

## Affitto: come comportarsi con l'agenzia immobiliare

06 December 2017

Se si volesse affittare la casa al mare in estate, per non più di 15/30 giorni per volta, ci si può affidare ad un'agenzia del luogo senza avere contatti con eventuali utenti.

I contratti con le agenzie immobiliari possono essere in esclusiva o non in esclusiva. La clausola di esclusiva ha la funzione di impedire al cliente di rivolgersi ad altri mediatori anche nel caso in cui non fosse soddisfatto del comportamento dell'agenzia incaricata. In questo caso, per tutta la durata del contratto il proprietario non potrà contattare personalmente eventuali interessati, né potrà conferire incarico ad altri agenti.

L'Agenzia delle Entrate, con la conferma della circolare 26/E/2011, ha evidenziato la possibilità di applicare la cedolare secca anche per gli affitti brevi o estivi.

Tale imposta sostituisce Irpef, addizionali comunali e regionali all'Irpef, imposta di registro e di bollo sui contratti di locazione.

La locazione è ammissibile solamente se il proprietario dell'immobile è persona fisica e non agisce dunque nell'esercizio di un'impresa o di una professione. Occorre inoltre evidenziare che la cedolare secca spetta esclusivamente al proprietario locatore, dunque, se ad esempio il proprietario fosse persona diversa dal locatore non sarebbe applicabile. La locazione deve essere abitativa e l'immobile deve necessariamente presentare una destinazione catastale abitativa e l'aliquota della cedolare secca per locazioni brevi è pari al 21%, applicata all'intero importo del canone di affitto determinato tra le parti mediante contratto.

La scelta di questo regime agevolato deve essere fatta al momento della registrazione del contratto ma, è bene precisare che, in caso di locazioni di durata non superiore a giorni 30 (trenta), non vi è obbligo di registrazione.

La cedolare secca rappresenta certamente la modalità più interessante per la regolarizzazione dell'affitto breve o estivo.

Fonte: [www.laleggepertutti.it](http://www.laleggepertutti.it)