

Contratto di affitto 4+4, 3+2, transitorio e cedolare secca: guida

Quali tipi di contratto di affitto esistono in Italia? Differenze tra 4+4, 3+2, transitorio e cedolare secca. Guida pratica per inquilini e proprietari.



di **Stefano Patelli** — Direttore Polo Innovativo

Indice

1. Quali tipi di contratto di affitto esistono in Italia?
2. Come funziona il contratto 4+4 a canone libero?
3. Quando conviene il contratto 3+2 a canone concordato?
4. A cosa serve il contratto transitorio?
5. Quale contratto conviene per studenti universitari?
6. Quanto si paga con la cedolare secca?
7. Come scegliere il contratto giusto per chi cerca e per chi offre?

In Italia esistono quattro formule principali di **contratto di affitto**: 4+4 a canone libero, 3+2 a canone concordato, transitorio e per studenti. Scegliere quella sbagliata costa soldi, tempo o tutele.

I 4 tipi di contratto di affitto

4+4

Canone libero

Cedolare 21%, massima flessibilità sul prezzo

3+2

Canone concordato

Cedolare 10%, IMU ridotta del 25%

1-18 mesi

Transitorio

Per esigenze documentabili

6-36 mesi

Studenti

Per universitari fuori sede

Quali tipi di contratto di affitto esistono in Italia?

Il mercato degli affitti in Italia ha quattro formule principali. Scegliere quella sbagliata costa soldi, tempo o tutele. Ecco cosa devi sapere su ciascuna, sia che cerchi casa sia che la offra.

La differenza tra un contratto ben scelto e uno improvvisato può essere di centinaia di euro all'anno in tasse, la possibilità di detrarre l'affitto, o la flessibilità di uscire quando ti serve. Ogni tipologia ha regole precise su durata, rinnovo, disdetta e regime fiscale.

Questo articolo ha scopo informativo e non sostituisce la consulenza di un commercialista o di un legale. Ogni situazione fiscale e contrattuale va valutata caso per caso.

Come funziona il contratto 4+4 a canone libero?

Il contratto a canone libero è la formula standard per chi affitta casa come residenza principale. Durata minima di 4 anni, rinnovo automatico per altri 4 salvo disdetta motivata del proprietario. Il canone è stabilito liberamente tra le parti e può essere adeguato ogni anno con l'indice ISTAT.

Per l'inquilino significa massima stabilità: puoi restare fino a 8 anni. Può recedere in qualsiasi momento con preavviso di 6 mesi. La normativa prevede in

genere che il proprietario possa dare disdetta solo alla prima scadenza dei 4 anni e solo per motivi tassativi: uso proprio, vendita, ristrutturazione importante. Con la cedolare secca l'imposta sostitutiva è in genere del 21%: niente IRPEF, niente addizionali, niente imposta di registro annuale.

La registrazione del contratto va fatta entro 30 giorni dalla firma.

IN NUMERI

Cosa sapere sulla registrazione del contratto



30 giorni Termine per la registrazione	67€ Costo di registrazione Diviso a metà tra proprietario e inquilino	3 mensilità Deposito cauzionale massimo
--	---	--

Costo di 67€, da dividere a metà tra proprietario e inquilino — chi salta questo passaggio rischia sanzioni pesanti, come spiegato nella guida su [affitto in nero](#). La normativa prevede in genere che il deposito cauzionale non superi tre mensilità: va restituito alla fine del contratto, decurtato solo per danni documentati oltre la normale usura.

Lo svantaggio principale: il canone tende a essere più alto rispetto al concordato perché non c'è un tetto massimo.

Quando conviene il contratto 3+2 a canone concordato?

Il canone concordato segue gli accordi territoriali tra sindacati di proprietari e inquilini. Durata di 3 anni più rinnovo di 2. Il canone non può superare i massimi stabiliti per zona e tipologia di immobile.

Per l'inquilino l'affitto è più basso del mercato libero e dà diritto a detrazioni IRPEF fino a 300€ se l'immobile è residenza principale (600€ per under 31 con reddito sotto 15.493€ — vedi la [guida al bonus affitto under 31](#)). Per il proprietario la cedolare secca scende al 10% e l'IMU è ridotta del 25%. A Milano,

Brescia e Bergamo gli accordi territoriali sono attivi e coprono la maggior parte dei quartieri.

Il limite: il canone resta in genere bloccato per 5 anni (3+2) e non puoi chiedere più del massimo previsto, anche se il mercato sale. L'adeguamento ISTAT si applica solo se previsto esplicitamente dall'accordo territoriale di riferimento. La disdetta dell'inquilino può essere data in qualsiasi momento con 6 mesi di preavviso, quella del proprietario solo alla scadenza dei primi 3 anni e con le stesse motivazioni tassative del 4+4.

A cosa serve il contratto transitorio?

Il contratto transitorio è pensato per esigenze temporanee documentabili: studio, lavoro a termine, trasferimento. Durata da 1 a 18 mesi, canone libero o concordato. La motivazione della transitorietà va indicata nel contratto e, se manca o è generica, il contratto si considera un 4+4 a tutti gli effetti.

