


*Ordine dei Dottori Commercialisti*
*e degli Esperti Contabili*
*Circondario del Tribunale di Napoli*

*Commissione di Studio*
*REAL ESTATE*



## CONVEGNO

# FOCUS LOCAZIONI AGEVOLATE

### NOVITÀ, OPPORTUNITÀ E PROSPETTIVE DI MERCATO

## IL RUOLO DEL COMMERCIALISTA

**RELAZIONE**

## ASPETTI FISCALI COMPARATI

*a cura di Paolo Carrino*
*in collaborazione con Salvatore Giova – Paolo Della Corte*
*Dottori Commercialisti*

**GIOVEDÌ 24 SETTEMBRE 2026 ORE 9.00 – 13.00**
**SEDE ODCEC NAPOLI – PIAZZA DEI MARTIRI, 30**

**Focus Locazioni Agevolate**

Prima Parte

# Le Locazioni agevolate

*(requisiti e vantaggi)*

# *I contratti a Canone Concordato*

**Fonte:** art.2 **comma 3** legge 431/98

**Definizione:** Contratti di affitto ad **uso abitativo** il cui **canone è calcolato entro i limiti** decisi da accordi territoriali tra sindacati di proprietari e sindacati di inquilini

**Durata:** minima **3+2** ma può essere anche 4-5-6… +2

**Applicabile anche a:**

- contratti di affitto **transitorio** (da 1 a 18 mesi) art.5 co.1 L.431/98
- contratti a **studenti universitari** (da 6 a 36 mesi) art.5 co.2-3 L.431/98

**Requisito formale:** **certificazione** da parte di un'Associazione di Categoria firmataria dell'Accordo Territoriale, che attesti la conformità sia del Contratto che del calcolo del canone.

***Senza la Certificazione non è possibile ottenere le Agevolazioni Fiscali previste dalla normativa***



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

# Agevolazioni fiscali per il Proprietario

1. **Imponibile Irpef ridotto di un ulteriore 30%**
   *rispetto al 95% (o 75% Venezia e Isole) quindi sulle cifre percepite come canone di locazione l'imponibile è pari al 66,5% (o 52,5% Venezia e Isole)*

2. **Imposta di registro ridotta del 30%**
   *il contratto sconta un'imposta di registro del 1,4% invece del consueto 2%*

3. **Riduzione aliquota IMU del 25%**
   *salvo ulteriori riduzioni deliberate dai Comuni fino all'aliquota del 4 per mille*

4. **Aliquota ridotta 10% in caso di opzione cedolare secca**
   *in luogo di quella ordinaria del 21%*

**Tutte le agevolazioni si applicano anche alle locazioni transitorie e studenti universitari**



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

# Agevolazioni fiscali per il Conduttore

**Detrazioni forfettarie IRPEF (valide anche in caso di opzione per cedolare secca)**

**1. locatari di immobile adibito ad abitazione principale**

- 300 euro (se can.conc. 495,80) reddito fino a 15.493,71
- 150 euro (se can.conc. 247,90) reddito oltre 15.493,71 e fino a 30.987,41

**2. Giovani tra 20 e 31 anni immobile adibito ad abitazione principale**

- 991,60 euro elevabile (se superiore) fino al 20% del canone per i primi 4 anni
- Limite reddito 15.493,71 – limite detrazione 2.000 euro
- NO abitazione di proprietà dei genitori o affidatari

**3. Dipendenti (NO assimilati) trasferiti in altra regione (valida per i primi 3 anni)**

- 991,90 euro reddito fino a 15.493,71
- 495,80 euro reddito oltre 15.493,71 e fino a 30.987,41
- Trasferita residenza da non più di 3 anni *nel Comune di lavoro o limitrofo, in altra regione e comunque distante almeno 100km dal precedente comune*

**Regole comuni:** *vanno ripartite tra gli aventi diritto, il contribuente sceglie la più favorevole, vanno rapportate al periodo dell'anno in cui adibita ad abitazione principale*



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

**Focus Locazioni Agevolate**

Seconda Parte

# La Cedolare Secca

# La Cedolare Secca - requisiti

## Condizioni di applicabilità:

- ✓ **immobile abitativo** (e pertinenze) categoria catastale A (escl.A/10-uffici)
- ✓ contratto di locazione ad **uso abitazione** (NO sublocazione)
- ✓ locatore ed inquilino devono essere **soggetti privati** e non agire in regime di impresa, arte o professione (salvo casi particolari di uso foresteria…)
- ✓ si applica anche alle **locazioni brevi**/turistiche (<30gg)
- ✓ si applica anche alle **locazioni transitorie** nonché quelle a **studenti universitari**
- ✓ si applica anche alle **locazioni parziali** di immobile (ma opzione vale per tutto)
- ✓ deve essere esercitata apposita **opzione** nel contratto o in sede di rinnovo annuale
- ✓ può essere **revocata** per annualità successive, entro 30gg dalla scadenza annuale
- ✓ il locatore deve **rinunciare espressamente alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone**, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso adeguamento Istat)
- ✓ in caso di **cambio del locatore** per atto tra vivi o mortis causa, deve optare il nuovo proprietario *(ma esenzione bollo e registro resta valida)*



