

Come affittare casa da privato: guida completa per proprietari

Affittare casa senza agenzia conviene ma servono attenzione e metodo. Documenti, selezione inquilini, contratti e come evitare gli errori da principiante.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Perché affittare casa da privato conviene?
2. Quali documenti servono per affittare casa da privato?
3. Come selezionare l'inquilino quando affitti senza agenzia?
4. Quali tipi di contratto usare quando affitti da privato?
5. Quali sono gli errori più comuni quando si affitta da privato?
6. Come funzionano le tasse quando affitti casa da privato?

Il mercato degli affitti offre due strade: passare da un'agenzia o fare da sé.

Affittare casa da privato significa saltare la provvigione — in genere una o due mensilità — e mantenere il controllo diretto su ogni fase. Non è complicato, ma richiede metodo.

Perché affittare casa da privato conviene?

Il mercato degli affitti offre due strade: passare da un'agenzia o fare da sé.

Affittare da privato significa saltare la provvigione — in genere una o due mensilità — e mantenere il controllo diretto su ogni fase. Il risparmio è

significativo: su un affitto da 800€ al mese, una mensilità sono 800€; su 1.500€, due mensilità sono 3.000€. Chi affitta senza agenzia deve gestire annuncio, selezione, documenti, contratto e registrazione.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Quali documenti servono per affittare casa da privato?

Prima ancora di pubblicare l'annuncio, un proprietario preparato ha già pronta la documentazione.

CHECKLIST

Homeflow

Documenti fondamentali per affittare da privato

1

Certificazione energetica (APE)
Obbligatoria per qualsiasi annuncio, va rinnovata ogni 10 anni

2

Visura catastale
Attesta la proprietà, si richiede online all'Agenzia delle Entrate

3

Planimetria catastale
Deve corrispondere allo stato reale dell'immobile

4

Regolamento condominiale
Consegnalo all'inquilino prima della firma

Ecco i documenti fondamentali:

Certificazione energetica (APE). Obbligatoria per qualsiasi annuncio. Indica la classe energetica e va rinnovata ogni 10 anni. Senza APE si rischiano sanzioni significative. Un tecnico abilitato la redige in pochi giorni.

Visura catastale. Attesta la proprietà e la classificazione catastale. Si richiede online sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Non obbligatoria, ma averla pronta rassicura l'inquilino.

Planimetria catastale. La pianta ufficiale dell'immobile. Deve corrispondere allo stato reale dell'immobile. In caso di difformità, regolarizza prima di affittare.

Regolamento condominiale. Consegnalo all'inquilino prima della firma: specifica orari, uso delle parti comuni, regole sugli animali.

Verifica anche la conformità degli impianti. La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, il libretto della caldaia e la certificazione del gas sono documenti da esibire all'inquilino prima della firma.

Come selezionare l'inquilino quando affitti senza agenzia?

Senza agenzia, la verifica ricade sul proprietario: si tratta di valutare la compatibilità tra il profilo del candidato e l'immobile offerto.

Documenti da chiedere sempre. Busta paga o contratto di lavoro: controlla il tipo di assunzione e il rapporto canone/reddito (idealmente sotto il 30%).

Documento di identità e codice fiscale. Referenze di precedenti locazioni: un proprietario precedente che conferma pagamenti regolari è il miglior indicatore di affidabilità. Per lavoratori autonomi, la dichiarazione dei redditi degli ultimi due esercizi ed estratto conto bancario recente.

Red flag da non ignorare. Urgenza eccessiva senza motivazione chiara: spesso nasconde instabilità abitativa. Rifiuto di fornire documenti: la privacy si tutela oscurando i dati sensibili, non rifiutando la trasparenza. Storia lavorativa molto frammentata: chi ha reddito intermittente può incontrare difficoltà con un canone fisso. Offerte superiori al prezzo richiesto senza aver visitato l'immobile: in genere è un segnale da approfondire.

Il colloquio telefonico preliminare. Prima di fissare una visita, una breve telefonata di 10 minuti serve a verificare coerenza tra quanto scritto e quanto dichiarato a voce. Prepara tre o quattro domande chiave su profilo lavorativo, composizione del nucleo e durata prevista della locazione. Risposte evasive o contraddittorie sono un segnale da non ignorare.

Criteri oggettivi di valutazione. Definisci criteri scritti prima di incontrare i candidati: rapporto canone/reddito, stabilità lavorativa, referenze verificabili, orizzonte temporale previsto. Assegnare un peso a ciascuno aiuta a confrontare i candidati in modo strutturato ed evitare decisioni d'impulso.

Quali tipi di contratto usare quando affitti da privato?

La scelta del contratto incide su tasse, durata e flessibilità. Le quattro formule principali:

4+4 a canone libero. Durata 4 anni più rinnovo automatico di altri 4. Canone libero. Il proprietario può dare disdetta solo alla prima scadenza per motivi tassativi: uso proprio, vendita, ristrutturazione importante. L'inquilino può recedere in ogni momento con 6 mesi di preavviso. Cedolare secca al 21%.

