

## LOCAZIONI REGOLAMENTATE, TABELLA SINOTTICA

<b>CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, L. 431/98)</b>	
<b>FATTISPECIE</b>	esigenze abitative ordinarie (art. 1, comma 1, L. 431/98)
<b>STIPULABILI</b>	in tutti i Comuni (art. 2, comma 3, L. 431/98)
<b>DURATA</b>	non inferiore a 3 anni, con proroga di diritto di 2 anni (art. 2, comma 5, L. 431/98)
<b>TIPI DI CONTRATTO</b>	allegati A) [proprietà individuale] e B) [grande proprietà] al D.M.
<b>ONERI ACCESSORI</b>	Tabella allegato G) al D.M.
<b>CANONI</b>	all'interno di fasce di oscillazione fissate negli Accordi territoriali (art. 1, comma 1, D.M.)
<b>AGEVOLAZIONI FISCALI</b>	<p><b>Proprietari (1)</b> Irfef ed Ires (limitatamente al 66,5% del canone e, per i fabbricati siti in Venezia centro e isole Giudecca, Murano e Burano, al 52,5% del canone) e Registro (limitatamente al 70% del canone), nei Comuni (Elenco relativo, o suo aggiornamento) di cui all'art. 1, D.L. 551/88, come convertito (art. 8, comma 3, L. 431/98); aliquota ridotta dell'Imu e della Tasi, alle condizioni stabilite, nei Comuni che ne abbiano deciso l'applicazione; dall'1.1.'16 Imu e Tasi ridotte al 75%</p> <p><b>Conduttori</b> detrazione annua Irfef di 495,80 € se il reddito complessivo annuo non è superiore a 15.493,71 € e di 247,90 € se il reddito complessivo supera 15.493,71 € ma non 30.987,41 €, in tutto il territorio nazionale (art. 10, L. 431/98 e art. 13-ter Tuir); Registro (limitatamente al 70% del canone) nei Comuni (Elenco relativo, o suo aggiornamento) di cui all'art. 1, D.L. 551/88, come convertito (art. 8, comma 3, L.431/98) (2); se utilizza l'immobile quale abitazione principale non paga la Tasi</p> <p>(1) possibilità di optare per il regime della "cedolare secca" (aliquota del 10%*), qualora ricorrano i presupposti illustrati nella <u>Tabella presente in questo sito</u></p>
<b>CONTRIBUTI FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO</b>	<p>possibilità per il conduttore di chiedere un contributo annuo fino a: 3.098,74 € se il reddito complessivo annuo non supera due pensioni minime INPS e l'incidenza del canone non risulta inferiore al 14%; 2.324,06 € se il reddito complessivo annuo non supera quello determinato dalle Regioni e dalle Province autonome per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e l'incidenza del canone non risulta inferiore al 24% (art. 11, L. 431/98 e D.M. 7.6.99) (2)</p> <p>per i nuclei familiari che includono ultrasessantacinquenni, disabili o per altre analoghe situazioni di particolare debolezza sociale, il contributo da assegnare può essere incrementato fino ad un massimo del 25% o, in alternativa, in relazione al possesso dei requisiti per beneficiare dei contributi, i limiti di reddito previsti possono essere innalzati fino ad un massimo del 25% (D.M. 7.6.99)</p> <p>(2)Le due forme di sostegno non sono cumulabili tra loro (art.10, comma 2, L. 431/98)</p>
Per i Comuni mancanti degli Accordi territoriali si applica il decreto ministeriale sostitutivo 14 luglio 2004	

<b>CONTRATTI TRANSITORI (art. 5, comma 1, L. 431/98)</b>	
<b>FATTISPECIE</b>	per proprietari o conduttori, individuate negli Accordi territoriali (art. 2, comma 1, D.M.)
<b>STIPULABILI</b>	in tutti i Comuni (art. 2, comma 2, D.M.)
<b>DURATA</b>	non inferiore a 1 mese e non superiore a 18 mesi (art. 2, comma 1, D.M.)
<b>TIPI DI CONTRATTO</b>	allegati C) [proprietà individuale] e D) [grande proprietà] al D.M.
<b>ONERI ACCESSORI</b>	Tabella allegato G) al D.M.
<b>CANONI</b>	1. Nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania, nei Comuni con le stesse confinanti e negli altri Comuni capoluogo di provincia, valgono le fasce di oscillazione dei canoni definite per le stesse aree ai fini dei contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, L. 431/98, salvo possibili variazioni (in più o in meno fino ad un massimo del 20% delle suddette fasce) stabilite negli Accordi territoriali (art. 2, comma 2, D.M.); 2. canone libero in tutto il resto del territorio nazionale (art. 2, comma 2, D.M.)
<b>AGEVOLAZIONI FISCALI</b>	<b>Proprietari (1)</b> né Irpef, né Ires, né Registro (art. 8, comma 3, L. 431/98); aliquota ridotta dell'Imu e della Tasi, alle condizioni stabilite, nei Comuni che ne abbiano deciso l'applicazione; dall'1.1.'16 per i contratti stipulati nei Comuni di cui sopra al punto 1, Imu e Tasi ridotte al 75%  <b>Conduttori</b> nessuna  (1) possibilità di optare per il regime della "cedolare secca", qualora ricorrano i presupposti illustrati nella <u>Tabella presente in questo sito</u> (per l'aliquota, si legga la nota in calce alla tabella anzidetta)
<b>CONTRIBUTI FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO</b>	possibilità per il conduttore di chiedere un contributo annuo fino a: 3.098,74 € se il reddito complessivo annuo non supera due pensioni minime INPS e l'incidenza del canone non risulta inferiore al 14%; 2.324,06 € se il reddito complessivo annuo non supera quello determinato dalle Regioni e dalle Province autonome per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e l'incidenza del canone non risulta inferiore al 24% (art. 11, L. 431/98 e D.M. 7.6.99)  per i nuclei familiari che includono ultrasessantacinquenni, disabili o per altre analoghe situazioni di particolare debolezza sociale, il contributo da assegnare può essere incrementato fino ad un massimo del 25% o, in alternativa, in relazione al possesso dei requisiti per beneficiare dei contributi, i limiti di reddito previsti possono essere innalzati fino ad un massimo del 25% (D.M. 7.6.99)
Per i Comuni mancanti degli Accordi territoriali si applica il decreto ministeriale sostitutivo 10 marzo 2006	