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

# La Cedolare Secca - Aliquote

## Aliquote:

Se ricorrono i requisiti oggettivi e soggettivi per l'applicazione, le aliquote sono:

- ✓ **Ordinaria 21%** - tutti i contratti a canone libero (anche transitori/studenti o brevi)
- ✓ **Agevolata 10%** - tutti i contratti a canone concordato (anche transitori[1]/studenti[2])
- ✓ **Maggiorata 26%** locazioni brevi abitazioni affittate oltre la prima

Note:

([1]) *L'aliquota del 10% (canone concordato) sui contratti transitori (da 1 a 18 mesi) si applica nei comuni con carenze abitative o ad alta tensione abitativa (circ.8/E del 07/04/2017)*

([2]) *L'aliquota del 10% (canone concordato) contratti a studenti universitari (da 3 a 36 mesi) si applica anche se contratto è stipulato dal locatore con coop edilizie ed enti senza scopo lucro se utilizzato per finalità abitative degli studenti universitari (circ.12/E del 08/04/2016)*



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

# La Cedolare Secca uso foresteria: controversia

## Posizione della Cassazione (sentenze 12395/2024 – 12076/2025 – 12079/2025)

- ✓ Ha condannato l'orientamento negazionista dell'AdE su applicabilità della cedolare secca nel caso di conduttore esercente attività d'impresa o di arti e professioni, benché la destinazione dell'immobile fosse ad uso foresteria e quindi abitativa.
- ✓ I Giudici della S.C. fondano la loro decisione sulle seguenti **argomentazioni**:
  a) La cedolare secca si applica anche se il conduttore è imprenditore, professionista, Ente associativo, etc., **purché il locatore sia privato e l'immobile rispetti utilizzo per abitazione**
  b) È del tutto **irrilevante la veste giuridica del conduttore**, poiché egli **non è il destinatario della norma** che, invece, incide prevalentemente sulla tassazione in capo al locatore
  c) Il riferimento a locazioni "effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni" è correlato ad una **specifica qualifica del locatore destinatario del divieto** e non a quella del conduttore
  d) Le considerazioni fornite dall'AdE devono ritenersi illegittime e vanno classificate quali **violazioni del principio della riserva di legge** in materia tributaria (art.23 Costituzione)



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

# *La Cedolare Secca uso foresteria: controversia ....segue*

## Posizione della Agenzia delle Entrate

- ✓ La **tesi contraria dell'AdE** si fonda sulla previsione normativa *(art.3 co.6bis D.lgs.23/2011 in vigore dal 2014)* che estende l'agevolazione per i conduttori cooperative edilizie enti senza scopo di lucro purché **sublocate a studenti universitari** e date a disposizione dei Comuni
- ✓ Tale estensione ad una specifica tipologia di conduttore, proverebbe che, in linea generale, **le esclusioni soggettive** specificamente individuate dal contesto normativo, **riguardano non solo la categoria del locatore, ma anche quella del conduttore**, altrimenti la sua introduzione non sarebbe stata necessaria.

**Con l'Ordinanza n.30016/2025 si attende ulteriore decisione giurisprudenziale sulla materia ad opera delle Sezioni Unite della S.C.**



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

**Focus Locazioni Agevolate**

Terza Parte

# La tassazione sulle Locazioni

*(analisi comparativa)*

# La tassazione sulle locazioni in generale

| Locatore | Immobile | REGIME IVA | REGISTRO (*) | II.DD. |
|---|---|---|---|---|
| Privato | qualunque | escluso | 2% del canone annuo | Irpef sul 95% del canone |
| Soggetto IVA | uso abitativo | esente | 2% del canone annuo | Irpef o Ires (e Irap) sul reddito di impresa |
| | alloggio sociale (D.M. 22/04/2008) oppure Impresa che ha costruito o ristrutturato | esente (naturale) | 2% del canone annuo | |
| | | imponibile 10% (su opzione) | fissa euro 67,00 | |
| | strumentale per natura | esente (naturale) | 1% del canone annuo | |
| | | imponibile 22% (su opzione) | fissa euro 67,00 | |
| ** per l'imposta di registro è previsto un minimo di 67 € per la prima annualità* | | | | |
| ** in caso di pagamento per l'intera durata sconto pari a ½ tasso legale moltiplicato numero annualità* | | | | |



