



*Sunia*

**S**indacato  
**U**nitario  
**N**azionale  
**I**nquilini  
**A**ssegnatari

Versione aprile 2026



# Guida Affitti 2026

**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b

37139 Verona

045 810 1101

Sunia.verona@sunia.it

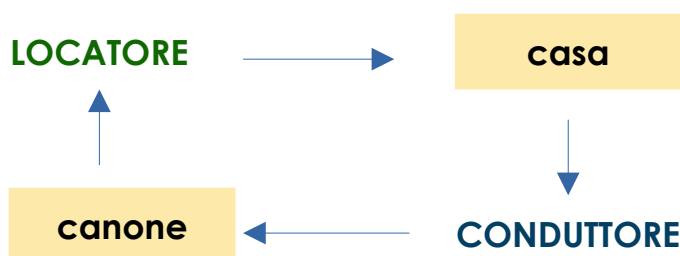




# Sunia

Versione aprile 2026

La **locazione a uso abitativo** è il contratto con cui il **locatore** (comunemente proprietario o padrone di casa) si impegna a concedere a un altro soggetto, detto **locatario** o **conduttore** (comunemente inquilino) un immobile, per un periodo di tempo determinato, in cambio di un corrispettivo in denaro (tecnicamente definito **canone**, comunemente affitto).



I contratti  
di locazione



La differenza fondamentale tra **contratto di locazione** e contratto di comodato consiste nel fatto che il primo è necessariamente **oneroso**, il secondo è essenzialmente gratuito.

Le locazioni di immobili di proprietà privata sono regolate da un complesso di norme che possono determinare condizioni contrattuali molto diverse tra loro:

🕒 Il **Codice civile** (artt. 1571-1614) – stabilisce le regole generali per la stipula del contratto di locazione (per esempio, i diritti e i doveri di proprietari e inquilini)

🕒 La **legge 392/1978** – Oggi in gran parte abrogata, rimane valida per alcuni aspetti come per esempio, la sublocazione, le spese di registrazione e la partecipazione alla vita condominiale

🕒 La **legge 431/98 e i successivi decreti attuativi** – è il principale punto di riferimento normativo per le locazioni ad uso abitativo

🕒 L'**accordo territoriale** – per i “contratti concordati” stabilisce le regole specifiche del territorio a cui si riferisce

**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b

37139 Verona

045 810 1101

Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## **Forma e contenuti del contratto di locazione**

Per i contratti di locazione ad uso abitativo è prevista la **forma scritta** a pena di nullità.

Il contratto deve contenere una serie di elementi essenziali, che sono:

- la data di stipula del contratto
- **generalità delle parti** (proprietari e inquilini)
- **descrizione dell'immobile** comprensiva dei dati catastali e della clausola con cui il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica del bene locato (dichiarazione APE)
- durata della locazione
- importo del canone e modalità di versamento

Possano essere inseriti ulteriori elementi quali:

- **deposito cauzionale** - È la somma di denaro che il locatore richiede al conduttore come garanzia contro eventuali danni arrecati all'appartamento - Questo importo non può essere superiore a tre mensilità del canone e deve essere restituito al termine del rapporto di locazione (a meno che l'inquilino non abbia arrecato danni alla struttura o alle cose contenute nell'immobile), produttivo con interessi maturati negli anni.
- **cedolare secca** - cioè la scelta del locatore per l'imposta sostitutiva che sostituisce l'Irpef, l'imposta di registro e quella di bollo.

**ATTENZIONE** In caso di omessa dichiarazione o allegazione (nei casi previsti) dell'APE le parti (locatore e conduttore) sono soggette al **pagamento in solido** e in quota uguale di una sanzione amministrativa pecuniaria che va da 3.000 a 18.000 euro.

I contratti  
di locazione



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





## ➤ Tipologia di contratti di locazione

La Legge, 431/98 prevede quattro tipologie di contratti di locazione. A seconda del tipo di contratto scelto, variano la durata, l'importo del canone, le imposte da versare. Sono, inoltre, previste o meno agevolazioni fiscali.

