**IMMOBILI**

Le garanzie per il locatore

Affitto blindato con le clausole e le polizze giuste

Proprietari tutelati da danni e mancati incassi

IL QUESITO

Possiedo un piccolo appartamento a Firenze, ma risiedo in provincia di Milano. Vorrei dare la casa in gestione a un'agenzia per affitti di tipo turistico o, comunque, per locazioni di durata più o meno lunga, ma, come è facile comprendere, vorrei evitare che il ricavato dell'affitto venisse in pratica disperso tra spese varie e imposte. Quali garanzie devo chiedere all'agenzia con cui sono in contatto? Per ridurre i rischi, inoltre, vorrei sapere se

può essere utile stipulare una garanzia per proteggere la casa e gli arredi da danni provocati dagli inquilini. Ho sentito parlare anche delle polizze "affitto garantito" per l'ipotesi di morosità. In alternativa, l'agenzia mi ha proposto di inserire nel contratto una clausola che chiude il contratto dopo due mesi di inadempimento. Conviene davvero inserirla? E qual è il suo funzionamento?

L.F. - SESTO SAN GIOVANNI

Augusto Ciria

sempre più difficile concedere in locazione un immobile, in tempi di crisi. Le brutte sorprese sono frequenti e può essere conveniente affidarsi - oltre che a validi professionisti del settore - ad agenzie specializzate in grado di assistere il locatore sia prima della stipula del contratto sia durante tutto il rapporto di locazione. Ci sarà da riconoscere una provvigione, che di norma si attesta sul 10% del canone del primo anno oppure, nel caso di locazione transitorie o turistiche, di quello previsto in ogni contratto concluso.

Occorre sempre precisare all'agenzia quale tipo di rapporto di locazione, tra quelli previsti dalla legge, si vuole

porre in essere, se per abitazione primaria dell'inquilino oppure per esigenze diverse. La legge 431/1998 divide quelli a uso abitativo secondo due tipologie: quella dei contratti a canone libero e quella dei contratti a canone "concordato". Entrambi mirano a tutelare l'abitazione primaria: il primo ha una durata almeno quadriennale, con rinnovo automatico, in linea di massima, per altri quattro anni.

I contratti a canone concordato - per gli anni d'imposta dal 2014 al 2017 - beneficiano dell'aliquota al 10% della cedolare secca, anziché di quella a regime al 15 per cento. Possono essere stipulati, però, solo nei cosiddetti Comuni ad alta tensione abitativa - oltre che in quelli colpiti da calamità naturali - e solo rispettando le in-

tese tra associazioni dei proprietari e degli inquilini siglate a livello locale: la misura del canone è vincolata e la durata è fissata in un minimo di tre anni, con una proroga di altri due se non sussistono particolari necessità del locatore.

Ci sono poi le locazioni per finalità turistiche, la cui caratteristica è quella di godere della più ampia libertà contrattuale proprio per rispondere alle molteplici esigenze di carattere temporaneo connesse a questo tipo di locazione. Sia la misura del canone sia la durata possono essere liberamente stabilite dalle parti. Sono regolate dal Dlgs 79/2011, meglio conosciuto come Codice del turismo, che - con l'articolo 53 dell'allegato 1 - ha ribadito che «gli alloggi locati esclusivamente per finalità turisti-

che, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del Codice civile in tema di locazione» e, quindi, dagli articoli 1571 e seguenti del Codice civile. La normativa è dunque applicabile anche a quegli alloggi situati in località prive di vocazione turistica: i relativi contratti devono avere una durata non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi, senza la prestazione di servizi di tipo alberghiero.

Spetta all'agenzia il compito di proporre un conduttore serio e solvibile, raccogliendo le informazioni necessarie. Quanto alla serietà, è bene munirsi di una polizza assicurativa contro possibili danni arrecati all'appartamento durante la locazione, così da tenersi indenni da esborsi o da eventuali pretese di terzi. In relazione

alla solvibilità, bisogna ricordare che per l'uso abitativo la legge prevede un tempo massimo di 20 giorni oltre la scadenza per pagare quanto dovuto, decorso il quale il locatore è libero di assumere le iniziative più opportune per il recupero del credito. Peraltro, contro il vertiginoso aumento della morosità degli inquilini, frutto della crisi economica, il mercato offre formule di "affitto garantito", consistenti in polizze che consentono ai proprietari di dare in locazione l'immobile senza correre grandi pericoli: le principali agenzie specializzate offrono simili opportunità ai loro clienti, anche per il deposito cauzionale e gli oneri accessori.

Se si intende invece risolvere il contratto per mancato pagamento del canone, la valutazione circa la gravità e l'importanza dell'inadempimento del conduttore è predeterminata dalla legge. Infatti, l'articolo 5 della legge 392/1978 sottrae alla discrezionalità del magistrato tale valutazione e la subordina a un duplice parametro:

1) è necessario che la morosità per canoni o per oneri accessori sia superiore almeno a due mensilità di canone;

2) la morosità deve protrarsi per il periodo superiore ai 20 giorni concessi al conduttore per pagare.

La morosità che legittima la risoluzione del contratto è, dunque, solo quella i cui estre-

mi concretano questi due presupposti. Anche davanti al giudice l'inquilino ha la possibilità di sanare la morosità, versando l'importo dei canoni scaduti, oltre agli interessi maturati e alle spese legali che il giudice liquida in suo danno, oppure chiedendo un ulteriore termine non superiore a 90 giorni entro il quale provvedere all'integrale pagamento di quanto dovuto al locatore, decorso il quale, e nel persistere della morosità, il contratto viene dichiarato risolto: il tutto per non più di tre volte in un quadriennio.

A nulla rileva che nel contratto sia prevista la cosiddetta clausola di risoluzione espressa nel caso di inadempimento, perché, sempre per i soli contratti a uso di stabile abitazione, la procedura prevista dalla legge è inderogabile: anche in presenza della clausola risolutiva espressa, il contratto si risolve solo quando l'inquilino decade dalla possibilità di sanare la morosità.

Così non avviene, invece, per i contratti stipulati per esigenze turistiche, ai quali non è applicabile questa disciplina di sanatoria. In presenza, infatti, di una clausola risolutiva espressa, il mancato pagamento da parte del "turista" del corrispettivo pattuito nei termini previsti legittima il locatore a ritenere risolto il contratto, con ogni conseguenza anche fiscale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RIMEDIO LIMITATO

La locazione abitativa non si scioglie mai in modo automatico: l'inquilino può pagare anche davanti al giudice

INTERMEDIAZIONE

Alle agenzie va una provvigione calcolata sul canone annuo oppure una somma in base ai contratti transitori o turistici

LA REGOLA GENERALE

Il locatore cessa di pagare le imposte sui canoni non incassati quando si conclude il procedimento di sfratto per morosità

Punto per punto

IL CASO

LA SOLUZIONE



IL RITARDO NEI PAGAMENTI
 Nel contratto è previsto che il pagamento del canone deve avvenire non oltre il quinto giorno di ogni mese. Il conduttore, ormai abitualmente, e nonostante ripetuti inviti al rispetto di quanto era stato pattuito, effettua il versamento al quindicesimo giorno del mese. Si può, sulla base di questo comportamento, chiedere la risoluzione del contratto?

La legge concede al conduttore venti giorni di tempo per versare il corrispettivo della locazione, decorsi i quali scatta l'inadempimento. Non rileva che nel contratto sia previsto un termine minore, perché il disposto della legge 392/1978 (articolo 5) è inderogabile dalla volontà delle parti.



IL VERSAMENTO MINORE DEL DOVUTO
 L'offerta, formulata dal conduttore, di pagamento dei canoni in misura inferiore rispetto a quanto effettivamente dovuto, finalizzata a impedire che il locatore agisca nei suoi confronti per la risoluzione del contratto, può essere rifiutata sul presupposto della pretesa di un esatto adempimento di quanto previsto nel contratto stesso?

Affinché l'offerta del pagamento dei canoni di locazione sia adatta a escludere la mora del debitore, preservandolo dalla responsabilità per il ritardo, occorre che essa abbia i caratteri di serietà, tempestività e completezza. Con riferimento all'ultimo requisito, è legittimo il rifiuto del locatore di un'offerta che non corrisponda alla prestazione in effetti dovutagli.



