

ABACO IMMOBILIARE



Dal 1992 ci occupiamo di immobili residenziali, commerciali e di grandi immobili per le imprese. Assumiamo incarichi di locazione e vendita in esclusiva per garantire riservatezza e certezza nelle trattative.

Time-conditioned proposal.

Siamo specializzati nel rivendere la vostra casa permettendo il riacquisto contestuale, senza ansie e rischi, con la proposta condizionata a tempo.

Aderiamo alla FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, lavorando in collaborazione con agenti presenti su tutto il territorio nazionale.

CHI VENDE TROVA:

- Giusta valutazione
- Serietà ed esperienza
- Banca dati clienti

- Referenze
- Trattative riservate
- Visite delegate all'Agenzia
- Possibilità di riacquisto
- Interscambio in Italia

CHI ACQUISTA TROVA:

- Prezzi di mercato
- Convenzioni bancarie
- Contratti approvati
- Consulenza tecnica

- Assistenza al preliminare ed atto
- Certezza dell'acquisto
- Polizza salva caparra a richiesta
- Pareri legali

SERVIZI AGGIUNTIVI

- Analisi di mercato
- Vendite frazionate
- Piani vendite per Imprese
- Cambi d'uso/trasformazioni

- Vendita immobili pre-asta
- Saldo e stralcio
- Uffici vendite in cantiere
- Perizie e Studi di progetto
- Valorizzazioni Immobiliari

TABELLA ACCORDI LOCALI - COMUNE DI RIETI

Valori al mq. rivalutati a luglio 2021 - (indice giugno 2021)

Rieti	minimo	massimo
centro storico	€ 4,53	€ 6,34
semiperiferia	€ 4,19	€ 5,66
periferia	€ 3,85	€ 5,21
zona agricola	€ 3,51	€ 4,87

Frazioni	minimo	massimo
centro	€ 3,73	€ 5,09
semiperiferia	€ 2,26	€ 3,96
Periferia-zona agricola	€ 2,04	€ 3,73

I Comuni ad alta tensione abitativa (Del. CIPE 13 novembre 2003, n. 87/03) sono: Comune di Rieti, Comune di Fara in Sabina

Detrazioni fiscali per gli inquilini

Gli inquilini con contratti concordati hanno diritto a detrazioni:
€ 495,80 - se il reddito non supera € 15.493,71
€ 247,90 - se il reddito è compreso tra € 15.493,71 e € 30.987,41

Abitazione principale di lavoratori dipendenti trasferiti a + 100 km dalla sede precedente o fuori regione

Le detrazioni sono raddoppiate e spettano per i primi tre anni

Compensi di Agenzia nella locazione

- **Locazioni ed affitti:** 12,50% iva compresa del canone annuo per ciascuna delle parti
- **"Fair play" riduzione del 30%** - ai proprietari che segnalino il contatto del nuovo inquilino - la riduzione si applica ad entrambe le parti
- **"Fidelity" riduzione ai proprietari** - per riaffitto - se l'inquilino libera l'immobile prima di 2 anni dal 1° contratto: compenso € 285 iva compresa
- **Sola assistenza contrattuale:** € 285 iva compresa
- **Registrazione telematica:** € 38 iva compresa



Ag. Rieti 1 - Piazza Marconi, 5
0746/270180

Ag. Rieti 2 - Via S. Pertini 488
0746/762775

abacoimmobiliare@gmail.com
www.abacoimmobiliare.com - www.grandimmobili.it

GUIDA ALLE LOCAZIONI



... gli specialisti del cambio Casa

Agenzia Rieti 1
0746 270180



Agenzia Rieti 2
0746 762775

AFFITTO O LOCAZIONE

Distinzioni. Per i terreni o fabbricati agricoli, e per le attività (la cosiddetta "gestione") si parla propriamente di "affitto". Quando ci si riferisce ad immobili urbani quali case di abitazione, locali commerciali o di categorie diverse, il termine esatto è invece "locazione".

