



AFFITTI IN NERO... CONVENIENZA ZERO!

Progetto **Casa**

***Affitti in nero...
convenienza zero!
tante buone ragioni per
non affittare in nero
tanti consigli utili su come
affittare un immobile***

2^a edizione
corretta e aggiornata

***Affitti in nero...
convenienza zero!
tante buone ragioni per
non affittare in nero
tanti consigli utili su come
affittare un immobile***

*A cura del Comando Provinciale della Guardia di Finanza di
Bologna in collaborazione con il Comune di Bologna e
l'Università degli Studi di Bologna*

Perché mai dovrei registrare un contratto di locazione?

*...è questa la domanda che frequentemente si pongono sia chi si appresta a concedere in locazione un immobile, sia chi lo stesso immobile si appresta a riceverlo. Una domanda che in questa sede assume una connotazione volutamente provocatoria, alla quale può essere, tuttavia, dedicato qualche momento di riflessione, perchè **locare "in nero" non conviene!***

Il richiamo alla obbligatorietà della registrazione, alla doverosità del pagamento delle imposte, ai principi cui si ispira la struttura della società, per quanto possa essere persuasivo, può, infatti, non bastare.

Per scongiurare l'evenienza che l'interesse del singolo possa prevalere rispetto alla logica del benessere collettivo, si impone la ricerca di motivazioni che - svincolate dal rimando ai tradizionali, e sempre attuali, principi che dovrebbero comunque presiedere il vivere civile - siano ancorate a valutazioni di ordine individuale.

*In tal senso, allora, quale migliore e più convincente argomentazione della lucida considerazione che **registrare un contratto e pagare le imposte conviene.***

Sì, conviene! E per molti ordini di motivi.

In primo luogo, la registrazione rappresenta una forma di garanzia rispetto ad eventuali inadempienze dell'inquilino (es.

mancato pagamento di un canone, danni arrecati all'appartamento). Infatti, chiedere in sede giurisdizionale il risarcimento di danni eventualmente provocati dall'inquilino in assenza di un contratto di locazione registrato, produce, in concreto, l'effetto di far comunicare - dal giudice civile, che in tal senso ha un obbligo - agli organi di controllo le violazioni tributarie riscontrate nell'espletamento delle proprie funzioni.

Non solo! Con la legge n. 431 del 1998 il legislatore ha sancito la "nullità" dei contratti di locazione "di fatto" e la nullità di ogni pattuizione intervenuta tra i contraenti nel contesto della definizione dell'assetto dei reciproci interessi, finalizzata a stabilire un canone effettivo di locazione superiore a quello risultante dal contratto ed ha introdotto il conseguente diritto per l'inquilino di ottenere la restituzione delle somme indebitamente corrisposte.

L'inequivocabilità di tale previsione determina evidenti conseguenze per il proprietario; l'inquilino, infatti, laddove sia in grado di comprovare l'avvenuta corresponsione di un canone superiore rispetto a quello stabilito contrattualmente, potrebbe legittimamente rivendicare in sede giudiziale la restituzione delle somme illecitamente percepite dall'affittuario.

A tali effetti si aggiungano le sanzioni previste per l'omessa registrazione del contratto o per l'indicazione di un canone inferiore rispetto a quello stabilito, la cui efficacia repressiva è stata esaltata dalla presunzione di esistenza del contratto nei

quattro anni precedenti la constatazione della violazione (previsione introdotta dalla legge finanziaria 2005), nonché dal termine quinquennale di prescrizione dell'azione accertatrice dell'Amministrazione finanziaria.

Infine sono previsti considerevoli benefici fiscali per il proprietario e per l'inquilino che registrano un contratto di locazione a canone concordato.

Tali fattori, frequentemente sottovalutati, dovrebbero costituire un deterrente importante affinché non si concludano contratti di locazioni in nero.

Proprio al fine di scoraggiare il ricorso a pratiche di affitto illegale è stato realizzato dal Comando Provinciale della Guardia di Finanza di Bologna, in collaborazione con il Comune e l'Università di Bologna, la presente pubblicazione informativa orientata ad illustrare una serie di opportunità legislative frequentemente trascurate, anche perché non sempre conosciute.