- Contratti **liberi** art. 2, c.1, L. 431/98

### Contratti regolamentati:

- Contratti a **canone concordato** art. 2, c. 3, L.431/98
- Contratti **transitori** art. 5, c. 1, L.431/98
- Contratti per **studenti universitari** art. 5, c.2 e 3, L. 431/98

## ➤ Contratto a Canone LIBERO

**Durata:** Il contratto dura **4 anni + 4** – proroga comunicata con modello RLI

**Contenuto del contratto:** Devono essere necessariamente indicati gli elementi essenziali indicati al paragrafo 1.1 (generalità delle parti; descrizione dell'immobile; durata della locazione; importo del canone; modalità di versamento del canone; dati catastali e dichiarazione riguardante l'APE)

**Canone:** **Libero** e secondo accordo tra le parti.





# Sunia

Versione aprile 2026

**Adeguamento ISTAT:** L'aumento annuale è contrattabile dalle parti. Può arrivare al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo se è espressamente previsto da un'apposita clausola inserita nel contratto altrimenti il canone rimane fisso.

Sono esclusi dall'aggiornamento ISTAT i contratti a cedolare secca.

**Rinnovo:** Alla scadenza dei primi quattro anni, in mancanza di disdetta, il contratto si rinnova automaticamente per lo stesso periodo di tempo.

**Disdetta del proprietario:** Alla fine del quarto anno il proprietario può non rinnovare il contratto, dando disdetta motivata 6 mesi prima della scadenza, solo al ricorrere di precisi motivi indicati dall'art. 3 della legge 431/1998, per esempio:

- a. necessità abitativa, commerciale, professionale propria, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b. necessità del locatore se persona giuridica di destinare l'immobile all'esercizio di attività per le proprie finalità (in questo caso vi è l'obbligo di offrire all'inquilino altra abitazione idonea);
- c. quando l'inquilino abbia disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso Comune;
- d. quando l'immobile sia all'interno di un edificio gravemente danneggiato che deve essere ristrutturato (manutenzione straordinaria).

**Recesso dell'inquilino:** L'inquilino può recedere dal contratto in qualsiasi momento, per giusta causa, comunicando al proprietario con un preavviso di almeno sei mesi. La comunicazione di recesso al proprietario deve avvenire tramite lettera raccomandata R/R (ricevuta di ritorno)

**Dov'è valido:** In tutti i comuni

I contratti  
di locazione



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## **Contratto a canone CONCORDATO**

**Durata:** Il contratto dura **3 anni + 2** di rinnovo automatico

**Modello: Allegato A** – Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 o fac-simile predisposto dalle **Associazioni della proprietà edilizia e degli Inquilini** nell'accordo territoriale

**Canone:** Il corrispettivo deve essere compreso **entro limiti minimi e massimi stabiliti negli accordi territoriali** stipulati tra le **organizzazioni degli inquilini** e quelle dei proprietari. Per determinare il canone occorre tener conto della superficie calpestabile dell'appartamento, delle sue condizioni oggettive (stato manutentivo dell'immobile, pertinenze, presenza di spazi comuni, balconi, ascensore, ecc.) e dell'ubicazione.

**Adeguamento ISTAT:** L'adeguamento del canone non può superare il 75% dell'indice ISTAT. Sono esclusi dall'aggiornamento ISTAT i contratti a cedolare secca.

**Attestazione:** Il contratto a canone concordato deve essere **stipulato alla presenza** di un **rappresentante di una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale**, oppure deve essere munito di un'attestazione, rilasciata da una di queste associazioni. L'attestazione ha la funzione di garantire la conformità del contratto alle clausole territoriali, anche ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali. (Risoluzione 31 del 20 aprile 2018)

**Disdetta del proprietario:** **Alla prima scadenza** il proprietario può non rinnovare il contratto, dando disdetta motivata (per le stesse ragioni previste dal contratto a canone libero) sei mesi prima della scadenza con raccomandata R/R.

