



NOTA OPERATIVA

N. 10/2026

OGGETTO: *Gli aspetti civilistici e fiscali dei contratti di locazione ad uso abitativo e commerciale.*

1. Introduzione

La presente Nota Operativa descrive le tipologie dei **contratti di locazione ad uso abitativo e a uso commerciale**, sottolineando le modalità di redazione e i principali aspetti civilistici e fiscali.

Il contratto di locazione è un contratto di **natura consensuale**, pertanto, tra le parti è sufficiente uno scambio reciproco di consenso per la concessione in godimento del bene in locazione.

Al riguardo è da rilevare che il Codice civile per il contratto di locazione, non ne richiede una specifica forma contrattuale.

Pertanto, il contratto di locazione è un contratto con il quale un soggetto detto **locatore**, si impegna a garantire il godimento di un bene immobile a un altro soggetto detto **conduttore**, destinato ad abitazione o a uso commerciale.

Il conduttore, tra i doveri e compiti, deve versare periodicamente un corrispettivo concordato con il locatore e restituire, in tempi definiti, il bene preso in locazione.

Per la corretta stesura del contratto di locazione è necessario indicare correttamente determinati dati sia anagrafici che tecnici, riguardanti:

- i soggetti che stipulano il contratto;
- la durata del contratto;
- i dati catastali dell'immobile oggetto del contratto.

Dal punto di vista **fiscale**, per i contratti di affitto o di locazione ordinaria sono previste le seguenti detrazioni fiscali relative alle spese riguardanti i canoni di locazione:

- a) detrazione fiscale ordinaria, per i contratti di locazione per l'abitazione principale;
- b) detrazione fiscale relativa alle spese di affitto, per i contratti di locazione a equo canone o a canone convenzionato;
- c) detrazione fiscale riguardante il canone di locazione, per studenti fuori sede.