Indice

- Come registrare un contratto di locazione pag. 3
- La registrazione telematica
una soluzione per non sprecare il tuo tempo pag. 11
- Gli adempimenti Irpef
attenzione all'inquilino moroso! pag. 15
- Locazione a canone concordato
una soluzione da non sottovalutare pag. 19
- A Bologna
il risparmio che non ti aspetti! pag. 25
- Qualche esempio per capirci di più pag. 31
- Le agevolazione fiscali per l'inquilino pag. 37
- Gli effetti civilistici delle condotte illecite pag. 41
- Le sanzioni amministrative correlate
alle condotte illecite pag. 45
- Essere scoperti è facile pag. 53
- E se costituissi una società immobiliare? pag. 57
- In mezzo c'è A.M.A. pag. 61

Come registrare un contratto di locazione

Indipendentemente dall'importo del canone pattuito, i contratti di locazione la cui durata supera i trenta giorni complessivi nell'anno, devono essere obbligatoriamente registrati.

La registrazione va effettuata, entro trenta giorni dalla data di conclusione dell'accordo, presso gli uffici periferici dell'Agenzia delle Entrate o avvalendosi del sistema di registrazione telematica (obbligatorio per i possessori di oltre 100 immobili).

Qualora si propenda per la prima soluzione è sufficiente recarsi, previo versamento dell'imposta, presso un qualsiasi Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate¹ (non necessariamente l'Ufficio competente in relazione al proprio domicilio fiscale) e richiedere presso gli appositi sportelli la registrazione del contratto.

All'atto della richiesta (che va avanzata mediante compilazione di appositi moduli che si trovano presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate) e della contestuale esibizione di copia del modello F23 comprovante il versamento dell'imposta, viene rilasciata una ricevuta attestante l'avvenuta presentazione del contratto (vanno presentate almeno due copie con firma originale) ed una comunicazione con cui l'Agenzia delle Entrate indica il termine entro cui

¹ Ufficio locale Agenzia delle Entrate Bologna 1: v. Marco Polo n. 60;
Ufficio locale Agenzia delle Entrate Bologna 2: v. Paolo Nanni Costa n. 28;
Ufficio locale Agenzia delle Entrate Bologna 3: v. Larga n. 35.

restituirà una copia del contratto sul quale sono stati apposti gli estremi della registrazione.

Sulle copie consegnate all'Ufficio deve essere apposta una marca da bollo da 14,62 euro ogni quattro facciate scritte, e comunque ogni 100 righe.

Si è detto che prima di registrare si deve procedere al pagamento dell'imposta che può essere eseguito presso qualsiasi concessionario della riscossione, banca o ufficio postale, previa compilazione del modello F23, che è disponibile anche su *Internet* sul sito **www.agenziaentrate.it**.

L'importo da versare per l'assolvimento del tributo è pari al 2% del canone di locazione.

Il pagamento dell'imposta può avvenire di anno in anno applicando il 2% al canone relativo a ciascuna annualità ovvero può avvenire in un'unica soluzione applicando la suddetta percentuale all'importo pattuito per l'intera durata del contratto.

Nel caso di pagamento annuale, per gli anni successivi al primo l'imposta va pagata entro trenta giorni dalla data di scadenza dell'anno precedente, sempre applicando un'aliquota pari al 2% sul canone annuale pattuito con le medesime modalità utilizzate per la prima registrazione.

Nel caso invece di registrazione pluriennale, che prevede di fatto un esborso anticipato, viene accordato uno sconto sull'impo-

sta dovuta pari alla metà del tasso d'interesse legale (3,00% dal 01.01.2008) moltiplicato per gli anni di durata del contratto.

Durata contratto (anni)	Metà del tasso di interesse legale	Detrazione %
6	1,5	7,5
5	1,5	6,25
4	1,5	5
3	1,5	3,75
2	1,5	2,5

Pertanto, qualora si debba registrare un contratto di locazione che preveda un canone annuo di 12.000€, l'imposta dovuta sarà pari (a seconda della durata del contratto e del tipo di registrazione prescelta, annuale o pluriennale) agli importi indicati nella sottostante tabella:

Ammontare canone di locazione annuo	Durata del contratto di locazione (anni)	Totale imposta di registro dovuta in ipotesi di registrazione annuale	Totale imposta di registro dovuta in ipotesi di registrazione pluriennale
12.000	2	480	466
12.000	3	720	688
12.000	4	960	902
12.000	5	1.200	1.110
12.000	6	1.440	1.310

Se il contratto viene risolto anticipatamente rispetto alla data concordata di scadenza ed è stato versato l'importo corrispondente all'intera durata del contratto, chi ha pagato ha diritto al rimborso dell'imposta relativa alle annualità successive a quella in corso.

