# Locazioni

LA GUIDA AI DIRITTI E DOVERI PER CHI AFFITTA
E PER CHI ABITA IN AFFITTO



ACLI TRENTINE

LE ACLI INFORMANO
N. 6 – APRILE 2026

# Vuoi affittare casa o abiti in affitto?

Con questa breve guida, le ACLI trentine vogliono semplificarti la vita, presentando in modo completo e comprensibile le principali **cose da sapere nel mondo delle locazioni**.

Che tu affitti il tuo immobile o viva in affitto, nelle pagine di questo vademecum troverai informazioni utili sulle tipologie di contratto esistenti, sui diritti e i doveri delle parti, sulla tassazione, sugli step per avere tutto in regola, sulle agevolazioni e gli aiuti a disposizione.

Infine, troverai informazioni su come le ACLI possono esserti di aiuto, oltre che le indicazioni per raggiungere le sedi presenti in tutto il Trentino.

---

**LE ACLI INFORMANO** è una collana di "guide" pratiche per cittadine e cittadini informati e consapevoli dei propri diritti.

*Le misure illustrate potrebbero variare nel corso del tempo.*

Per consultare tutti i vademecum e leggere le versioni sempre aggiornate, inquadra il QR Code o vai sul sito **aclitrentine.it**

Altri titoli:
***Diventare genitori*** | ***Salute e diritti*** | ***Eredità e successione*** | ***Assistenti familiari*** | ***Partita Iva*** | ***Locazioni*** | ***Sport*** | ***Redditi esteri***

# Locazione: come funziona?

**Le cose da sapere, che tu abbia una casa da affittare o che tu sia l'inquilina o l'inquilino.**

## 1. LE TIPOLOGIE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Esistono diversi tipi di contratto di locazione, ognuno con caratteristiche e oneri differenti. Valutare il tipo di contratto più conveniente, in base alla propria situazione, è il primo passo da fare.

### 1. CONTRATTO ABITATIVO A CANONE LIBERO

Il canone di locazione viene deciso dal locatore* o concordato con con l'inquilina/o. Questo contratto ha una durata minima di 4 anni e per legge deve essere rinnovabile per altri 4 anni.

### 2. CONTRATTO ABITATIVO A CANONE CONCORDATO

Il canone di locazione viene stabilito in base a determinate soglie stabilite da accordi territoriali fra associazioni di proprietà edilizia* e conduttori. La durata minima del contratto è più breve rispetto al contratto a canone libero: 3 anni, rinnovabile per altri 2, ma può essere anche un 4+2, 5+2 o 6+2.

Optando per il canone concordato, la locatrice o il locatore gode di vantaggi fiscali. Per ottenere i vantaggi fiscali, l'immobile deve essere ubicato in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa.

## 3. CONTRATTO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

Può durare fino a un massimo di 18 mesi, senza poter essere rinnovato. La natura transitoria deve essere giustificata, ad esempio per motivi di lavoro, e va rispettato l'accordo territoriale se il Comune ha più di 10.000 abitanti.

## 4. CONTRATTO DI AFFITTO TRANSITORIO PER CHI STUDIA

Rispetto al contratto a canone libero e convenzionato, permette una maggiore flessibilità rispetto alla durata. È un contratto di natura transitoria con una durata minima di 6 mesi e massima di 3 anni, eventualmente rinnovabili per lo stesso periodo di tempo. Deve rispettare due caratteristiche: il canone deve attenersi a quanto stabilito dagli accordi territoriali e deve sussistere una comprovata esigenza di transitorietà per motivi di studio.

## 5. CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TURISTICO

Viene stipulato per finalità turistiche. Non ci sono vincoli di durata - salvo imposizioni regionali - e il canone può essere pattuito liberamente.



## Il comodato d’uso: cos’è e quando è utile

Quando la proprietà concede a una persona di utilizzare un immobile senza il corrispettivo di un canone, si parla di comodato d'uso gratuito.

L'accordo può essere verbale o scritto; nel caso in cui sia scritto, è obbligatorio registrare il contratto all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni, con il pagamento di un'imposta di registro pari a 200 euro, più le marche da bollo.

Questo tipo di contratto può essere utile quando non si vuole vendere o affittare un immobile, ma si desidera renderlo utilizzabile temporaneamente, spesso a parenti o persone care, senza farsi corrispondere un canone di locazione. Per gli immobili concessi in comodato d’uso tra parenti di primo grado (genitori e figlie/figli), la legge consente una riduzione dell’aliquota IMU/IMIS, stabilita dai singoli Comuni, a patto che l'immobile sia utilizzato come abitazione principale e che il contratto sia registrato.