3+2 a canone concordato. Canone calmierato in base agli accordi territoriali tra sindacati di proprietari e inquilini. Durata 3 anni più rinnovo di 2. Cedolare secca al 10% e IMU ridotta del 25%. Limite: il canone non può superare i massimi stabiliti per zona, anche se il mercato sale. Verifica la disponibilità degli accordi territoriali nel Comune prima di scegliere questa formula.

Transitorio. Per esigenze temporanee documentabili. Durata da 1 a 18 mesi. La motivazione va indicata nel contratto e supportata da documenti. Senza documentazione, il contratto può essere riqualificato come 4+4. Non esiste rinnovo automatico.

Contratto per studenti. Per universitari fuori sede. Durata da 6 mesi a 3 anni. Lo studente deve dimostrare iscrizione e residenza in un comune diverso. La garanzia genitoriale è in genere richiesta.

La registrazione va fatta entro 30 giorni dalla firma con il modello RLI. Costo 67€, diviso a metà con l'inquilino. Un contratto non registrato è generalmente considerato nullo.

Quali sono gli errori più comuni quando si affitta da privato?

Affittare da privato senza preparazione può portare a problemi evitabili. Ecco gli errori che molti proprietari commettono:

Non preparare la documentazione prima di pubblicare. Arrivare alla firma senza APE, visura o planimetria trasmette disordine e fa perdere i candidati migliori.

Accettare il primo candidato per timore del vuoto. Un mese di affitto perso è preferibile a mesi di problemi con un inquilino inadeguato. Confronta almeno due o tre profili prima di decidere.

Non verificare i documenti in profondità. Una busta paga va letta nella sua interezza: data di assunzione, CCNL applicato. Un lavoratore assunto da meno di sei mesi è ancora in periodo di prova. Per autonomi, il reddito dichiarato deve trovare riscontro nei movimenti bancari.

Consegnare le chiavi prima della firma e del pagamento. In genere le chiavi si consegnano a contratto firmato e caparra incassata.

Saltare la registrazione. La normativa prevede l'obbligo di registrazione. Un contratto non registrato è generalmente considerato nullo.

Non fare il verbale di consegna. Fotografa ogni stanza: muri, pavimenti, infissi, elettrodomestici. Firma entrambi il verbale. In caso di danni, hai una prova che evita contestazioni.

Sottovalutare la manutenzione preventiva. Un immobile con problemi tecnici al primo ingresso allontana i profili migliori. La manutenzione fatta prima dell'annuncio si ripaga con tempi di affitto più brevi.

DA SAPERE



7 errori comuni quando si affitta da privato



Non preparare la documentazione

APE, visura o planimetria mancanti scoraggiano i candidati



Accettare il primo candidato

Per timore del vuoto, senza confrontare profili



Non verificare i documenti a fondo

Data di assunzione, CCNL, riscontro bancario per autonomi



Consegnare le chiavi prima della firma

Vanno date a contratto firmato e caparra incassata



Saltare la registrazione

Un contratto non registrato è generalmente nullo



Non fare il verbale di consegna

Foto di ogni stanza, firmate da entrambi



Sottovalutare la manutenzione preventiva

Problemi tecnici al primo ingresso allontanano i candidati

Come funzionano le tasse quando affitti casa da privato?

Il regime fiscale incide in modo significativo sul rendimento netto della locazione. Ecco le basi da conoscere.

Cedolare secca. Regime sostitutivo dell'IRPEF. Due aliquote: 21% per canone libero, 10% per canone concordato.

IN NUMERI



Le aliquote fiscali per chi affitta da privato

21%

Cedolare secca, canone libero

10%

Cedolare secca, canone concordato

10,6‰

IMU aliquota base
Modificabile da ogni Comune

Sostituisce IRPEF, addizionali, imposta di registro annuale e imposta di bollo. Si applica su richiesta del proprietario alla registrazione ed è irrevocabile per tutta la durata del contratto.

Regime ordinario. Il reddito da locazione si somma agli altri redditi ed è tassato con l'aliquota IRPEF marginale, con deduzione forfettaria del 5%. Conviene in genere a chi ha un reddito basso e un'aliquota marginale sotto il 21%. Si pagano anche imposta di registro annuale (2% del canone, divisa tra le parti) e addizionali.

IMU. Dovuta dal proprietario. Aliquota base 10,6 per mille, modificabile da ogni Comune. Gli immobili a canone concordato beneficiano in genere di una riduzione del 25%. Verifica la delibera comunale in vigore.

Per chi affitta una sola unità e ha un reddito modesto, il regime ordinario può convenire più della cedolare al 21%. Per chi ha più immobili o reddito elevato, la cedolare secca è in genere più efficiente.

Se il tuo immobile è in una delle tre città in cui Homeflow è attivo, Consulta anche la [guida completa per affittare senza agenzia](#) per una panoramica dei compiti che restano al proprietario. consulta le guide dedicate per proprietari: [affittare a Milano da privato](#), [affittare a Brescia da privato](#) e [affittare a Bergamo da privato](#), con prezzi per quartiere e strategie locali per ridurre i tempi di vuoto.

Homeflow è in pre-lancio a Milano, Brescia e Bergamo. Aiutiamo chi offre casa a ricevere richieste strutturate e profili verificati, aiutando a ridurre i messaggi a vuoto. Entra nella lista pre-lancio.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →