

Contratto 3+2

durata

Minimo: 3 anni più 2 di rinnovo automatico

Esiste la possibilità di durate superiori : 4+2 ; 5+2 ; 6+2.

Facoltà di recesso per il conduttore il conduttore può recedere dal contratto:

- in qualunque momento nel corso della locazione
- inviando lettera raccomandata con almeno 6 mesi di preavviso
- per gravi motivi

Facoltà di disdetta per il locatore il locatore può inviare disdetta:

- solo in occasione delle scadenze contrattuali
- inviando lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare facoltà di disdetta solo se ricorre una delle condizioni stabilite per legge (art. 3 comma 1 legge 431/98):

1) quando il locatore intende destinare l'immobile a uso abitativo, commerciale artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.

2) quando il locatore è una società o ente pubblico con finalità sociali, assistenziali, culturali, cooperative o di culto e intende destinare l'immobile all'esercizio delle proprie attività;

3) quando il conduttore ha la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso Comune;

4) quando l'immobile è compreso in un edificio gravemente danneggiato che deve essere ricostruito o ne deve essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo per i lavori;

5) quando l'immobile si trova in uno stabile che si vuol ristrutturare o trasformare a norma di legge e la presenza del conduttore sia di ingombro a tali opere;

6) quando il conduttore non occupa stabilmente l'alloggio senza un motivo valido;

7) quando il locatore intende vendere a terzi l'immobile e non abbia la proprietà di altri immobili a uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. Qualora non ricorra nessuna di queste condizioni il contratto si rinnova, automaticamente e alle stesse condizioni, per un periodo di ulteriori 4 anni, al termine del quale il locatore può inviare disdetta, sempre con almeno 6 mesi di preavviso, questa volta per qualunque motivazione. In caso contrario il contratto si rinnova di 4 anni in 4 anni alle medesime condizioni.

;

canone

concordato, secondo l'accordo territoriale

Aggiornamento del canone

Il canone può essere aggiornato annualmente in misura pari al 75% dell'indice pubblicato dall'ISTAT circa l'aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

altre condizioni contrattuali

E' obbligatorio applicare le disposizioni stabilite:- dal D.M. che ogni 3 anni fissa i criteri generali per la stipula dei contratti a canone concordato- dall'Accordo Territoriale firmato nel comune in cui è sito l'immobile. Tali disposizioni sono inderogabili.

sconti fiscali

Previste particolari agevolazioni fiscali a favore del locatore:

IRPEF Il canone imponibile dichiarato dal locatore ai fini IRPEF (per il quale è prevista la deduzione fiscale del 15%, ammessa per tutte le tipologie di locazione) viene ulteriormente ridotto del 30%, per una deduzione complessiva del 40,5%.

Imposta di registro L'aliquota del 2% viene applicata al 70% del canone annuo di locazione

ICI Ciascun comune può decidere di ridurre l'aliquota ICI sugli immobili concessi in locazione con un contratto 3+2.

Sono inoltre previste particolari agevolazioni fiscali anche a favore del conduttore che stipula un contratto 3+2 per l'immobile destinato a propria abitazione principale:

IRPEF Ammessa una detrazione dall'IRPEF pari a € 495,80 (se il reddito complessivo del conduttore non supera € 15.493,71) oppure pari a € 330,53 (se il reddito complessivo del conduttore è compreso fra € 15.493,71 e € 30.987,41).