## Come leggere un contratto di locazione

Nel leggere un contratto è fondamentale prestare attenzione ad alcuni aspetti:

- ✓ **durata:** scadenze ed eventuali clausole di rinnovo;
- ✓ **descrizione dell'immobile:** lo stato, i dati catastali e l'attestato della prestazione energetica (APE);
- ✓ **canone:** non solo l'importo ma anche le modalità di pagamento;
- ✓ **spese aggiuntive:** chi paga le utenze, le spese condominiali e altre voci;
- ✓ **deposito cauzionale:** l'importo e le condizioni di restituzione;
- ✓ **obblighi e diritti:** le responsabilità di chi è in affitto e di chi affitta, come la manutenzione e la possibilità di sublocazione, oltre che eventuali divieti;
- ✓ **clausola adeguamento ISTAT:** solo se presente, la proprietà può richiedere l'adeguamento del canone in base all'indice ISTAT di inflazione.

### Lo sapevi che

*La **proroga** del contratto è un'estensione del periodo di validità di un contratto oltre la scadenza stabilita inizialmente. In pratica, quando un contratto viene prorogato, le condizioni e gli obblighi previsti vengono rinnovati per un altro periodo di durata stabilita dal contratto stesso.*

*Nei contratti pluriennali (4+4, 3+2, 6+6 ecc.) la proroga è tacita se nessuna delle parti manifesta la volontà di recedere, entro la scadenza prevista dal contratto. La proroga tacita e automatica non esclude la comunicazione all'Agenzia delle Entrate, obbligatoria sia per i contratti a regime ordinario, che per i contratti in "cedolare secca", entro 30 giorni dalla data di scadenza del contratto.*

## 2 DIRITTI E DOVERI DELLE PARTI

### → *Chi affitta*

*Le parti sono responsabili della **registrazione** e del pagamento delle **imposte** collegate. Da contratto la proprietà ha l'onere formale di registrare il contratto e di anticipare le imposte, dove previste.*

*Per tutelarsi da eventuali danni, la proprietà può richiedere il versamento di una **cauzione,** tramite bonifico o fideiussione, fino a un importo massimo di tre mensilità del canone concordato.*

### → *Chi abita in affitto*

*Le parti sono responsabili in solido della **registrazione** e del pagamento delle **imposte** collegate. Chi è in affitto deve rimborsare la/il proprietaria/o della eventuale quota di imposte a suo carico.*

*Se richiesta una **cauzione**, l'importo e le modalità di pagamento devono essere riportati nel contratto. In caso di risoluzione del contratto, dopo aver verificato lo stato dell'immobile, la cauzione dovrà essere restituita.*



## → *Chi affitta*

*La **manutenzione straordinaria** comprende lavori di riparazione, ristrutturazione o modifica che non possono essere previsti nella normale gestione dell'immobile. Questi interventi possono includere riparazioni per crepe nei muri (es. danni al tetto, modifiche significative agli spazi interni o esterni, sostituzione degli impianti elettrici, idraulici o di riscaldamento). I costi sono sempre a carico della proprietà, a meno che l'inquilina/o non sia responsabile di un eventuale danno.*

## → *Chi abita in affitto*

*Chi abita in affitto è responsabile della **manutenzione ordinaria** dell'immobile, come la pulizia e la cura degli spazi comuni, se presenti, nonché delle piccole riparazioni e manutenzioni (es. sostituzione di lampadine, riparazione di rubinetti). È suo compito segnalare tempestivamente alla proprietà eventuali problemi o guasti che necessitano di un intervento.*

*È fondamentale che l'inquilina/o segnali tempestivamente alla propietà eventuali problemi o danni all'immobile che necessitino interventi di **manutenzione straordinaria**. Se i danni sono stati causati dall'inquilina/o per negligenza o uso improprio, i costi di riparazione potrebbero essere a suo carico.*



## → *Chi affitta*

*La proprietà deve consegnare l'immobile in buono **stato** e in condizioni di abitabilità, nel rispetto delle normative di sicurezza e igiene. È obbligato a mantenere l'immobile in buone condizioni: ciò comprende la necessità di pagare eventuali interventi e riparazioni di danni strutturali, che non siano causati dalla negligenza della conduttrice/conduttore.*

*La proprietà deve garantire la durata del contratto. Può disdire il contratto a canone libero e a canone concordato con una raccomandata con ricevuta di ritorno inviata 6 mesi prima della naturale scadenza o tramite PEC. Se la **disdetta** del contratto avviene entro la prima scadenza deve esserci un giustificato motivo.*

## → *Chi abita in affitto*

*L'inquilina/o deve utilizzare l'immobile in modo conforme alla sua destinazione d'uso e alle norme condominiali, evitando comportamenti che possano disturbare la quiete di altre/i inquiline/i. È responsabile della manutenzione ordinaria e della cura dell'immobile, inclusi piccoli lavori di riparazione e la pulizia. Alla scadenza del contratto, deve restituire l'immobile nello **stato** in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deterioramento dovuto all'utilizzo.*

*L'inquilina/o può richiedere la **risoluzione anticipata del contratto** con un preavviso di 6 mesi, o di un periodo più breve se concordato nel contratto o in accordo con la proprietà. Se previsto, deve motivare la decisione.*



## → *Chi affitta*

*La proprietà deve informare la/l'inquilina/o riguardo le **spese condominiali** previste e fornire dettagli sulle modalità di calcolo e sulla suddivisione dei costi. Una volta stipulato il contratto, comunicare a chi amministra il condominio, l'ingresso della/del nuova/o inquilina/o.*

## → *Chi abita in affitto*

*L'inquilina/o è tenuta/o a pagare le **spese condominiali** ordinarie, che possono includere la pulizia, la manutenzione, e i consumi di acqua e luce delle parti comuni. Deve comunicare alla proprietà eventuali contestazioni riguardo alle spese condominiali, in modo che possano essere risolte tempestivamente.*



# 3 TASSAZIONE PER CHI POSSIEDE L'IMMOBILE

## 1. TASSAZIONE DEL REDDITO PERCEPITO

Il canone di locazione è soggetto a tassazione. Chi ha la proprietà dell'immobile può scegliere tra due tipi di tassazione:

- **tassazione ordinaria tramite Irpef:** si paga l'Irpef sul 95% del canone di affitto (o sul 66,5% nel caso di contratti a canone concordato), applicando l'aliquota in base al proprio reddito e allo scaglione di appartenenza;

- **tassazione sostitutiva tramite cedolare secca:** per la generalità dei contratti si applica l'aliquota del 21% sul 100% del canone; nel caso, invece, di contratto a canone concordato in Comuni ad alta tensione abitativa o per studenti, si applica un'aliquota fissa del 10%. Per le locazioni brevi, la cedolare secca può essere applicata a un massimo di due immobili (il primo con aliquota del 21%, il secondo del 26%).

! ***Se si sceglie il regime di tassazione con cedolare secca**, bisogna indicarlo nel contratto sottoscritto tra le parti, altrimenti il reddito percepito verrà automaticamente sottoposto a tassazione ordinaria.*

### Lo sapevi che

*Non sempre optare per la "cedolare secca" è la soluzione più vantaggiosa. Ad esempio, se si sostengono spese di ristrutturazione e si beneficia della relativa detrazione, potrebbe essere più conveniente scegliere la tassazione ordinaria. La scelta della tassazione non è immutabile nel tempo e può essere modificata ogni anno. In pratica, si può decidere per la tassazione ordinaria, per poi passare in un secondo momento alla cedolare secca, se questo conviene (o viceversa). Per ogni variazione va fatta comunicazione all'inquilino e all'Agenzia delle Entrate.*

## 2. TASSAZIONE SULL'IMMOBILE

Le proprietarie e i proprietari di **immobili che non vengono utilizzati come abitazione principale** (esclusi quelli di categoria A1-A8-A9) devono versare un'imposta locale che prende il nome di **IMIS** per gli immobili situati in provincia di Trento, **IMI** per la provincia di Bolzano, **ILIA** per il Friuli-Venezia Giulia o **IMU** per il resto d'Italia.

Il tributo è applicato e riscosso dal Comune nel quale è censito catastalmente l'immobile. Il calcolo dell'importo si basa sulle aliquote deliberate da ogni singolo Comune e si ottiene moltiplicando il valore catastale (dato dalla rendita catastale rivalutata, moltiplicata per uno specifico coefficiente legato alla categoria catastale) per l'aliquota deliberata dal Comune.



# Gli step per avere tutto in regola

**Chi decide di affittare casa deve tenere conto di una serie di obblighi e di scadenze fiscali nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.**

1. **Registrazione del contratto.** Tutti i contratti di locazione di durata superiore ai 30 giorni in un anno vanno registrati all'Agenzia delle Entrate, entro 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua decorrenza, se antecedente. Se ci si dimentica di registrare il contratto si va incontro a una sanzione per omessa registrazione, calcolata sulla base del periodo tra la decorrenza del contratto e l'accertamento dell'Agenzia delle Entrate. Se ci si accorge della dimenticanza, è possibile fare un ravvedimento per registrazione tardiva, pagando una sanzione ridotta.