<b>CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98)</b>	
<b>FATTISPECIE</b>	per studenti universitari iscritti a un corso di laurea o di specializzazione o di perfezionamento in un Comune diverso da quello di residenza (art. 3, comma 1, D.M.)
<b>STIPULABILI</b>	nei Comuni sedi di università o di corsi universitari distaccati ovvero di specializzazione nonché nei Comuni limitrofi, individuati - deve ritenersi - negli Accordi territoriali (art. 3, comma 1, D.M.)
<b>DURATA</b>	da 6 mesi a 3 anni (art. 3, comma 1, D.M.)
<b>TIPI DI CONTRATTO</b>	allegati E) [proprietà individuale] e F) [grande proprietà] al D.M.
<b>ONERI ACCESSORI</b>	Tabella allegato G) al D.M.
<b>CANONI</b>	all'interno di fasce di oscillazione fissate in appositi Accordi territoriali sulla base delle fasce di oscillazione dei canoni definite per le stesse aree ai fini dei contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, L. 431/98 (art. 3, comma 2, D.M.)
<b>AGEVOLAZIONI FISCALI</b>	<p><b>Proprietari (1)</b>  Irpef ed Ires (limitatamente al 66,5% del canone e, per i fabbricati siti in Venezia centro e isole Giudecca, Murano e Burano, al 52,5% del canone) e Registro (limitatamente al 70% del canone), nei Comuni (Elenco relativo, o suo aggiornamento) di cui all'art. 1, D.L. 551/88, come convertito (art. 8, comma 3, L. 431/98); aliquota ridotta dell'Imu e della Tasi, alle condizioni stabilite, nei Comuni che ne abbiano deciso l'applicazione; dall'1.1.'16 Imu e Tasi ridotte al 75%</p> <p><b>Conduttori</b>  Registro (limitatamente al 70% del canone), nei Comuni (Elenco relativo, o suo aggiornamento) di cui all'art.1, D.L. 551/88, come convertito (art. 8 comma 3, L. 431/98). Vedi nota in calce.</p> <p>(1) possibilità di optare per il regime della "cedolare secca" (aliquota del 10%*), qualora ricorrano i presupposti illustrati nella <u>Tabella presente in questo sito</u></p>
<b>CONTRIBUTI FONDO SOCIALE PER L'AFFITTO</b>	<p>possibilità per il conduttore di chiedere un contributo annuo fino a: 3.098,74 € se il reddito complessivo annuo non supera due pensioni minime INPS e l'incidenza del canone non risulta inferiore al 14%; 2.324,06 € se il reddito complessivo annuo non supera quello determinato dalle Regioni e dalle Province autonome per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e l'incidenza del canone non risulta inferiore al 24% (art. 11, L. 431/98 e D.M. 7.6.99)</p> <p>per i nuclei familiari che includono ultrasessantacinquenni, disabili o per altre analoghe situazioni di particolare debolezza sociale, il contributo da assegnare può essere incrementato fino ad un massimo del 25% o, in alternativa, in relazione al possesso dei requisiti per beneficiare dei contributi, i limiti di reddito previsti possono essere innalzati fino ad un massimo del 25% (D.M. 7.6.99)</p>

Per i Comuni mancanti degli Accordi territoriali si applica il decreto ministeriale sostitutivo 10 marzo 2006

I contratti per studenti universitari possono essere stipulati anche secondo la tipologia dei contratti cosiddetti liberi (art. 2, comma 1, L. 431/98) oppure dei contratti transitori (art. 5, comma 1, L. 431/98), ma allora non godono di benefici fiscali erariali collegati (mentre per l'Imu e la Tasi occorre far riferimento alle eventuali disposizioni comunali in merito, ad eccezione della riduzione del 25% stabilita per legge a far data dall'1.1.'16). Vi sono specifiche detrazioni d'imposta da verificare caso per caso.

*Nota: per D.M. si intende il decreto Ministro infrastrutture e trasporti 30 dicembre 2002*

*\* Il d.l. n. 47/'14, come convertito, ha ridotto l'aliquota della cedolare per i contratti agevolati al 10% per il quadriennio 2014 – 2017. Tale misura per gli anni 2011 – 2012 era fissata al 19%, mentre era stata ridotta al 15% per il periodo di imposta in corso al 31.12.'13.*

*Fonte: Confedilizia*