NORME DI RIFERIMENTO

La locazione in Italia

Le norme di riferimento sono :

- articoli da 1571 a 1604 del Codice Civile;
- legge 392 del 1978 (equo canone) - in gran parte abrogata, ma che regola ancora alcuni aspetti e particolarmente le locazioni ad uso diverso dall'abitazione (commerciali)
- legge 431/98 - legge quadro delle locazioni abitative che istituisce le tipologie contrattuali ed il cosiddetto "doppio canale":
 - **canone libero contratto 4+4**
 - **canone concordato** - contratto 3+2 nei Comuni laddove applicabile

Locazioni commerciali - legge 392/1978

Sono regolamentate dall'art 27 e seguenti della legge e caratterizzate essenzialmente da:

- Durata minima di 6 anni per immobili industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico e di 9 anni per le locazioni alberghiere con tacito rinnovo;
- Libera contrattazione dell'importo del canone;
- Aggiornamento del canone in misura non superiore al 75% indice dei prezzi al consumo ISTAT (art. 32)

In alcuni casi di cessazione, il conduttore ha diritto ad indennità per la perdita di avviamento commerciale (art. 34 della legge)

TABELLA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Tipologia contratto	Abitativo canone libero	Abitativi a canone concordato			Uso diverso
Tipo e durata	Contratto libero 4+4 anni	Contr. concordato 3+2 anni	Transitorio 1-18 mesi	Studenti univers. 3-36 mesi	Commerciale 6+6 9 alberghi
Norma di riferimento	L. 431/98 art.2 c.1	L. 431/98 art.2 c.3 DM 30/12/2002 art. 1	L. 431/98 art.5 c.1 DM 30/12/2002 art. 2	L. 431/98 art.5 c.2 e 3 DM 30/12/2002 art. 3	L. 392/78 Art. 27 e seguenti
Applicabilità	Tutti i casi	capoluoghi Provincia e comuni confinanti se canone richiesto è nel limite fissato	esigenza transitoria comprovata	in città universitarie e per studenti fuori sede (residenti+ 100 km)	destinazioni: negozi, uffici, artigianali, industriali
Rinnovo alla scadenza	automatico di 4 anni alla 1° scadenza salvo comprovati motivi	automatico di 2 anni alla 1° scadenza	no salvo permanere transitorietà	automatico alla 1° scadenza per un periodo analogo al precedente	automatico di 6 anni alla 1° scadenza salvo comprovati motivi
Disdetta alla scadenza Da una delle parti	conduttore: 6 mesi prima proprietario: solo per motivi previsti	6 mesi prima scadenza triennale se motivata automatica al 5° anno	non necessaria	6 mesi prima della scadenza	12 mesi salvo diversa pattuizione
Recesso del conduttore	6 mesi salvo accordi	6 mesi	6 mesi	6 mesi	secondo accordi
Modulistica	modello libero	modello approvato	modello approvato	modello approvato	modello libero
Importo del canone	Libera pattuizione tra le parti	Importo da tabella approvata	Importo da tabella possibile + 15%	Importo da tabella approvata	Libera pattuizione tra le parti
Deposito cauzionale	max 3 mensilità	max 3 mensilità	max 3 mensilità	max 3 mensilità	libera pattuizione
Rivalutazione ISTAT	75% Indice ISTAT	75% Indice ISTAT	75% Indice ISTAT	no	75% Indice ISTAT
Tassazione redditi IRPEF ordinaria	aliquota IRPEF sul 95% del canone	aliquota IRPEF sul 66,5% del canone	aliquota IRPEF sul 95% del canone	aliquota IRPEF sul 70% del canone	aliquota IRPEF sul 100% del canone
Tassazione opz. cedolare secca (solo proprietari persone fisiche) con rinuncia ISTAT	aliquota 21% sul 100% del canone	aliquota 10% sul 100% del canone	aliquota 10% sul 100% del canone	aliquota 10% sul 100% del canone	Non applicabile
Registrazione contratto presso Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla sottoscrizione	2% del canone annuo con minimo € 67,00 Non dovuta in caso opzione cedolare secca	2% sul 70% del canone annuo - minimo € 67,00 Non dovuta in caso opzione cedolare secca	2% del canone annuo con minimo € 67,00 Non dovuta in caso opzione cedolare secca	2% sul 70% del canone annuo - minimo € 67,00 Non dovuta in caso opzione cedolare secca	2% del canone annuo con minimo € 67,00 1% se contratto soggetto IVA + fissa

In caso di opzione "cedolare secca" non sono dovute addizionali Irpef, Imposta registro per prima registrazione ed annuali su risoluzioni e proroghe, del contratto. In caso di opzione "cedolare secca" non è dovuta l'imposta di bollo