**Recesso dell'inquilino:** L'**inquilino** può recedere dal contratto in **qualsiasi momento**, per giusta causa, comunicando al proprietario con un preavviso di almeno sei mesi: è possibile concordare con il proprietario un preavviso minore (2 o 3 mesi) da inserire nel contratto. La comunicazione di recesso al proprietario deve avvenire tramite lettera raccomandata R/R.

**Scadenza:** Alla scadenza dei primi 5 anni (3 + 2), il contratto non disdettato si rinnova di altri 2 anni.

**Dov'è valido:** In tutta Italia, a condizioni diverse da un comune all'altro

I contratti  
di locazione



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b

37139 Verona

045 810 1101

Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## **Contratto ad uso TRANSITORIO**

Può essere stipulato solo in presenza di necessità transitorie di proprietario o inquilino, da esplicitare nel contratto e supportare da idonea documentazione probatoria (se la durata è pari o inferiore ai 30 giorni non c'è l'obbligo di allegare la documentazione). Sono ammesse quelle individuate "nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative".

**Modello Allegato B** – Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 o fac-simile **predisposto dalle Associazioni della proprietà edilizia e degli Inquilini nell'accordo territoriale**

**Durata:** Non superiore a diciotto mesi.

**Canone:** Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila (come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento) il canone è calcolato all'interno delle fasce di oscillazione concordate tra le associazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini fissate negli Accordi locali; in tutti gli altri Comuni e per i contratti di durata pari o inferiore a 30 giorni il canone è libero.

**Attestazione:** Vedi contratti a canone concordato

**Recesso:** Il contratto transitorio **cessa automaticamente al termine della durata** stabilita (al massimo 18 mesi). Le parti possono decidere di sciogliere consensualmente il vincolo prima della scadenza naturale. Il recesso unilaterale è precluso al locatore, mentre l'inquilino può esercitarlo in presenza di "gravi motivi" e previo avviso da inviare con lettera raccomandata al proprietario. Il periodo di preavviso è concordato dalle parti nel contratto.

**Dov'è valido:** In tutta Italia, a condizioni diverse da un comune all'altro

I contratti  
di locazione



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

## **Contratto ad uso transitorio per studenti universitari**

Per stipulare questo tipo di contratto è necessario che sussistano entrambe le seguenti condizioni:

1. l'immobile locato deve trovarsi nei **Comuni sede di università** o di corsi universitari distaccati e di specializzazione, nonché nei **Comuni limitrofi**
2. Lo studente deve avere la propria **residenza anagrafica in un Comune diverso da quello nel quale frequenta l'Università**. Questa condizione deve essere espressamente indicata in una **clausola del contratto**

Se si verificano questi presupposti, il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente, da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.

**Modello: Allegato C** – Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 o fac-simile **predisposto dalle Associazioni della proprietà edilizia e degli Inquilini** nell'accordo territoriale

**Durata:** La durata del contratto va da un **minimo di 6** fino ad un **massimo di 36 mesi**

**Canone:** Il canone minimo e massimo è **determinato dall'Accordo Territoriale**. Nel caso in cui il proprietario affitti singole stanze, il canone totale pagato dagli inquilini non può superare il canone massimo stabilito dall'Accordo.

**Attestazione:** Vedi contratti a canone concordato

**Disdetta:** Alla scadenza il contratto può essere **disdetto soltanto dall'inquilino** con preavviso secondo accordi contrattuali (da 1 a tre mesi). In mancanza di disdetta il contratto si rinnova per lo stesso periodo.

Alla scadenza della proroga, il contratto termina automaticamente e per proseguire occorre stipulare un nuovo contratto.

**Dov'è valido:** Nei **comuni sede di Università** o corsi universitari distaccati e comuni confinanti

I contratti  
di locazione



Versione aprile 2026

**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## La registrazione del contratto

Tutti i contratti di locazione di beni immobili, di qualsiasi ammontare, purché di **durata superiore ai 30 giorni** complessivi nell'anno (con lo stesso conduttore) devono essere registrati.

