



L'Agenzia opera dal 1992 e si avvale di professionisti di settore, distinguendosi in oltre 20 anni di attività, per esperienza e serietà. Si occupa di:

- Immobili residenziali
- Locali commerciali ed attività
- Grandi immobili: cantieri, complessi, alberghi, capannoni.

L'Agenzia assume incarichi esclusivi approvati dalle associazioni dei consumatori,

Tra i clienti molti privati cittadini, imprese, ma anche società di rilievo ed Enti.



VANTAGGI DELL'AGENZIA

IL CLIENTE TROVA

- Giusta valutazione
- Serietà ed esperienza
- Banca dati clienti
- Referenze
- Trattative riservate
- Visite delegate all'Agenzia
- Possibilità di riacquisto
- Interscambio in Italia
- Prezzi di mercato
- Convenzioni bancarie
- Contratti approvati
- Consulenza tecnica
- Assistenza al preliminare ed atto
- Certezza nell'acquisto
- Polizza salva caparra a richiesta
- Pareri legali

Servizi aggiuntivi

- Analisi di Mercato
- Vendite frazionate
- Piani vendite per Imprese
- Cambi d'uso- trasformazioni
- Progettazione e promozione
- Vendita immobili pignorati
- Uffici vendite in cantiere
- Perizie e Studi di progetto
- Valorizzazioni Immobiliari
- Assistenza contrattistica

Valori al mq. rivalutati a luglio 2014

Rieti	minimo	massimo
centro storico	€ 4,35	€ 6,09
semiperiferia	€ 4,02	€ 5,44
periferia	€ 3,70	€ 5,00
zona agricola	€ 3,37	€ 4,68
Frazioni	minimo	massimo
centro	€ 3,59	€ 4,89
semiperiferia	€ 2,18	€ 3,81
Periferia-zona agricola	€ 1,96	€ 3,59

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 + 100km 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: I mensilità+Iva 22% 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 € 150,00 + Iva 22%

Sola assistenza contrattuale: € 150,00 + Iva 22% forfetarie

www.abacoimmobiliare.com

www.immobiliarietieti.it

www.rieticasa.it

www.grandimmobili.it

sito web

servizi ai clienti

cantieri, nuove costruzioni

immobili per l'impresa

2. Guida alle locazioni



A proposito di casa

... nulla accade, prima di essere stato un sogno



piazza Marconi 5 - 02100 Rieti
0746/270180 agenzia
334/2852231 cantieri
abacoimmobiliare@gmail.com



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 :

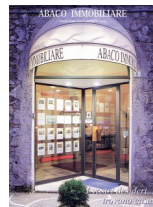
- articoli da 1571 a 1604 del Codice Civile;
- legge 392 del 1978 (equo canone) - in gran parte abrogata ma che regola ancora alcuni aspetti e particolarmente le locazioni ad uso diverso dall'abitazione (commerciali)
- legge 431/98 - legge quadro delle locazioni abitative che istituisce le tipologie 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)



Tipologia del contratto	Contratto Abitativo canone libero	Contratti Abitativi a canone concordato			Uso diverso dall'abitazione
		Contratto concordato	Transitorio	Studenti Universitari	
Tipo e durata	Contratto libero 4+4 anni	Contratto concordato 3+2 anni	Transitorio 1-18 mesi	Studenti Universitari 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 1ª scadenza salvo comprovati motivi	automatico di 2 anni alla 1ª scadenza	no salvo permanere transitorietà	automatico alla 1ª scadenza per un periodo analogo al precedente	automatico di 6 anni alla 1ª scadenza salvo comprovati motivi
Disdetta alla scadenza di una delle parti	conduttore: 6 mesi prima proprietario: solo per motivi previsti	6 mesi prima scadenza triennale se motivata automatica al 5º 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	max 75% Indice ISTAT	max 75% Indice ISTAT	no	max 75% Indice ISTAT
Tassazione redditi IRPEF ordinaria	aliquota IRPEF dovuta sul 95% del canone	aliquota IRPEF dovuta sul 66,5% del canone	aliquota IRPEF dovuta sul 95% del canone	aliquota IRPEF dovuta sul 70% del canone	aliquota IRPEF dovuta sul 100% del canone
Tassazione opzione cedolare secca (solo propr. persone fisiche) con rinuncia ISTAT	aliquota del 21% sul 100% del canone	aliquota del 10% sul 100% del canone sarà 15% dal 2018	aliquota del 10% sul 100% del canone sarà 15% dal 2018	aliquota del 10% sul 100% del canone sarà 15% dal 2018	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					