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

# La tassazione comparata sulle locazioni uso abitazione

| Tipo contratto | Normativa | Durata | Canone | Imponibile fiscale | Opzione Cedolare (*) | Altre agevolaz. Proprietario | Altre agevolaz. Conduttore |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Libero | art.2 co.1 L.431/98 | minimo 4 anni + 4 | libero | 95% del canone | si - 21% | nessuna | se adibito abitazione principale:<br><br>detrazioni forfettarie Irpef (*entro limiti di reddito*)<br><br>maggiorate se:<br>1.can.conc.<br>2. dipendenti trasferiti<br>3. giovani 20-31 anni |
| Agevolato | art.2 co.3 L.431/98 | minimo 3 anni + 2 | concordato | 66,5% del canone | si - 10% | se canone concordato:<br><br>1. riduz. IMU (almeno) 25%<br><br>2. riduz. Imp. registro 70% | |
| Transitorio | art.5 co.1 L.431/98 art.2 DM 16/1/2017 | da 30gg a 18 mesi | libero comuni < 10mila ab. o concordato | 95% del canone 66,5% se can.conc. | si - 21% (10% se can.conc.) | | |
| Studenti universitari | art.5 co.2-3 L.431/98 art.3 DM 16/01/2017 | da 6 a 36 mesi | concordato | 66,5% del canone | si - 10% | | |
| Uso foresteria | art.1571 e ss C.Civ. | libera | libero | 95% del canone | Si ma controverso | nessuna | |
| Breve/turistica | Art. 4 D.L. 50/2017 (conv.L.96/2017) | max 30gg | libero | 95% del canone | si - 21% (per una) 26% altre | nessuna | |

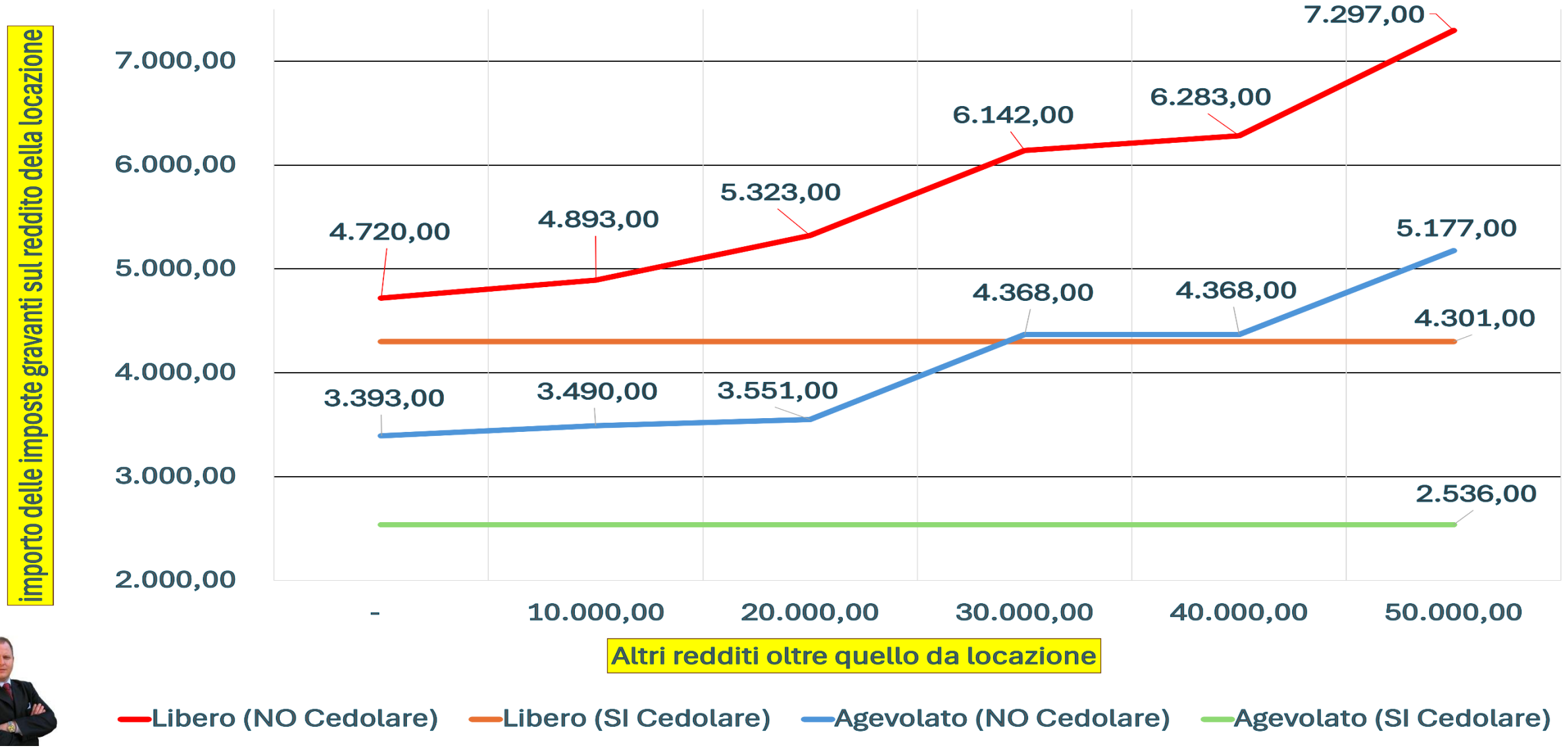
*(*) in caso di opzione per la cedolare secca, imposta registro e bollo sono esenti*