2. **Imposta di registro.** Per i contratti a tassazione ordinaria deve essere pagata l'imposta di registro, in una soluzione unica al momento della registrazione del contratto, oppure ogni anno – per il periodo di durata del contratto – entro un mese dalla scadenza annuale. L'imposta di registro non va pagata nel caso si sia optato per la tassazione sostitutiva tramite cedolare secca. I costi per la registrazione sono ripartiti al 50/50 tra le due parti, salvo altri accordi scritti nel contratto di locazione.

3. **Imposta di bollo.** Da pagare al momento della registrazione iniziale del contratto. I costi comprendono la marca da bollo da 16 euro ogni quattro facciate o, comunque, ogni 100 righe per ogni copia del contratto.

4. **Adempimenti successivi.** Per i contratti pluriennali sottoposti a tassazione ordinaria, va registrata ogni anno l'annualità successiva tramite

il pagamento dell'imposta di registro sul canone annuo, a meno che non sia stata versata in un'unica soluzione al momento della registrazione del contratto. A prescindere dal regime di tassazione scelto, se ordinario o in cedolare secca, all'Agenzia delle Entrate va comunicata l'eventuale proroga del contratto, oltre che l'eventuale risoluzione anticipata rispetto alla naturale scadenza del contratto.

5. **Comunicazione alla Pubblica Sicurezza.** Se l'inquilina/o è di nazionalità extracomunitaria, chi affitta ha l'obbligo di fare specifica comunicazione alla Pubblica Sicurezza del Comune in cui si trova l'immobile, utilizzando il modulo di "Comunicazione ospitalità" o di "Cessione fabbricato", a seconda dei casi.

! ***Il caso dei contratti di locazione ad uso turistico-abitativo.*** *Questi contratti sono destinati a soddisfare le esigenze di alloggio a breve termine. Lasciano ampi margini di flessibilità alla contrattazione libera tra le parti in termini di canone, di pagamento, di deposito cauzionale, di ripartizione delle spese. Per i contratti inferiori ai 30 giorni, non serve registrarli o comunicare l'inizio locazione, ma bisogna comunicare le generalità del conduttore o conduttrice al Servizio Alloggiati entro 24 ore dalla consegna. Dal 2026 c'è l'obbligo di apertura della Partita IVA per chi affitta con queste modalità un numero di immobili superiore a due.*

## A chi puoi rivolgerti?

**CAF ACLI** è a disposizione per accompagnarti nella scelta sul tipo di contratto e regime fiscale più conveniente; ci occupiamo della stesura e della registrazione del contratto, oltre che delle comunicazioni e degli adempimenti obbligatori successivi.

Con **Gestione Valore**, inoltre, amministriamo per conto di proprietarie/i tutti gli aspetti legati all'affitto di immobili in provincia di Trento. Selezioniamo inquiline/i per abbattere il rischio di insolvenza, curiamo i rapporti con inquiline/i, ci occupiamo degli adempimenti fiscali e amministrativi, curiamo e gestiamo gli interventi di manutenzione.

# Agevolazioni e aiuti

## PER INQUILINE E INQUILINI

### Detrazione in dichiarazione dei redditi

È prevista una detrazione dalle imposte. La detrazione (il cui ammontare dipende dal proprio reddito e dal tipo di contratto d'affitto) spetta pro quota a ciascun intestataria/o del contratto, e non può essere goduta da chi già percepisce contributi o da chi risiede in un alloggio ITEA.
Possono usufruire della detrazione:

- ✓ inquiline/i a basso reddito con contratto in libero mercato (4+4);
- ✓ inquiline/i che hanno sottoscritto un contratto a canone concordato (3+2);
- ✓ giovani tra i 20 e i 30 anni;
- ✓ lavoratrici e lavoratori che hanno trasferito la residenza per motivi di lavoro nel Comune di lavoro o limitrofo, ad almeno 100 km di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione;
- ✓ studentesse e studenti universitari fuori sede che frequentano atenei situati in Comuni diversi da quello di residenza ad almeno 100 km di distanza, e comunque in una provincia diversa.

