

Contratto libero. Tipo di contratto: forma libera. Durata: minimo 4 anni e rinnovo di ulteriori 4.

Canone: libero. Aggiornamento Istat: possibilità del 100 per cento della variazione. Aspetti fiscali principali: Irpef calcolata sul 95 per cento del canone di locazione. Imposta di registro: 2 per cento sull'intero canone. IMU: aliquota ordinaria (generalmente 10,6 per mille sul valore catastale rivalutato). Detrazioni per il conduttore: Irpef di euro 300 qualora il reddito non superi euro 15.493,71, oppure euro 150 se il reddito è compreso tra 15.493,72 e 30.987,41 euro. Per i locatori persone fisiche è possibile optare per la "cedolare secca" con aliquota al 21 per cento sull'intero ammontare del canone, rinunciando però all'aggiornamento Istat.

Contratto agevolato. È valido solo se rispetta gli accordi territoriali tra le maggiori associazioni della proprietà e degli inquilini per ogni Comune. Tipo di contratto: è definito dal decreto ministeriale 30/12/2002. Durata: minimo 3 anni con eventuale proroga di 2. Canone: è determinato in base agli accordi territoriali, i cui canoni generalmente soddisfano oggi la maggior parte delle esigenze, soprattutto nei Comuni con le maggiori agevolazioni fiscali (Bergamo, Dalmine, Seriate e Torre Boldone). Aggiornamento Istat: 75 per cento della variazione. Aspetti fiscali principali: Irpef calcolata sul 66,5 per cento del canone solo per i quattro comuni bergamaschi precitati, mentre per gli altri rimane il 95 per cento come nei contratti liberi. Imposta di registro: 2 per cento sull'intero canone, ad eccezione dei contratti stipulati per abitazioni site in Bergamo, Dalmine, Seriate e Torre Boldone dove essa viene calcolata sul 70 per cento del canone. L'IMU solo in pochissimi comuni è ridotta rispetto al massimo possibile del 10,6 per mille (a Bergamo è stata fissata al 6 per mille). Detrazioni per il conduttore: Irpef di 495,80 euro qualora il reddito non superi 15.493,71 euro e di 247,90 euro qualora il reddito sia superiore, ma entro 30.987,41 euro. Per i locatori persone fisiche è possibile optare per la "cedolare secca" con aliquota al 21 per cento per tutti i comuni tranne i quattro sopra richiamati dove è ridotta al 10 per cento, rinunciando però all'aggiornamento Istat.

Contratto transitorio. È valido solo se rispetta gli accordi territoriali. Tipo di contratto: è definito dal decreto ministeriale 30/12/2002. Durata: da 1 a 18 mesi. Canone: è libero tranne che a Bergamo, dove è determinato in base agli accordi territoriali. Transitorietà: sono quelle previste dai predetti accordi e documentabili. Aspetti fiscali principali: valgono quelli previsti per i contratti liberi, ma senza benefici per il conduttore. Per i locatori persone fisiche è possibile optare per la "cedolare secca" con aliquota al 21 per cento, rinunciando però all'aggiornamento Istat.

Contratto transitorio per studenti universitari fuori sede. È valido solo se rispetta gli accordi territoriali. Gli studenti devono avere residenza in un Comune diverso da quello dove studiano. Tipo di contratto: è definito dal decreto ministeriale 30/12/2002. Durata: da 6 mesi a 3 anni. Canone: è determinato in base agli accordi territoriali. Aggiornamento Istat: 75 per cento della variazione. Aspetti fiscali principali: valgono quelli previsti per i contratti agevolati e per il conduttore c'è la detraibilità del 19 per cento ai fini Irpef se la facoltà universitaria scelta per gli studi è ad almeno 100 chilometri dal Comune di residenza e in una provincia diversa. Per i locatori persone fisiche è possibile optare per la "cedolare secca" con aliquota al 21 per cento per tutti i comuni tranne i quattro richiamati nel punto che riguarda i contratti agevolati, dove è ridotta al 15 per cento, rinunciando però all'aggiornamento Istat.

Contratti non soggetti a leggi speciali (residuali rispetto alla legge 431/1998).

Seguono le norme del Codice civile. Hanno quindi ampia autonomia contrattuale e si diversificano in base all'oggetto: immobili di lusso (categorie catastali A/1, A/8 e A/9); storici (vincolati dalla legge n. 1089/1939); alloggi destinati a finalità turistica; foresteria (possibile solo se il conduttore è azienda e utilizza l'immobile per ospitare temporaneamente, con turnazione, soggetti legati all'azienda da motivi di lavoro). Aspetti fiscali: come per i contratti liberi, ma senza benefici per il conduttore. Per i locatori persone fisiche è possibile optare per la "cedolare secca" con aliquota al 21 per cento, rinunciando però all'aggiornamento Istat.