

Le regole

Affitti

Corsa al canone ribassato: così il proprietario risparmia sulle imposte. Alloggi sfitti, più tasse

Registrazioni dei contratti, cambia il modello
Certificato energetico, ridotti gli obblighi di presentazione

ALESSANDRO PALMESINO

AFFITTO? Sì grazie. Se è vero che la crisi non ha portato con sé solo drammi e problemi, una delle sue conseguenze positive è la diversa attenzione che si è posta - finalmente - sulla questione dell'emergenza abitativa.

E se è da anni che ci sentiamo ripetere che le grandi città sono piene di case vuote, mentre l'edilizia sociale è ferma, sono state le novità degli ultimi mesi ad aver finalmente portato verso l'unica soluzione possibile: premiare chi affitta regolarmente e chiedendo un po' meno, e punire chi lascia gli immobili vuoti. Una battaglia portata avanti nei decenni scorsi soprattutto dagli inquilini, e oggi, di fronte ai dati impressionanti della morosità, anche dai proprietari immobiliari.

Minor fitto, è boom

Le novità, molte delle quali arrivate con lo "Sblocca Italia", sono diverse. Una di quelle più gradite riguarda l'incremento del cosiddetto "minor fitto": la possibilità, cioè, per l'inquilino di richiedere una rata inferiore. Fino a qualche anno fa, sembrava pura fantasia: oggi è un fenomeno che cresce a doppia ci-

fra. Il motivo è semplice: an-

che i proprietari si sono resi conto che il rifiuto di abbassare un po' la richiesta, e venire incontro all'inquilino, comporta un rischio altissimo in termini di morosità. E guai ad arrivare allo sfratto. Così, se da un lato le associazioni delle due parti si sono organizzate per agevolare e sistematizzare la sigla di questi accordi, dall'altro gli enti pubblici hanno cominciato a renderli più convenienti: a partire dall'eliminazione delle imposte di registrazione e bollo del nuovo contratto. E, come spieghiamo in questa pagina, in pentola bolle ben di più: un possibile sconto Imu, indicazione data dal governo ai Comuni, che ci stanno riflettendo.

Cedolare secca e sgravi

La notizia più attesa dal mondo degli affitti è arrivata l'anno scorso: si aumentano le agevolazioni per i contratti concordati con un taglio netto della cosiddetta "cedolare secca" (la tassa che grava sugli introiti del proprietario, ma senza fare cumulo sugli altri redditi) dal 21 al 10% (prima, lo sconto si fermava al 15%). Una spinta, anzi uno spintone, per incentivare chi ha una casa a fare il possibile per occuparla e a un fitto ade-

guato.

Il governo ha poi assicurato ulteriori sgravi fiscali a chi acquista un immobile nuovo o ristrutturato allo scopo di metterlo in affitto a canone concordato 3+2 (vale nei Comuni ad alta tensione abitativa). Mentre guai a chi lascia gli appartamenti vuoti: oltre

a dover pagare una mazzata di Imu (in 9 comuni su 10, Genova inclusa, l'aliquota è al massimo consentito dalla legge), da quest'anno bisognerà pagare altre tasse (nel capitolo Irpef) pari al 50% del valore catastale dell'immobile sfitto. Una nuova "punizione" che dovrebbe spingere anche i più indecisi a darsi da fare per locare le proprie case.

Le novità riguardano anche gli inquilini, che possono godere sia di maggiori detrazioni fiscali (se sono in case di edilizia pubblica) sia in termini di Isee. E rimane confermato - almeno sulla carta - il forte sconto Imu per i proprietari dei centri "ad alta tensione abitativa" (le grandi città) che utilizzano il canone

concordato.

Addio blocco degli sfratti

Questa è una delle novità che, come è facile intuire, sono meno piaciute alle asso-

ciazioni dell'inquinato. Va però sottolineato che il "blocco" era una condizione che riguardava solo alcune

migliaia di famiglie di poche città italiane per le quali venivano individuate condizioni molto particolari. A fronte dello "sblocco", il Governo ha comunque molto aumentato il budget per il sostegno all'affitto e ai morosi incolpevoli.

Registrazione, no contanti

Tra gli altri elementi nuovi, il debutto del nuovo modello per la registrazione del contratto: al via pochi giorni fa, si chiama RLI e dà il cambio al vecchio modello 69. E poi, (piccola) stretta sulla tracciabilità: non si potrà più pagare l'affitto in contanti, almeno non se la rata è dai 1.000 euro in su.

palmesino@ilsecoloxix.it

PRO E CONTRO

Chi taglia la rata all'inquilino elimina le spese di bollo e registro. Ma è anche un'arma anti-morosità

■ L'ANALISI

ORA ANCHE I COMUNI POSSONO FARE LA LORO PARTE

È ANCORA da vedere come e quanto, ma sul "minor fitto" anche i Comuni sono chiamati a fare qualche cosa.

Stiamo parlando ancora dello "Sblocca Italia", ossia la legge 164 dell'11/11/2014, che all'articolo 1-bis, introduce la facoltà dei Comuni di applicare aliquote ridotte sull'Imu per gli immobili locati i cui contratti abbiano beneficiato di tale riduzione.

In altre parole: se un proprietario accetta di abbassare il fitto in regime di canone concordato, il Comune potrebbe abbassargli l'Imu. In questo senso, a Genova ci sono già iniziative. «Noi - dice Valentina Pierobon, presidente di Asppi (Associazione sindacale piccoli proprietari immobili) Genova - abbiamo proposto in questi giorni all'amministrazione l'abbassamento al 4% dell'aliquota Imu sui contratti concordati che beneficeranno di tale riduzione». Una richiesta che era già stata avanzata l'anno scorso per "spingere" il progetto dell'Agenzia sociale per la casa, ma bocciata da Turis perché mancava il quadro normativo. «Ora la legge c'è», dice Pierobon, secondo cui è necessario utilizzare a fondo la possibilità introdotta dalla legge 164 per far sì che il contratto concordato «riacquisti una rinnovata convenienza fiscale, altrimenti il timore di morosità spingerà fuori dal mercato altri proprietari».