Il calcolo dei giorni deve essere fatto con riguardo all'unità immobiliare locata allo stesso conduttore anche in mesi diversi nell'anno

### Quando registrare

La registrazione del contratto di locazione assorbe l'obbligo di comunicazione della cessione di fabbricato all'autorità di Pubblica Sicurezza. L'obbligo rimane nel caso in cui l'immobile è locato a uno straniero (cittadino extra comunitario).

**ATTENZIONE** I contratti non registrati sono nulli

### Come registrare

La registrazione del contratto può avvenire con una delle seguenti modalità

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia, modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili, facoltativa per tutti gli altri
- richiedendo la registrazione in ufficio (anche tramite e-mail o pec)
- incaricando un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.) o un delegato

### Chi deve registrare

Possono provvedere alla registrazione sia l'affittuario (conduttore) sia il proprietario (locatore). Entrambi, infatti, sono responsabili in solido per il pagamento dell'intera somma dovuta per la registrazione del contratto.

Registrazione  
del contratto



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## ➔ L'imposta di registro sulle locazioni

L'imposta di registro è commisurata al canone pattuito.

L'aliquota varia a seconda della tipologia dell'immobile locato o affittato e dalle caratteristiche del locatore.

### Quanto Versare

**2% del canone annuo** con un minimo (solo per il primo anno) di 67,00 euro. Per gli immobili locati a **canone concordato** e con contratto **transitorio per studenti** ubicati nei Comuni ad alta densità abitativa, la base imponibile è ridotta del 30% (la percentuale con cui calcolare l'imposta, quindi, scende all'1,4%).

L'aliquota del 2% (oppure dell'1,4%) è applicabile anche in caso di contratti di locazione di **unità immobiliari arredate**.

Se invece si procede alla registrazione separata di distinti contratti uno relativo all'immobile e l'altro all'arredo, il primo va assoggettato all'imposta proporzionale di registro del 2%, il secondo all'aliquota proporzionale del 3%

L'imposta di registro non è dovuta sul **deposito cauzionale** versato dall'inquilino; è dovuta nella misura dello **0,50%** se il deposito cauzionale è versato da un terzo estraneo alla locazione.

Registrazione  
del contratto



aliquota	Tipo contratto	Versamento minimo
<b>2%</b> del canone annuo	Canone libero	67,00 € primo anno
<b>1,4%</b> del canone annuo	Canone concordato	
<b>1,4%</b> del canone annuo	Canone transitorio per studenti	

**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## Quando Versare

**Il primo anno entro 30 GG. dalla stipula** e, comunque, prima della registrazione o contestualmente se la registrazione è telematica.

È possibile versare l'imposta di anno in anno. I pagamenti per le annualità successive vanno effettuati entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità. Devono tener conto degli aumenti ISTAT e possono anche essere di importo inferiore a 67 euro.

Oppure per l'intera durata del contratto:

L'imposta non si calcola su eventuali aumenti del canone dovuti alle variazioni ISTAT; l'imposta dovuta viene ridotta di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale

## Come Versare



Con modello **F24** elide

## La cedolare secca

La cedolare secca è un regime di tassazione alternativo a cui può aderire il locatore, sostituisce:

- > l'Irpef
- > l'addizionale regionale e comunale
- > l'imposta di registro e l'imposta di bollo sul contratto di locazione, sulle risoluzioni e sulle proroghe.

L'importo della tassa si calcola applicando al canone di locazione annuo un'aliquota fissa del:

-  **21% per tutti i contratti** (liberi e transitori)
-  **10% per i contratti** regolamentati relativi a immobili situati nei **comuni ad alta tensione abitativa con accordo territoriale** e nei comuni colpiti da calamità naturali nei cinque anni precedenti il 28/05/2014



Registrazione  
del contratto

**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## Chi può scegliere

Possono optare per la cedolare secca le persone fisiche titolari di diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento, che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni, sulle seguenti unità immobiliari locate:

- unità abitative appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 esclusa l'A10 (uffici o studi privati)
- relative pertinenze quali, ad esempio, box, cantine, garage (solo se locate congiuntamente all'abitazione)

Il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo.

