

## Fragen und Antworten zum Mietgesetz 431/98

*Wie kann man das Gesetz 431/98 erklären?*

Es ist das Gesetz, das die Wohnungsvermietung regelt.

*Darf man noch gesetzlich unregelte Mietverträge abschließen?*

Nein, weil das Gesetz 431/98 die Vorschriften des sogenannten "equo canone", d.h. des gesetzlich geregelten Mietbetrags aufgehoben hat.

*Wann ist das Gesetz 431/98 in Kraft getreten?*

Am 30.12.1998.

*Dieses Gesetz sieht zwei Vorgänge für die Wohnungsvermietung vor. Welche?*

Ein freier und ein erleichterter Vorgang.

*Welchen wesentlichen Unterschied gibt es zwischen den zwei Vorgängen?*

Für die Verträge des ersten Vorgangs ist die Festlegung des Mietbetrags frei; für die des zweiten ist sie nicht frei.

*Seit wann kann man die erleichterten (durch den Gesetz 2/02) Mietverträge abschließen?*

Seit dem Hinterlegungsdatum der Abmachungen bei den Gemeinden.

*Warum wird der Mietvertrag des zweiten Weges, d. h. mit dem erleichterten Mietbetrag, auch als erleichtert bezeichnet?*

Weil das Gesetz Steuererleichterungen für die Hausbesitzer vorsieht.

*Was für Steuererleichterungen?*

Es handelt um Staatsteuererleichterungen bezüglich der IRPEF, d. h. der Einkommenssteuer für natürliche Personen, und der Registergebühr. Dann gibt es auch eine Steuererleichterung der ICI, d.h. der gemeindlichen Immobiliensteuer.

*Worin besteht die Vergünstigung?*

In einer Senkung der steuerpflichtigen Einkommens, das den gültigen Vorschriften gemäß um 30% (zusätzlich zu 15%) bestimmt wird. Was die ICI angeht, besteht die Vergünstigung in von den Gemeinden festgelegten Steuersenkungen. Mit Bezug auf die Registergebühr ist das steuerpflichtige Einkommen 70% des jährlichen Mietbetrags.

*Warum gibt es Steuererleichterungen für den und des Registers Mietvertrag?*

Weil die Mietbeträge niedriger als die Marktpreise sind.

*Gibt es Steuererleichterungen der IRPEF bestimmter in allen Gemeinden?*

Nur in Großstädten, in den an sie angrenzenden Gemeinden, in den Provinzhauptstädten, in den Gemeinden, die aus Mangel an Wohnungen in bestimmten Ministeriallisten stehen.

*Sieht das Gesetz diese Abmachungen für alle Gemeinden vor, oder nur für die Städte, denen Steuererleichterungen erkannt werden?*

Für alle Gemeinden.

*Werden die ICI-Steuererleichterungen immer gewährleistet?*

Nein, es handelt um einen Beschluß der Gemeinden, die ihn dem Gesetz 431/98 nach treffen können.

*Wie ist gesetzmäßig die kürzerste Dauer des freien Mietvertrags? Und des erleichterten?*

Vier Jahre mit vier Jahren Verlängerung für den ersten Typ; drei Jahre mit einer Verlängerung von zwei für den zweiten.

*Darf der Wohnungseigentümer den gesenkten ICI-Steuersatz immer genießen, wo er beschlossen worden ist?*

Nein, nur wenn die Wohnung dem Mieter als Hauptwohnsitz vermietet wird.

*Kann man dem Gesetz 431/98 außenstehende Mietverträge abschließen?*

Ja, die Mietverträge der vom Katasteramt als A/1, A/8, A/9 eingeteilten Immobilien, von Gebäuden mit historischer und künstlerischer Bedeutung und die Mietverträge für touristische Zwecke.

*Warum sollte ein Hausbesitzer seine Wohnung durch den erleichterten Vorgang vermieten, wenn die Preise auf eine mehr oder weniger merkliche Weise niedriger als die Marktpreise sind?*

Was die Wahl auf den Mietvertrag dieses Typs ausrichtet, ist seine kürzere Dauer mit der Steuereinsparung, das von Fall zu Fall je nach dem persönlichen Einkommen bezüglich der IRPEF und von den Gemeinden eventuell beschlossenen ICI-Senkung eingeschätzt werden soll.

Am Ende dieser Aufstellung gibt es eine Moral: man muß die Alternative des erleichterten Mietvertrags (der in einigen Fällen eine unumgängliche Wahl ist) nicht von vornherein ausschließen. Viele könnten eine angenehme Überraschung erleben!