IL RECESSO DAL CONTRATTO
 Il conduttore che, recedendo dal contratto, anticipa il rilascio dell'immobile rispetto alla data indicata nella comunicazione, è tenuto a versare il canone di locazione fino al termine del semestre di preavviso oppure può limitare il pagamento, facendo riferimento al periodo di effettiva occupazione dei locali da parte sua?

Il recesso esercitato dal conduttore produce effetti, determinando la cessazione della locazione, dalla scadenza del termine semestrale di preavviso previsto in contratto; di conseguenza, fino a tale termine vanno versati i canoni, indipendentemente da quando si rilascia l'immobile.



IL COMPORTAMENTO CONCLUDENTE
 Il nuovo acquirente dell'immobile locato può pretendere dal conduttore il rispetto dei termini di pagamento dei canoni previsti nel contratto, al pari degli altri obblighi che vi sono contenuti, anche se il precedente proprietario, non avendo mai sollevato alcuna eccezione in proposito, di fatto non ne chiedeva l'adempimento?

Il diritto di fare valere le violazioni pregresse delle obbligazioni contrattuali da parte del conduttore non è escluso dalla tolleranza del precedente proprietario, se tali violazioni seguitano dopo il trasferimento o hanno causato una situazione diversa e contraria a quella prevista e regolata dal contratto.



LA RIDUZIONE DEL CANONE
 Quando l'immobile presenta vizi tali da pregiudicarne, in tutto o in parte, l'utilizzo, il conduttore, dopo avere invitato il locatore a eliminarli, può sospendere il pagamento dei canoni fino alla totale compensazione con quanto da lui sborsato per eliminare i vizi e per il pregiudizio subito?

Anche se i vizi dell'immobile sono tali da diminuirne l'idoneità, il conduttore non ha facoltà di ridurre il canone concordato, ma solo di domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, stando al giudice la valutazione dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti.



Il conduttore è obbligato a corrispondere il canone con le modalità previste nel contratto oppure può provvedervi con diversi modi a seconda delle sue comodità, tenendo presente che il locatore nulla oppone anche a pagamenti che vengono di volta in volta eseguiti con mezzi differenti?

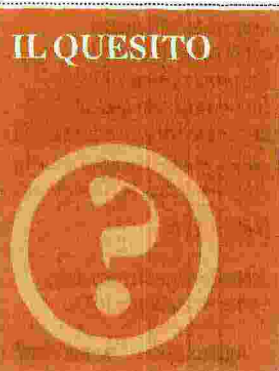
Il conduttore è legittimato a usare altre forme di pagamento, ma solo se queste sono previste nel contratto o vengono accettate dal locatore anche in modo tacito, attraverso il ripetuto incasso dei canoni nelle diverse forme scelte dal conduttore. I rischi su eventuali ritardi, smarrimenti o disguidi sono comunque a carico del conduttore.



I pagamenti dei canoni e degli oneri accessori, che siano stati eseguiti da un terzo al posto dell'effettivo conduttore, possono ottenere il risultato di sanare la morosità senza creare confusione, oppure devono essere rifiutati dal locatore per evitare che il terzo possa poi vantare diritti sul contratto?

La morosità può essere sanata anche da un terzo, ma il locatore può rifiutare il pagamento eseguito da una persona diversa dal conduttore qualora esso crei confusione sulla titolarità del rapporto locatizio. La fondatezza o meno di tale timore del locatore rientra fra gli accertamenti che il giudice dovrà eseguire.

Per la morosità il «rimedio» della risoluzione



Sono proprietario di un appartamento e di un magazzino affittati a un soggetto che, per problemi di difficoltà economica, ha accumulato una serie di ritardi cronici nel pagamento del canone, arrivando a saltare diverse rate. Preparando la dichiarazione dei redditi, ho avuto conferma che dovrò pagare le imposte su tutto l'importo contrattuale, quindi su un canone teorico, anziché su quello incassato. Vorrei sapere se l'unico modo per liberarmi dell'obbligo di pagare le imposte è avviare la procedura di sfratto. Finora non l'ho fatto per evitare spese legali. Oltretutto, avendo un altro alloggio che presto sarà libero da affittare, temo di ritrovarmi nella stessa situazione.

