

# I NOSTRI SERVIZI PER I GRANDI PROPRIETARI IMMOBILIARI

L'Accordo Integrativo per le Locazioni a Canone Concordato.

A chi è destinata questa opportunità ?

- Compagnie di Assicurazione
- Fondi Immobiliari
- Associazioni e Fondazioni di Previdenza
- Istituti di Credito
- Enti Previdenziali pubblici
- Soggetti giuridici o fisici detentori di oltre 50 unità abitative nello stesso Comune o oltre 100 se sparse sul territorio nazionale. Sotto questi numeri non è necessaria la stipula dell'Accordo Integrativo, ma adottiamo il nostro Accordo Territoriale.

## CANONE LIBERO

VS.

## CANONE CONCORDATO

### TESTO LIBERO

I Contratti vengono redatti su testi liberi e fissando il canone in base alla libera contrattazione tra le parti. Nel caso di contestazioni giudiziali da parte del Conduttore, il giudice può disconoscere la validità di alcune clausole, dichiarandole **nulle**. Ad esempio quelle sulla ripartizione degli oneri accessori, sulla facoltà di recesso o su altre condizioni che potrebbero sbilanciare l'assetto dei diritti delle parti. In tal caso gli impatti sul locatore possono essere anche notevoli.

### TESTO NORMATO

Il Grande Proprietario chiede a Confabitare (quale O.S. della Proprietà Edilizia "maggiormente rappresentativa" a livello nazionale) di essere assistito nella stipula di un "Accordo Integrativo (o di Comparto) per le Locazioni a Canone Concordato" con una O.S. dell'Inquilinato. L'Accordo Integrativo fissa le regole della locazione, della determinazione del canone ed i testi contrattuali da adottare. L'Accordo stipulato viene depositato in Comune e Regione. Dopo la stipula di ciascun Contratto di Locazione tra il Grande Proprietario ed il Conduttore, Confabitare esamina il Contratto. Verificatane la conformità a quanto stabilito nell'Accordo Integrativo, rilascia una Attestazione di Rispondenza del Contratto all'Accordo stesso. Confabitare può anche essere delegata alla redazione del Contratto ed alla sua registrazione. Nessun giudice potrà dichiarare nullità di clausole conformi all'Accordo.

### Durata standard

Il Contratto per esigenze abitative ordinarie ha durata minima di 4 anni, con rinnovi di 4 anni, di cui il primo obbligatorio.

Lo schema è quindi **4+4+4+4....**

### Durata ridotta

Il Contratto per esigenze abitative ordinarie ha durata minima di 3 anni, con rinnovi di 2 anni, di cui il primo obbligatorio.

Lo schema è **3+2 (o 4+2 o 5+2 o 6+2) +2+2+2...**

I Contratti Transitori (da 31 giorni a 18 mesi, non rinnovabili) e quelli per Studenti Universitari (da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili) sono anch'essi, nella maggior parte dei Comuni, **obbligatoriamente a Canone Concordato**.

### Imposizione Diretta standard

Il Grande Proprietario soggetto ad IRES ha diritto esclusivamente alla riduzione forfettaria del 5% del canone di locazione.

**Paga l'IRES quindi sul 95% del canone.**

### Imposizione Diretta ridotta

Il Grande Proprietario ha diritto, oltre al 5% standard, ad un ulteriore abbattimento del 30% del canone. **Paga l'IRES quindi sul 66,5% del canone.**

### Imposizione Indiretta e Locale standard

Imposta di Registro sul Contratto (sia sulla prima registrazione che sulle annualità successive) pari al **2% sul 100% del canone annuo**.

**L'IMU si calcola in misura piena.**

### Imposizione Indiretta e Locale ridotta

Imposta di Registro sul Contratto (sia sulla prima registrazione che sulle annualità successive) pari al **2% sul 70% del canone annuo**.

**L'IMU si calcola in misura ridotta del 25%.**

I VANTAGGI DELLA STIPULA DI UN ACCORDO INTEGRATIVO SONO CONCRETI ED IMPORTANTI

La stipula dell'Accordo è un'attività istituzionale di Confabitare che non ha costi per il Grande Proprietario.

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Roma  
Divisione Grandi Proprietari

Via Antonio Gramsci, 36 00197 ROMA RM

Tel. 0632091429

grandiproprietari@confabitareroma.it

www.confabitareroma.it

