

## Quéestions et réponses sur la loi 431/98 concernant les locations

*Comment peut-on définir la loi 431/98?*

Il s'agit de la loi qui régit les locations des habitations.

*Est-ce qu'il est encore possible de passer des contrats "en dérogation"?*

Non, parce-que la loi 431/98 a abrogé les normes sur le loyer reglementé.

*Quand est-ce que la loi 431/98 a pris son effet?*

Le 30 décembre 1998.

*Quelles sont les deux voies prévues par la loi pour louer des appartements?*

Il y a un canal libre et un canal concordé.

*Quelle est la différence essentielle entre les deux voies ou canaux?*

La détermination du loyer pour les contrats du premier canal est libre, tandis que pour ceux du second elle ne l'est pas.

*Qu'est-ce que signifie l'expression "contrat à loyer concordé"?*

Les loyers ont été définis, à savoir, concordés, entre les organisations des propriétaires et les syndicats des locataires.

*Pourquoi le contrat du deuxième canal est dénommé "contrat favorisé" par la loi 2/02?*

Parce que ce type de contrat prévoit des facilités fiscales pour les propriétaires.

*Quel genre de facilités fiscales?*

Elles sont accordées par le trésor public sur l'IRPEF, c'est-à-dire l'impôt sur le revenu de la personne physique, et sur les droits d'enregistrement fiscal. D'autres facilités de la part des communes regardent l'ICI, l'impôt communal sur les immeubles.

*En quoi consistent ces facilités ?*

En ce qui concerne l'IRPEF, il y a une réduction du revenu imposable – déterminé selon les dispositions en vigueur – du 30% ajouté au 15%; à l'égard de l'ICI il y a des réductions fixées par les communes, tandis que pour les droits d'enregistrement fiscal la base de l'impôt est représentée par le 70% du loyer annuel.

*Pourquoi y a-t-il des facilités fiscales pour le contrat concordé?*

Parce que les loyers sont plus bas que ceux du marché.

*Est-ce que les facilités sur l'IRPEF sont prévues par toutes les communes?*

Non, seulement pour les grandes villes, les communes voisines des grandes villes, les chef-lieux de province et pour les communes de grande densité qui appartiennent à une liste spéciale ministerielle en raison de leur manque d'habitations.

*Est-ce que la loi prévoit les accords pour toutes les communes ou seulement pour celles qui ont droit aux facilités fiscales?*

Pour toutes les communes.

*Est-ce que les facilités concernant l'ICI sont toujours assurées?*

Non, il s'agit d'une décision que les communes ont la faculté de prendre sur la base de la loi 431/98.

*Quelle est la durée minimale d'un contrat libre et celle d'un contrat concordé?*

Quatre ans avec la possibilité d'un renouvellement pour quatre autres années pour le premier, trois ans plus deux ans de prorogation pour le second.

*Est-ce que le propriétaire peut-il toujours bénéficier de la réduction du taux de l'ICI où elle a été délibérée?*

Non, seulement si l'appartement est loué en tant qu'habitation principale du locataire.

*Le décret ministériel 5.3.1999 d'application de la loi 43/98 parle d'écartements à propos des loyers contenus dans les accords. Quels sont ces écartements?*

Par ces accords les organisations syndicales déterminent les valeurs minimales et maximales des loyers sur la base du secteur de la ville et de la qualité de l'appartement.

L'écartement représente l'intervalle entre les deux limites.

*Que ce passe-t-il quand on fixe un loyer au-dessus de la limite maximale de la bande de l'accord concernant un contrat concordé?*

Le contrat est nul.

*La nouvelle loi sur les locations a introduit une disposition concernant le nonenregistrement fiscal du contrat. Quelle est cette disposition?*

Une fois que le propriétaire a obtenu un acte exécutoire de dégagement de l'immeuble, l'arrêt d'expulsion n'est pas exécuté.

*Est-ce qu'on peut passer des contrats au dehors de la loi 431/98?*

Oui, ceux concernant les immeubles classifiés par le cadastre comme A/1, A/8, A/9, les immeubles d'intérêt historique ou artistique et les contrats à usage exclusivement touristique.

*Pourquoi un propriétaire devrait-il choisir de louer son appartement en adoptant le canal concordé, si les prix sont plus ou moins sensiblement inférieurs à ceux du marché?*

Les facteurs qui peuvent orienter le choix sur ce type de contrat sont représentés par la durée plus courte des contrats et par l'épargne fiscale qui doit être évaluée pour chaque cas, selon le revenu en ce qui concerne l'IRPEF et sur la base de la décision éventuellement prise par les communes de réduire l'ICI.

La morale de ce texte est: celle de ne pas écarter *a priori* la solution du contrat concordé (qui dans certains cas représente un choix obligé) et de mieux la connaître. Beaucoup de personnes pourraient être favorablement surprises.