P.P. - SALERNO

Luciano De Vico

canoni risultanti da contratti di locazione immobiliare sono tassabili anche se non vengono incassati. Secondo quanto stabilito dall'articolo 26 del Tuir, infatti, ai redditi fondiari non si applica il principio di cassa, in base al quale le imposte si pagano sul reddito effettivamente percepito in

un determinato periodo d'imposta. Se il contratto di locazione è in corso, pertanto, è irrilevante che il proprietario non percepisca alcun canone, a meno che non risulti concluso il procedimento giurisdizionale di sfratto per morosità del conduttore.

Questa regola, introdotta dalla legge di riforma delle locazioni abitative (legge 431/1998), prevede l'irrele-

vanza reddituale dei canoni maturati e non percepiti dopo la conclusione del procedimento e il diritto a ottenere un credito per le imposte pagate in anni precedenti. In merito al primo punto, l'imponibilità è esclusa solo se la locazione ha ad oggetto un immobile a uso abitativo, se il mancato incasso dipende dalla morosità del conduttore e se l'accertamento del giudice inter-

viene a seguito della conclusione del procedimento per convalida di sfratto entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Se, ad esempio, l'inquilino di un alloggio non ha pagato il canone dal mese di agosto 2013 e il procedimento di convalida dello sfratto si conclude entro il 30 settembre 2014, il proprietario può legittimamente indica-

re, nella dichiarazione presentata quest'anno per i redditi 2013, solamente i 7/12 del canone di locazione annuo riportato nel contratto.

Il credito d'imposta

Il credito d'imposta, invece, spetta, alle medesime condizioni, in misura corrispondente alle imposte assolte in anni precedenti. Nell'esempio citato, se, per ipotesi, il procedimento si conclude a dicembre 2014, il contribuente è tenuto a dichiarare per il 2013 i canoni non riscossi e l'anno successivo potrà fruire del credito. A tale scopo occorre calcolare le maggiori imposte pagate in relazione ai canoni non percepiti, riliquidando la dichiarazione dei redditi di ciascuno degli anni per i quali si è pagato di più, in base all'accertamento avvenuto nell'ambito del

procedimento giurisdizionale di sfratto per morosità del conduttore.

L'agenzia delle Entrate ha precisato che occorre comunque considerare nella base imponibile la rendita catastale dell'immobile, che partecipa alla formazione del reddito dei fabbricati al posto del canone di locazione.

Il credito d'imposta può essere indicato nella prima dichiarazione dei redditi successiva alla conclusione del procedimento e comunque non oltre il termine di prescrizione decennale (per Unico 2014, quindi, l'ultimo periodo utile è il 2003). L'importo del credito indicato in dichiarazione (al rigo CR8 di Unico 2014) andrà a ridurre direttamente l'Irpef netta dovuta. In alternativa, è sempre possibile presentare istanza di rimborso al

competente ufficio locale delle Entrate e attendere i tempi (non brevi, per la verità) dell'amministrazione finanziaria.

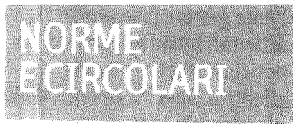
Gli immobili non abitativi

È bene ribadire che sia l'intassabilità dei canoni non riscossi sia il credito d'imposta a seguito della conclusione della convalida di sfratto per morosità si applicano solo agli immobili concessi in locazione a uso abitativo. Per le locazioni di immobili non abitativi, il legislatore tributario non ha previsto una disposizione analoga a quella contemplata dall'articolo 26 del Tuir, come conferma la circolare 11/E del 21 maggio 2014. Per i contratti a uso diverso dall'abitativo, quindi, i canoni vanno sempre dichiarati, anche se non sono stati percepiti e le imposte assolte non possono

essere recuperate.

