

## Aspetti fiscali della locazione

Le imposte a carico del locatore:

### 1) IMPOSTA DI REGISTRO

L'imposta di registro è pari al 2% sul canone annuo di locazione, viene normalmente divisa a metà fra locatore e conduttore e va versata per ogni annualità del contratto. Per i contratti 3+2 e per i contratti a studenti universitari fuori sede l'aliquota viene applicata sul 70% (anziché sul 100%) del canone annuo.

### 2) IRE

Il canone di locazione è un reddito imponibile ai fini IRE: infatti, in tutti i casi nei quali il canone di locazione è superiore alla rendita catastale dell'immobile (e questo si verifica quasi sempre!) questo viene assoggettato all'imposta sul reddito. In particolare il canone imponibile è calcolato sottraendo dal canone annuo percepito dal locatore la deduzione fiscale del 15% (o del 40,5% per i contratti 3+2 e per i contratti a studenti universitari fuori sede). Il canone imponibile così ottenuto viene aggiunto al reddito imponibile annuo del locatore e sulla somma viene applicata l'IRE, sulla base delle aliquote stabilite per l'anno in corso.

### ALIQUOTE IRPEF

SCAGLIONI DI REDDITI IN EURO	ALIQUOTE IRE
redditi fino a 15 000 euro	23%
tra 15 000 e 28 000 euro	27% (più rapidamente: 3.450 + 27% della parte eccedente 15.000);
tra 28 000 e 55 000 euro	38% (più rapidamente: 6.960 + 38% della parte eccedente 28.000);
tra 55 000 e 75 000 euro	41% (più rapidamente: 17.220 + 41% della parte eccedente 55.000);
oltre i 75 000 euro	43% (più rapidamente: 25.420 + 43% della parte eccedente 75.000).

### 3) ICI

L'ICI è un'imposta comunale, calcolata applicando al valore catastale dell'immobile l'aliquota stabilita dal Comune di ubicazione (le aliquote variano in genere dal 4 al 7 mille).

**Base imponibile** = Rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per un coefficiente diverso a seconda della categoria catastale

Categoria catastale	coefficiente
gruppi catastali A, B e C, con esclusione delle categorie A/10 (uffici) e C/1 (negozi)	100
categoria A/10 e gruppo catastale D	50
categoria C/1	34

Es. rendita catastale 708,84:  $708,84 + 5\% = 744,28 \times 100 = 74.428,00$  imponibile ICI  
Molti Comuni stabiliscono riduzioni nelle aliquote per gli immobili concessi in locazione (rispetto a quelli lasciati sfitti) oltre che per quelli locati con contratti 3+2 o a studenti universitari fuori sede