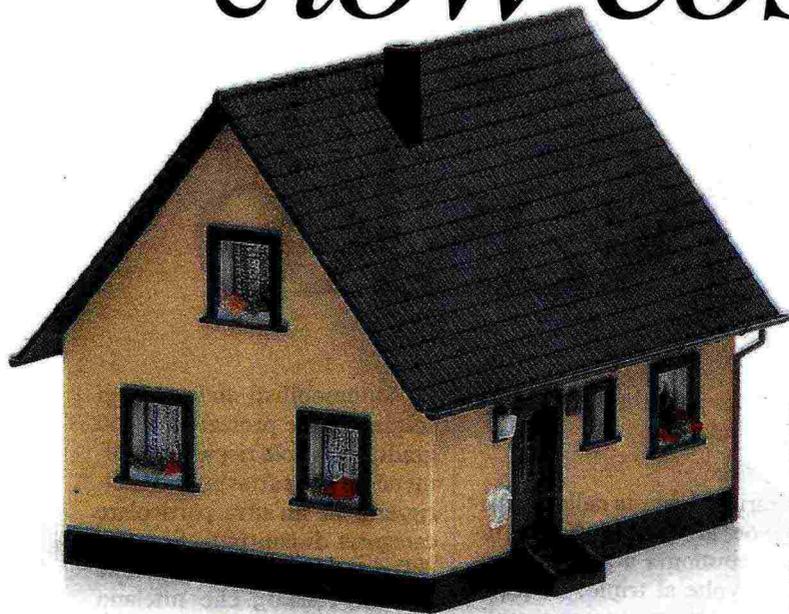


# Affitto

## Se concordato è *low cost*



La legge concede,  
sia **al proprietario**  
che all'inquilino,  
alcuni **vantaggi fiscali**  
tra cui l'**imposta  
di registro**  
e il reddito Irpef

### Roberta Bezzi

Per molti italiani coronare il sogno di una casa di proprietà non è per nulla facile. Soprattutto per i più giovani che hanno conosciuto in questi ultimi anni di crisi economica, disagi che forse non erano toccati ai loro genitori. Si spiega anche così perché, stando al 47esimo rapporto del Censis sulla situazione sociale del Paese, in Italia il 15 per cento delle famiglie vive in affitto. Per chi deve tirare la cinghia, tagliando il più possibile le spese mensili, è molto importante pagare un canone d'affitto contenuto. Dall'altra parte ci sono i proprietari di immobili che devono barcamenarsi per far fronte all'aumento della tassazione sulle seconde case, una vera e propria 'selva oscura', tra Imu, Tasi, Iuc e quant'altro.

### I vantaggi

In questa logica, può essere interessante per entrambe le

parti prendere in considerazione l'ipotesi del contratto a canone concordato (o concertato), in alternativa a quello classico a canone libero di 4 anni più quattro di rinnovo. Nel contratto a canone concordato, il corrispettivo – entro limiti minimi e massimi – è stabilito in accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari nelle undici aree metropolitane (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e nei comuni confinanti con gli stessi nonché nei capoluogo di provincia e nei comuni ad alta densità abitativa (individuati dal Cipe). Ovviamente in tal caso il canone è inferiore ai correnti prezzi di mercato, perché lo scopo è quello di venire incontro alle esigenze di chi vuole prendere in locazione un immobile. Per questo, la legge consente sia al proprietario sia all'inquilino, alcuni vantaggi fiscali (reddito Irpef, imposta di registro, Imu

solo nei Comuni che hanno deliberato di favorire tale forma contrattuale). In genere la durata della locazione a uso abitativo è di tre anni più due di rinnovo automatico (o tre previa intesa). L'entità del canone è concertato mentre ci sono agevolazioni fiscali per il proprietario, ma anche per gli inquilini in base alle fasce di reddito. Ma esistono anche contratti di locazione concertati a uso transitorio e a uso studenti universitari. Si tratta, nel primo caso, di un contratto della durata minima di un mese e massima di 18 mesi non rinnovabili. Il canone è concertato ma non ci sono agevolazioni fiscali. Nel secondo caso, è un contratto di almeno sei mesi e non più di 3 anni, con rinnovo automatico dello stesso periodo alla prima scadenza, salvo disdetta. Il canone è fissato dall'accordo territoriale tra organizzazioni sindacali, università e associazioni degli studenti ed esistono agevolazioni fiscali per il proprietario.

# Il provvedimento: stop al contante

Dall'inizio del 2014 è scattato l'obbligo di pagamento dei canoni di locazione abitativi con strumenti tracciabili, escluso quindi il contante. Il provvedimento introdotto dalla legge di stabilità ha ovviamente la finalità di combattere l'evasione fiscale e gli affitti in nero, fenomeno sempre più in crescita. L'adempimento riguarda però le sole locazioni abitative: residenza abituale, turistiche, studentesche, transitorie. Restano esclusi quindi negozi, uffici, capannoni, box

e quelle di edilizia residenziale pubblica. Il canone va dunque pagato con assegno, bonifico, pagamenti con Pos, etc. A quali sanzioni si va incontro se non si rispetta questo obbligo? La sanzione amministrativa per la violazione - ex art.58 del decreto legislativo 231707 - è compresa tra l'1 e il 40 per cento dell'importo corrisposto con un minimo di 3 mila euro. Viene quindi derogato solo per il pagamento dei canoni abitativi il limite di utilizzo del contante

come attualmente previsto nella somma di 999,99 euro, in base all'art.49 del medesimo decreto. Le sanzioni colpiscono anche i benefici fiscali collegati alle locazioni. In caso di violazione sia il locatore che il conduttore perdono il diritto alle agevolazioni e detrazioni fiscali, quali per esempio la riduzione dell'imponibile Irpef per i contratti convenzionati, la cedolare secca, la detrazione affitto per studenti universitari, etc.

## Il contratto è valido anche senza l'attestato di prestazione energetica

Un'altra novità in materia di affitti è che, dallo scorso 24 dicembre, non è più necessario allegare l'Ape (Attestato di prestazione energetica) al nuovo contratto di locazione per singole unità immobiliari. L'obbligo rimane solo per le locazioni di interi edifici, oltre che per i trasferimenti a titolo oneroso. Per tutte le nuove locazioni, quelle cioè stipulate per la prima volta e fatta

eccezione per quelle di durata complessiva inferiore a 30 giorni nell'arco dell'anno (non soggette a registrazione), resta il solo obbligo per il locatore di informare il proprio conduttore sulla prestazione energetica del bene immobile oggetto della locazione, così come la si deduce del relativo attestato che in ogni caso deve essere messo a disposizione dell'inquilino ancor prima di concludere il

contratto di locazione, cioè nel momento in cui iniziano le trattative dirette a concedere il godimento del bene. L'adempimento di tale obbligo deve essere documentato attraverso l'inserimento nel contratto di apposita clausola con cui il conduttore dà atto di avere ricevuto le necessarie informazioni, senza che sia necessario specificare nel dettaglio il tipo e la qualità delle stesse.

### LA NOVITÀ

#### Piano casa, cala la cedolare secca

Diverse le novità contenute nel Piano casa del consiglio dei ministri presieduto da Matteo Renzi, fra cui la riduzione della cedolare secca, dal 15 al 10 per cento, per gli immobili offerti a canone concordato e quelli per studenti universitari. Si punta così da un lato ad aumentare l'offerta di alloggi a canone ridotto e dall'altra a far emergere gli affitti in nero. Si stima per questo un recupero almeno del 5 per cento della base imponibile. A beneficiare del nuovo sconto fiscale non solo i nuovi contratti ma anche quelli già in essere. In questo caso il vantaggio si potrà avere già in fase di pagamento dell'acconto. L'opzione per la cedolare può essere effettuata al momento della stipula del contratto o all'atto del pagamento annuale dell'imposto di registro dovuta da chi finora ha preferito la tassazione Irpef. Già nel 2013, il decreto Del Fare del governo Letta aveva ridotto dal 19 al 15 per cento l'aliquota per la cedolare secca su affitti a canone concordato. Lo sconto d'imposta, unito al calo degli affitti, dovrebbe così rilanciare il mercato, Imu e Tasi permettendo. La misura non riguarda invece chi decide di optare per il canone di libero mercato che, in questi anni, ha subito una forte discesa per il crollo del mattone.

### IN RETE

#### Registrarsi con un click

Le lungaggini della burocrazia italiana sono note nel mondo. Ecco perché vengono accolte sempre con un certo sollievo quelle semplificazioni che sono in grado di migliorare la qualità della vita. Per quanto riguarda il settore degli affitti, la novità - a partire dallo scorso 3 febbraio - è la possibilità di procedere alla registrazione dei contratti di locazione degli immobili in un modo veloce e innovativo, ossia attraverso un nuovo strumento on-line. Si tratta del modello Rli, scaricabile con il relativo software dal sito dell'Agenzia delle entrate nel quale è possibile registrare le coordinate della locazione immobiliare e allegare il contratto per inviare tutta la documentazione in via telematica. Questo sostituisce il modello 69 finora utilizzato per le comunicazioni relative alle locazioni e che si doveva presentare allo sportello dell'Agenzia delle entrate. Si potrà utilizzare il vecchio modello fino al 31 marzo 2014, termine oltre il quale andrà definitivamente in pensione. Una rivoluzione per l'affitto che rende possibile sbrigare tutte le pratiche, ivi compreso il pagamento delle imposte, on-line con un solo click.