### Contributo sull'affitto con l'ICEF

In presenza di specifici requisiti e di un indicatore ICEF* del nucleo familiare inferiore al limite previsto, è possibile richiedere un contributo per il pagamento dell'affitto della casa di abitazione.

La domanda va presentata dal cittadino tramite i canali online degli Enti locali competenti per territorio - Comunità di Valle o Comune di Trento - entro la specifica scadenza comunicata annualmente, utilizzando lo Spid o la tessera sanitaria (Cps/Cns) attivata.

- **Accesso alla casa ITEA* con l'ICEF**

  In presenza di specifici requisiti e di un indicatore ICEF del nucleo familiare inferiore al limite previsto, è possibile vedersi assegnato un alloggio ITEA.

  La domanda per l'inserimento in graduatoria deve essere presentata entro la specifica scadenza comunicata annualmente alla Comunità di Valle competente o al Comune di Trento per la Valle dell'Adige.

- **Sconti sulla bolletta di luce e gas**

  I bonus sociali luce e gas prevedono uno sconto sulle bollette di energia e/o gas per le famiglie che rientrano in determinati parametri certificati dall'attestazione ISEE*.

  Il Bonus sociale Elettrico può essere richiesto indipendentemente dall'indicatore ISEE da quei nuclei familiari in cui siano presenti soggetti con un disagio fisico accertato, ovvero persone che versano in gravi condizioni di salute tali da richiedere l'utilizzo di apparecchiature elettromedicali salvavita.

  In presenza di un ISEE in corso di validità, il cui valore sia idoneo ai requisiti del bonus, l'agevolazione viene applicata automaticamente dal gestore delle utenze in bolletta, senza che la cittadina o il cittadino presenti domanda.



## PER CHI AFFITTA UNA CASA

- **IMU/IMIS**
  In caso di contratti di locazione a canone concordato il Comune dove è situato l'immobile può deliberare un'aliquota ridotta.

## I BONUS CASA

I bonus casa sono agevolazioni fiscali messe a disposizione dallo Stato o dagli Enti locali per incentivare interventi di manutenzione, ristrutturazione, riqualificazione energetica e miglioramento della sicurezza degli immobili. Questi bonus possono variare nel tempo, a seconda delle normative vigenti e delle Leggi di Bilancio. Le principali, che consentono una riduzione delle imposte e che quindi possono essere oggetto di agevolazione direttamente nella dichiarazione dei redditi sono:

- ✓ bonus ristrutturazione,
- ✓ ecobonus (interventi di efficientamento energetico),
- ✓ sismabonus,
- ✓ bonus mobili.

Le agevolazioni possono essere riconosciute a proprietarie o proprietari o persone titolari di diritti reali sugli immobili ma, a determinate condizioni, possono essere riconosciute anche a inquiline/i e a persone comodatarie che sostengono la spesa.

## A chi puoi rivolgerti?

**CAF ACLI** è a disposizione per calcolare gli indicatori ICEF e ISEE del tuo nucleo familiare, oltre che per offrirti una consulenza fiscale sui bonus casa attualmente previsti, che ti consenta di cogliere tutti i vantaggi fiscali possibili.

Lo **sportello SICET** presso le ACLI trentine lavora per rappresentare i bisogni di inquiline e inquilini e per difendere e affermare il diritto alla casa e all'abitare.

## Parole utili

- **LOCATORE E CONDUTTORE:** *locatore è chi ha la proprietà di un immobile e lo concede in locazione. Conduttore è l'inquilina/o che ha diritto di godimento nell'immobile.*
- **ASSOCIAZIONI DI PROPRIETÀ EDILIZIA:** *nel settore immobiliare, sono associazioni che raggruppano proprietarie/i di edifici o unità immobiliari, per tutelare i loro diritti. Queste associazioni possono essere coinvolte negli accordi territoriali per rappresentare gli interessi di chi ha immobili in affitto.*
- **ICEF e ISEE:** *due differenti indicatori che misurano la condizione economica di un nucleo familiare. Il calcolo è gratuito e serve per richiedere l'accesso alle agevolazioni previste a livello provinciale e nazionale.*
- **CASA ITEA:** *un alloggio pubblico a cui si ha diritto in presenza di specifiche condizioni e requisiti di reddito, di cittadinanza e di residenza.*

## Le sedi ACLI




*Scopri gli indirizzi delle sedi →*

ACLI TRENTINE

0461 277 277
| www.aclitrentine.it | info@aclitrentine.it

*© Copyright 2026 - Acli Servizi Trentino Srl - Tutti i diritti sono riservati*
*È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente vademecum senza la previa autorizzazione scritta.*