Nella circolare 11/E l'Agenzia ha infine precisato, così come la Corte costituzionale con la sentenza 362/2000, che il locatore può utilizzare tutti gli strumenti previsti per "provocare" la risoluzione del contratto di locazione ed evitare la tassazione di canoni non riscossi. Tra questi si possono annoverare sia la clausola risolutiva espressa ex articolo 1456 del Codice civile sia la risoluzione a seguito di diffida ad adempiere ex articolo 1454 del Codice civile. In queste ipotesi, infatti, il riferimento al canone potrà operare fino a quando risulterà in vita un contratto di locazione. Cessando ex lege il contratto, a fini abitativi o non abitativi, viene meno qualunque riferimento al reddito locativo e cessano i presupposti per la sua tassabilità al posto della rendita catastale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



dicembre 1998, n. 431.
Circolare 150/E del 7 luglio 1999

Sfratto e canoni percepiti l'anno successivo

Se nell'anno di competenza le somme non sono state tassate poiché si è concluso il procedimento di sfratto per morosità, i canoni di locazione percepiti in un anno successivo scontano la tassazione separata.
Circolare 95/E del 12 maggio 2000

Cedolare secca

Anche in applicazione del regime di cedolare secca i canoni di locazione di immobili a uso abitativo non

percepiti devono essere assoggettati a tassazione, salvo che, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi, non si sia concluso il procedimento giudiziale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Il credito d'imposta ex articolo 26 del Tuir sarà commisurato all'importo della cedolare versata.
Circolare 26/E del 1° giugno 2011

Canoni di locazione non riscossi

La previsione normativa circa la non concorrenza alla formazione del reddito

complessivo dei canoni non percepiti solo dopo la conclusione del procedimento di sfratto per morosità del conduttore è applicabile alle sole locazioni di immobili a uso abitativo.
Circolare 11/E del 21 maggio 2014

Esistenza di un contratto di locazione

Il riferimento al reddito locativo opera nel tempo solo quando risulta in vita un contratto di locazione. Se la locazione è cessata, torna in vigore la regola della tassazione sulla base della rendita catastale.
Corte di cassazione, sezione tributaria, 18 gennaio 2012, n. 651

Imputazione dei redditi fondiari

I redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo indipendentemente dalla percezione.
Articolo 26 del Dpr 97/1986

Nuova disciplina delle locazioni

Tassazione dei canoni di locazione non percepiti e istituzione del credito d'imposta per i canoni non percepiti dopo la legge 9

**LE PAROLE
CHIAVE**

Convalida dello sfratto

È un provvedimento dell'autorità giudiziaria a seguito dell'intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione o per morosità del conduttore. Con esso si risolve il contratto e viene fissata la data entro cui il conduttore dovrà rilasciare l'immobile. Se il rilascio non avviene spontaneamente, il locatore potrà procedere esecutivamente,

coadiuvato dall'ufficiale giudiziario e, se necessario, dalla forza pubblica.

Clausola risolutiva espressa

È la pattuizione con cui le parti assumono un adempimento a condizione risolutiva del contratto. È disciplinata dall'articolo 1456 del Codice civile e ha effetto quando la parte adempiente dichiara di voler risolvere il contratto.

Inadempimento

Quando in un contratto a prestazioni corrispettive una delle parti non esegue esattamente la sua

prestazione, la controparte può agire in giudizio per ottenere lo scioglimento del vincolo contrattuale, che costituisce una vera e propria sanzione a carico della parte inadempiente. L'inadempimento deve essere grave e rilevante.

Morosità

Il conduttore è moroso quando, decorsa la scadenza della rata pattuita, non ha pagato il canone di locazione o gli oneri accessori, ma solo se questi superano le due mensilità di canone. Il locatore può chiedere la risoluzione del contratto, per ottenere la restituzione

dell'immobile, in via giudiziale, mediante lo sfratto per morosità.

Termine di grazia

È il termine che il giudice concede all'inquilino comparso davanti a lui a seguito dell'intimazione dello sfratto per morosità e consiste in una proroga non superiore a 90 giorni per sanare la morosità, comprensiva di interessi maturati e delle spese legali liquidate a favore del locatore. La morosità può essere sanata non più di tre volte in un quadriennio. Al termine scaduto senza pagamento segue la convalida dello sfratto.