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

# Ipotesi contratto di locazione di un appartamento medio a Napoli canone annuale €.12.000 e r.c. €.1.000

## Comparazione imposte in base al tipo di contratto di locazione






autore: dr. Paolo Carrino - tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

**Focus Locazioni Agevolate**

Quarta Parte

# Le Locazioni brevi

# *Le Locazioni brevi (D.L. 50/2017, C.M. 24/E del 12/10/2017, L.178/2020)*

## Condizioni di applicabilità

- ✓ Contratto di locazione ad **uso abitazione** (e pertinenze) cat. A (escl.A/10-uffici)
- ✓ Immobile sito **in Italia** e durata **non superiore a 30gg** *(in caso di più contratti tra stesse persone nel corso dell'anno il termine resta complessivamente di 30gg/anno)*
- ✓ Locatore ed inquilino devono essere **soggetti privati** *e non agire in regime di impresa, arte o professione (neppure occasionale)*
- ✓ **Massimo 2 appartamenti** per anno d'imposta *(limite ridotto da 4 a 2 dal 2026 con legge bilancio)*
- ✓ Obbligo di **CIN** dal 01/01/2025 da esporre nelle offerte e in esterno stabile
- ✓ Si applica anche alle **sublocazioni**, agli affitti di **singole stanze** ed alle cessioni a titolo oneroso del comodatario
- ✓ Si possono prevedere anche **servizi accessori** alla residenza *(es. pulizia, fornitura biancheria, utenze wifi e telefoniche) non altro (es.colazione, guide turistiche etc)*



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

# *Le Locazioni brevi (D.L. 50/2017 e C.M. 24/E del 12/10/2017, L.178/2020)*

## Tassazione

- ✓ per il Locatore (o titolare di diritti reali) si applica il regime ordinario ed i corrispettivi costituiscono **redditi fondiari** (con o senza cedolare)
- ✓ applicabile l'**opzione per la cedolare secca** (21% per una, 26% per le altre)
- ✓ se il contratto non è registrato, l'opzione per la cedolare secca va **esercitata in dichiarazione dei redditi**
- ✓ per il **sublocatore** o il **comodatario** i corrispettivi rientrano nella categoria dei «redditi diversi» ex art.67 TUIR
- ✓ la **base imponibile** è il 100% del corrispettivo, compreso quello attribuibile ai **servizi accessori**; questi non fanno parte della base imponibile solo se:
  - ***sono sostenuti direttamente dal conduttore***
  - ***sono riaddebitati sulla base dei costi documentati effettivamente sostenuti***
  - ***se il contratto è concluso tramite intermediario che interviene nel pagamento***



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

# Le Locazioni brevi *(D.L. 50/2017 e C.M. 24/E del 12/10/2017, L.178/2020)*

## Obblighi per gli intermediari/portali online

**Presupposto:** l'intermediario deve aver partecipato alla «conclusione» del contratto, NON anche quando si limita a mettere in contatto le Parti (estraneo alla fase di conclusione)

**Adempimenti:**

- ✓ **Comunicazione** telematica AdE dei dati dei contratti dell'anno (nome, cognome e cf del locatore, indirizzo immobile, corrispettivo lordo) entro il 30/6 anno successivo
  *(n.b. sanzione per omessa, infedele o incompleta comunicazione da 250 a 2.500 euro)*
- ✓ **Ritenuta d'acconto** del 21% sui corrispettivi lordi* se il pagamento avviene tramite intermediario, da versare all'erario con le regole ordinarie (gg.16 mese successivo)
- ✓ **Certificazione** delle ritenute versate (C.U. e mod.770) con le regole ordinarie
- ✓ **Conservazione** dei dati per tutto il periodo previsto per eventuali accertamenti fiscali

* *Rientra la provvigione dell'intermediario che non sia stata addebitata direttamente alla Parte*



autore: dr. Paolo Carrino per la Commissione Real Estate ODCEC Napoli- tutti i diritti riservati - vietata la riproduzione

# Fine sessione

*grazie per l'attenzione*