## Come scegliere

È possibile scegliere la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia, per gli affitti pluriennali, negli anni successivi. L'opzione deve essere effettuata con il modello RLI utilizzato per la registrazione dell'atto stesso. Per i contratti di locazione di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno (senza obbligo di registrazione) l'opzione viene espressa in dichiarazione. **Chi si avvale della cedolare secca deve rinunciare agli aggiornamenti del canone** comunicandolo all'inquilino con lettera raccomandata. La comunicazione non è obbligatoria se nel contratto è già espressamente indicata la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone.

Registrazione  
del contratto



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## Come recedere

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata.

La revoca deve essere effettuata, con modello RLI, **entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente** e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta.

## Come pagare

La cedolare secca ha le **stesse scadenze dell'Irpef**, occorre versare l'acconto e il saldo. L'acconto è pari al 100% dell'imposta dovuta l'anno precedente (solo, se quest'ultima supera i 51,65 euro).

L'acconto non è dovuto nel primo anno di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, poiché manca la base imponibile di riferimento, cioè l'imposta sostitutiva dovuta per il periodo precedente.

## Particolarità

Il reddito assoggettato a cedolare:

- > è escluso dal reddito complessivo
- > sul reddito assoggettato a cedolare non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni
- > il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (per esempio la determinazione dell'Isee).

aliquota	Tipologia contratto
21%	Per tutti i contratti
10%	Pre contratti regolamentati relativi a immobili situati in comuni ad alta tensione abitativa

Registrazione  
del contratto



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## ➔ Risoluzioni e proroghe

### CESSIONE

*(cambia il locatore o subentro di un nuovo inquilino)*

In caso cessione (senza corrispettivo) o di subentro del nuovo inquilino è dovuta l'imposta di registro nella misura fissa di **67 euro**.

In caso di cessione del contratto, pattuita dietro corrispettivo, si deve versare un importo pari al 2% del corrispettivo (con un minimo di 67 euro).

**ATTENZIONE:** *l'imposta è dovuta anche se il contratto è assoggettato a cedolare secca*

### Subentro ex lege

La cessione del contratto avviene *ex lege* in caso di modifica di una delle parti del contratto di locazione, riconducibile ad eventi estranei alla volontà delle parti. Avviene, per esempio, in caso di alienazione a terzi dell'immobile locato, morte del locatore, separazione giudiziale e subentro del coniuge nell'assegnazione della casa coniugale.

In questi casi non deve essere corrisposta alcuna imposta. È opportuno, tuttavia, comunicare la successione nella posizione del locatore o del conduttore all'ufficio dove è stato registrato il contratto.

### RISOLUZIONE ANTICIPATA *(prima della scadenza indicata nel contratto)*

Se il contratto si risolve prima della naturale scadenza è necessario versare l'imposta fissa di **euro 67.00**, con modello **F24 Elide**, utilizzando il codice tributo **1503** o i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente

**ATTENZIONE:** *l'imposta non è dovuta se il contratto è assoggettato a cedolare secca*

### PROROGA

Per i contratti di durata annuale e per quelli di più anni riconfermati a fine periodo va effettuato il pagamento dell'imposta di registro pari al **2%** del canone annuo con un **minimo di € 67.00** con modello **F24 Elide**, utilizzando il codice tributo 1504 o i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente

**ATTENZIONE:** *l'imposta non è dovuta se il contratto è assoggettato a cedolare secca*

Registrazione  
del contratto



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b

37139 Verona

045 810 1101

Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## ➔ Le agevolazioni FISCALI

Registrare il contratto di locazione è un obbligo di legge ma è anche vantaggioso, sia perché impone a entrambe le parti di rispettare gli impegni assunti, sia perché sono riconosciuti considerevoli benefici fiscali a favore dei proprietari (agevolazioni per le abitazioni locatate a canone concordato) e degli inquilini (detrazioni).

