводя итог всему вышесказанному, можно сделать следующий вывод: не надо заранее сбрасывать со счётов возможности предоставляемые “льготным” контрактом (в отдельных случаях – это единственно возможный выбор), необходимо более детально его изучить. Многие были бы приятно удивлены.