Il ruolo dei Comuni potrebbe essere determinante in questo senso, perché se è vero che le norme spingono per un decollo del mercato degli affitti concordati, la realtà parla di una esplosione della morosità, e non solo a Genova, che terrorizza i proprietari.

«Il fenomeno degli sfratti per morosità è in continuo aumento e ormai riguarda il 5% dei contratti di affitto: in Italia sono 100.000. In dieci anni i casi sono aumentati del 120%», spiega Pierobon. E se è evidente la difficoltà per gli inquilini, non è facile nemmeno la situazione dei proprietari, che devono sostenere spese ingenti e lunghe attese. «Secondo un nostro sondaggio nazionale, in una quarantina di grandi e medie città d'Italia, i tempi di rilascio dell'abitazione arrivano a superare l'anno, fino a 18 mesi nelle grandi città. In media, su un fitto di 500 euro, la perdita per il locatore - tra mancati introiti, spese e tasse - è tra i 15 e i 20 mila euro», conclude la presidente di Asppi.

A. PAL.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Minor fitto:

l'accordo tra le parti di abbassamento del canone di affitto viene agevolata con l'eliminazione delle imposte di registrazione e di bollo del nuovo contratto.

Ai Comuni è concessa la facoltà di ridurre l'Imu ai proprietari che aderiscono al minor fitto, anche se nessuna grande città ha finora legiferato in merito



Isee:

nel caso di nucleo familiare che viva in locazione, il valore del canone annuo previsto nel contratto d'affitto deducibile dal reddito **passa da 5.165 a 7.000 euro**



Addio al blocco degli sfratti:

non sarà più possibile ricorrere al c.d. "blocco degli sfratti" che riguardava alcune particolari categorie di cittadini: **il Governo ha però aumentato i fondi per gli affitti (a 446 milioni) e per la morosità incolpevole (200 milioni)**



Pagamento e registrazione:

è **obbligatorio registrare i contratti all'Agenzia delle Entrate con il nuovo modello RLI**. I canoni da 1.000 euro in su non possono essere pagati in contanti



MEMO

Disdetta per giusta causa: i contratti di locazione 4+4 possono essere disdetti dal proprietario solo a fronte di "giusta causa", cioè eventi gravi e imprevedibili come trasferimento, problemi di salute o di lavoro, eccetera. La disdetta va inoltrata 6 mesi prima e la giusta causa deve essere redatta su carta. L'inquilino ha diritto a ricorrere contro la richiesta. L'inquilino ha invece facoltà di recedere in qualunque momento, pur con il preavviso previsto dal contratto



Cedolare secca:

l'aliquota si abbassa al 10% per i proprietari che siglano contratti concordati tra le associazioni mentre resta fissata al 21% per gli altri tipi di locazione. Per questo tipo di contratti (3+2) è prevista nei Comuni cosiddetti "ad alta tensione abitativa" (tra cui Genova) una riduzione dell'Imu



Regolarizzato il "rent to buy":

prevista specificamente nelle norme la formula dell'affitto con riscatto in cui il proprietario concede in godimento al potenziale acquirente il suo immobile, determinando un termine entro il quale il conduttore ha diritto a perfezionare l'acquisto alle condizioni concordate



Sanatoria canoni "in nero":

dopo la cancellazione della norma in vigore del 2011, per chi aveva denunciato affitti in nero, gli inquilini che hanno usufruito dello sconto in base alle norme cancellate **non rischiano lo sfratto e potranno continuare a pagare il canone ridotto fino al 31 dicembre 2015**



Certificato energetico:

Dal 2014 non è più necessario in sede di registrazione allegare l'Ape (Attestato di prestazione energetica) al nuovo contratto di locazione per singole unità immobiliari. L'Ape deve comunque essere consegnato all'inquilino alla sottoscrizione del contratto per evitare sanzioni. L'obbligo rimane solo per le locazioni di interi edifici, oltre che per i trasferimenti a titolo oneroso



Sgravi fiscali ai proprietari:

nel quadriennio 2014-2017 chi acquista un immobile di nuova costruzione oppure oggetto di integrale ristrutturazione da destinare entro sei mesi e per almeno otto anni continuativamente all'affitto residenziale con canone concordato, **può beneficiare di una deduzione Irpef del 20% del prezzo, da fruire in otto anni, con un limite massimo di spesa pari a 300 mila euro**. Lo sgravio non si applica se tra locatori e conduttori esiste un rapporto di parentela di primo grado



Sgravi fiscali per gli inquilini:

chi vive in alloggi popolari può godere di uno sconto fiscale sull'Irpef pari a 300 euro (per redditi fino a 15.493,71 euro) o 150 euro (per redditi tra 15.493,71 e 30.987,41 euro)

La regolamentazione

Comprare la casa a rate e niente mutuo: ecco la formula "Rent to Buy"

... IL "RENT TO BUY" è una forma di affitto con riscatto: già consentita, da quest'anno è regolata specificamente. In pratica proprietario e inquilino si accordano per un piano in cui le rate siano un "acconto" sull'acquisto finale dell'immobile. Il proprietario concede in godimento al potenziale acquirente il suo immobile, con un termine entro il quale il conduttore ha diritto ad acquistare la casa a un prezzo prefissato. **Ma attenzione: guai a non rispettare i patti, in caso di morosità il proprietario non deve più vendere nulla.**