## ➔ Agevolazioni per i PROPRIETARI

### IRPEF

Per i fabbricati locati, in **assenza dell'opzione** per il regime della **cedolare secca**, il reddito da tassare è costituito dal maggiore fra i seguenti importi:

- **rendita catastale rivalutata del 5%** (per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico va considerato il 50% della rendita catastale rivalutata)
- **95% del canone annuo** (75%, per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano; 65%, se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico).

**Canone concordato** nei Comuni ad alta densità abitativa

Il reddito è **ridotto del 30%**. La riduzione si applica anche ai contratti transitori per studenti universitari e ai contratti stipulati da enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria

### CEDOLARE SECCA

Per i fabbricati locati, con **opzione** per il regime della **cedolare secca**, il reddito da tassare è costituito dal maggiore fra i seguenti importi:

- **rendita catastale rivalutata del 5%**
- **100% del canone annuo**

Alla base imponibile si applica l'aliquota ordinaria del **21%** (contratti a canone libero) o l'aliquota ridotta del **10%** per i seguenti contratti:

- a canone concordato (3 + 2)
- transitori per studenti universitari
- transitori a canone concordato

*Condizione essenziale per fruire dell'aliquota ridotta è che l'immobile locato sia ubicato in un Comune definito ad alta densità abitativa o dichiarato in stato di emergenza nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014*

Agevolazioni  
Fiscali



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

## REGISTRO

### Canone concordato nei Comuni ad alta densità abitativa

La base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro (del 2%) è pari al 70% del corrispettivo annuo pattuito.

## IMU

L'imposta, calcolata applicando l'aliquota stabilita dal comune, **è ridotta al 75% per i seguenti contratti** della Legge n. 431/98 (immobili ad uso abitativo):

- contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo (canone concordato);
- contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni;
- contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.

## Agevolazioni per gli INQUILINI

La normativa del Tuir (artt. 15 e 16) prevede, in caso di contratto di locazione di immobili **abitativi**, cinque diverse detrazioni a favore del conduttore. Se riferite allo stesso periodo dell'anno le detrazioni non si possono cumulare: il contribuente può scegliere quella più conveniente, sempre che sussistano le condizioni richieste dalla Legge.

### Inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale

Ai contribuenti titolari di contratti di locazione per unità immobiliari utilizzate come abitazione principale è riconosciuta una detrazione che varia a seconda del tipo di contratto, del reddito e dall'età del dichiarante.

A differenza delle altre detrazioni, le detrazioni di seguito indicate, possono dare origine a un rimborso, se non trovano capienza nell'imposta lorda (diminuita delle detrazioni per carichi di famiglia e delle detrazioni per redditi di lavoro dipendente).



Agevolazioni  
Fiscali

**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b

37139 Verona

045 810 1101

Sunia.verona@sunia.it





# Sunia

Versione aprile 2026

tipologia	detrazione	
	Reddito complessivo non superiore a 15.493,71€	Reddito complessivo superiore a 15.493,71€ ma non superiore a 30.987,41€
Detrazione per inquilini con contratto stipulato o rinnovato ai sensi della Legge 431/98 ( <b>canone libero</b> )	<b>300,00 euro</b>	<b>150,00 euro</b>
Detrazione per inquilini con contratto a <b>canone concordato</b>	<b>495,80 euro</b>	<b>247,90 euro</b>
Detrazione per i lavoratori dipendenti che hanno trasferito o che trasferiscono la propria residenza per <b>motivi di lavoro</b> , titolari di <b>qualsiasi tipologia di contratto</b> di locazione per un'unità immobiliare destinata a propria abitazione principale	<b>991,60 euro</b>	<b>495,80 euro</b>
Detrazione per gli inquilini che hanno un contratto stipulato o rinnovato ai sensi della Legge 431/98 di <b>età compresa tra i 20 e 31 anni</b> (non compiuti) e che adibiscono l'unità immobiliare locata a <b>propria residenza</b> . La detrazione spetta anche nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto una porzione dell'unità immobiliare adibita a residenza	<b>20% del canone di locazione</b> <b>La detrazione non può essere inferiore a 991,60 euro e non può essere maggiore di 2.000 euro</b>	