Quando conviene: per studenti fuori sede, lavoratori in trasferta, chi ristruttura casa. Le motivazioni valide includono un contratto a tempo determinato in un'altra città, un corso di studi di durata definita, lavori di ristrutturazione. Non basta scrivere "esigenze lavorative": serve un documento che attesti la temporaneità (lettera di assunzione a termine, certificato di iscrizione universitaria).

Attenzione: senza una motivazione documentabile valida, il contratto può essere riqualificato come 4+4 dal giudice, e il proprietario perde i vantaggi fiscali. La motivazione va scritta nel contratto e, se contestata, devi poterla dimostrare. Non esiste rinnovo automatico: alla scadenza il contratto cessa, a meno che le parti non ne firmino uno nuovo.

Quale contratto conviene per studenti universitari?

Una variante del transitorio pensata specificamente per chi studia fuori sede. Durata da 6 mesi a 3 anni, canone calmierato se concordato. Lo studente deve dimostrare iscrizione all'università e residenza in un comune diverso da quello dell'immobile.

Vale solo per immobili nei comuni sede di università o limitrofi. A Milano, Brescia e Bergamo è molto usato. La garanzia di un genitore è quasi sempre richiesta dal proprietario. Come il transitorio standard, anche questo contratto non ha rinnovo automatico: va rinnovato esplicitamente ogni anno accademico se lo studente prosegue gli studi.

Per gli studenti che condividono casa con altri, esistono due opzioni: un unico contratto intestato a tutti, in cui ognuno è responsabile per l'intero canone in solido, oppure contratti separati per ogni stanza. La seconda formula dà più flessibilità ma è meno comune perché più articolata da gestire per il proprietario.

Quanto si paga con la cedolare secca?

La cedolare secca è un regime fiscale sostitutivo dell'IRPEF per chi affitta. Due aliquote: 21% per contratti a canone libero, 10% per canone concordato. Sostituisce IRPEF, addizionali, imposta di registro annuale e imposta di bollo.

Quando conviene in genere al 21%: se il tuo scaglione IRPEF marginale è superiore al 21% (reddito sopra 28.000€ lordi, indicativamente). Sotto questa soglia, il regime ordinario potrebbe convenire perché l'aliquota IRPEF è più bassa e puoi dedurre i costi dell'immobile. Quando conviene al 10%: quasi sempre, a meno che il canone concordato non sia molto più basso di quello di mercato.

Un dettaglio importante: la cedolare secca si applica su richiesta del proprietario alla registrazione ed è irrevocabile per tutta la durata del contratto. Se il proprietario sceglie la cedolare, non può chiedere l'adeguamento ISTAT né il rimborso dell'imposta di registro all'inquilino, che deve essere informato prima di firmare.

Come scegliere il contratto giusto per chi cerca e per chi offre?

Chi cerca casa: vuoi stabilità e prevedibilità a lungo termine → 4+4.

CONFRONTO		
Quale contratto scegliere		
	CHI CERCA CASA	CHI OFFRE CASA
4+4	Vuoi stabilità e prevedibilità a lungo termine	Vuoi massimizzare il canone e accetti un ricambio più frequente
3+2 concordato	Vuoi risparmiare sul canone in una zona con accordi territoriali attivi	Preferisci stabilità, meno rischi di morosità e sconto IMU
Transitorio	Hai un'esigenza documentabile sotto i 18 mesi	Hai un inquilino temporaneo ma non vuoi vincolarti a lungo
Studenti universitari	Studi fuori sede e hai necessità temporanee certe	Affitti a studenti con garanzia genitoriale

Vuoi risparmiare sul canone e la zona ha accordi territoriali attivi → 3+2 concordato. Studi fuori sede e hai necessità temporanee certe → contratto per studenti universitari. Lavori a termine, sei in trasferta o hai un'esigenza documentabile sotto i 18 mesi → transitorio.

Chi offre casa: vuoi massimizzare il canone e sei disposto a gestire un ricambio più frequente → 4+4 con cedolare 21%. Preferisci stabilità, un inquilino che resta a lungo e meno rischi di morosità → 3+2 concordato con cedolare 10% e sconto IMU. Affitti a studenti con garanzia genitoriale → transitorio per studenti. Hai un inquilino temporaneo ma non vuoi vincolarti a un contratto lungo → transitorio.

In ogni caso, la scelta del contratto va discussa prima della firma e deve riflettere le esigenze di entrambe le parti. Un contratto forzato su una formula sbagliata crea problemi a tutti: per l'inquilino meno tutele o costi più alti, per il proprietario rischi legali.

Homeflow è in pre-lancio a Milano, Brescia e Bergamo. Aiutiamo i proprietari a gestire la selezione degli inquilini e le richieste in modo strutturato, prima del contatto. Entra nella lista.



SCRITTO DA

Stefano Patelli

Direttore Polo Innovativo

[Altri articoli di Stefano →](#)