Agevolazioni  
Fiscali



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





## **Canone per alloggi a studenti fuori sede**

Sono detraibili le spese sostenute dagli **studenti universitari iscritti** a un corso di laurea di un'università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza, per:

- canoni di locazione derivanti da contratti stipulati o rinnovati ex Legge 431/1998 (anche a **canone libero**)
- canoni relativi a **contratti di ospitalità/assegnazione** in godimento o locazione stipulati con **enti per il diritto allo studio, Università, collegi universitari** legalmente riconosciuti, enti senza fini di lucro e cooperative

*Nel caso di contratto di ospitalità le spese per prestazioni aggiuntive (per esempio, pulizia della camera e pasti) sono ammesse in detrazione se non è previsto uno specifico corrispettivo ma sono comprese nel servizio*

La detrazione compete se l'Università si trova in un Comune diverso da quello in cui lo studente ha la propria residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri, sito in un'altra provincia rispetto a quella di residenza. L'unità immobiliare locata deve essere ubicata nel Comune in cui ha sede l'Università ovvero in Comuni limitrofi.

La detrazione spetta anche se le spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico ed è pari al **19% della spesa sostenuta** nel limite **massimo** di **2.633 euro**.

### **Calcolo della distanza**

Per verificare il requisito della distanza è possibile fare riferimento alla distanza chilometrica più breve tra il Comune di residenza e quello in cui ha sede l'università calcolata in base ad una qualsiasi delle vie di comunicazione esistenti, ad esempio, ferroviaria o stradale.

Se nel comune di residenza non è presente una linea ferroviaria, per determinare il percorso "più breve" è possibile considerare il collegamento stradale o il collegamento "misto" (stradale e ferroviario) sommando il percorso ferroviario e quello stradale, considerando per entrambi quello più breve.





# Sunia

Versione aprile 2026

## Spese sostenute per familiari fiscalmente a carico

La spesa è detraibile anche se sostenuta nell'interesse di un familiare a carico. Il contratto può essere intestato ai genitori.

Il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione del 19 per cento è di 2.633 euro per contribuente (detrazione massima euro 500). Nel caso di più figli a carico e più contratti il limite rimane lo stesso.

Quindi:

- il genitore con due figli a carico, titolari di due diversi contratti, può fruire della detrazione nel limite complessivo di spesa di 2.633 euro
- Nel caso di due genitori con due figli a carico, titolari di due diversi contratti, ciascun genitore può fruire della detrazione nel limite complessivo di spesa di 2.633 euro

## PRECISAZIONI

- ✓ *La detrazione è esclusa per la sublocazione*
- ✓ *È detraibile anche il canone pagato in relazione a contratti relativi a un posto letto singolo*
- ✓ *La detrazione spetta anche nel caso di università ubicata in uno stato membro dell'Unione Europea in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo con i quali sia possibile lo scambio di informazioni*
- ✓ *La detrazione è soggetta a rimodulazione all'aumentare del reddito. È attribuita per intero se il reddito non è superiore a 120.000 euro poi decresce fino ad annullarsi al raggiungimento di un reddito pari a 240.000 euro*
- ✓ **La spesa deve essere sostenuta con bonifico bancario o postale o altri sistemi di pagamento tracciabili**

Agevolazioni  
Fiscali



**CGIL** Verona



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b  
37139 Verona  
045 810 1101  
Sunia.verona@sunia.it





*Sunia*

## Consulenza e informazioni

Verona

Via B. Romagnoli 14/b

**045 810 1101**

dal lunedì al venerdì

15.00 – 19.00

**Per appuntamento**

**Nuovi contratti**

**045 806 3000**

ORARI



**CGIL** *Verona*



**Sunia Federazione Provinciale di Verona**

Via Beniamino Romagnoli 14/b

37139 Verona

045 810 1101

[Sunia.verona@sunia.it](mailto:Sunia.verona@sunia.it)