Per gli atti di cessione, risoluzione (disdette anticipate del contratto) e di proroga di contratti già registrati l'imposta va pagata, sempre nel termine di trenta giorni, utilizzando il modello F23 in cui andranno indicati gli estremi del contratto registrato.


In caso di cessione gratuita o risoluzione l'imposta è dovuta nella misura fissa di 67 €.

Non è soggetto a registrazione il deposito cauzionale eventualmente prestato dall'inquilino, viceversa, è soggetto ad imposta proporzionale con aliquota dello 0,50% il deposito cauzionale prestato da terzi a favore di quest'ultimo.

Il pagamento dell'imposta è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali, ovvero in base a quanto dagli stessi stabilito nel contratto; entrambi tuttavia rispondono in solido del pagamento dell'intera somma in caso di accertamento da parte dell'Ufficio.


Tipologia	Costo	Causale	Cod. Tributo	Adempimenti
nuovo contratto	2%	RP	115T	registrare il contratto presso l'Ufficio
nuovo contratto (registrazione per l'intero periodo)	2%	RP	107T	registrare il contratto presso l'Ufficio
rinnovo annuale	2%	-	112T	conservare, attestato di pagamento
proroga	2% *	RP	114T	consegnare a Ufficio attestato di pagamento entro 20 gg
cessione (se pagato intero periodo)	euro 67,00	RP	110T	consegnare a Ufficio attestato di pagamento entro 20 gg
cessione (se si è scelto pagamento annuale)	2% *	RP	109T	registrare il contratto di cessione presso l'Ufficio
risoluzione	euro 67,00	RP	113T	consegnare a Ufficio attestato di pagamento entro 20 gg

Modello F23



AGENZIA DELLE ENTRATE

**MODELLO DI PAGAMENTO:
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI
E ALTRE ENTRATE**



Mod. **F23**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

2. DELEGA IRREVOCABILE A

AGENZIA/UFFICIO _____ PROV. _____

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*) _____

DATI ANAGRAFICI

4. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE _____ NOME _____ DATA DI NASCITA _____

SESSO M o F _____ COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE _____ PROV. _____ CODICE FISCALE _____

giorno mese anno

5. COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE _____ NOME _____ DATA DI NASCITA _____

SESSO M o F _____ COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE _____ PROV. _____ CODICE FISCALE _____

giorno mese anno

DATI DEL VERSAMENTO

6. UFFICIO O ENTE _____ **7. COD. TERRITORIALE (*)** _____ **8. CONTENZIOSO** **9. CAUSALE** _____ **10. ESTREMI SCELTI O DEL DOCUMENTO** _____

codice sub. codice (*) Anno Numero

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

EURO (lettere)

ESTREMI DEL VERSAMENTO
DA COMPIRE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE

DATA			CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
giorno	mese	anno	AZIENDA	CAB/SPORTELLO
_____	_____	_____	_____	_____

Autorizzo addebito sul conto corrente bancario

n. _____ / _____

_____ cod. ABI _____ CAB _____

firma _____

FIRMA

*) RISERVATO ALL'UFFICIO COPIA PER IL CONCESSIONARIO/BANCA/POSTE

Campo 4

dati anagrafici e codice fiscale del locatore (se più di uno indicarne uno solo)

Campo 5

dati anagrafici e codice fiscale dell'inquilino (se più di uno indicarne uno solo)

Campo 6

codice Ufficio (non va compilato il campo "Sub codice")

Campo 9

causale RP (non va compilato in caso di rinnovo annuale)

Campo 10

per la prima registrazione indicare solo l'anno di stipula. Per proroga, risoluzione o cessione, va indicato "Anno" (quello di registrazione) per esteso e "Numero" (quello assegnato dall'Ufficio al momento della prima registrazione), preceduto dalla serie dell'atto che è sempre "03" e separando i due numeri con una barra (ad esempio, per un atto registrato nel 2004 al numero 1212, scrivere nei campi "Anno" 2004 "Numero" 03/1212)

Campo 13

ammontare dell'imposta di registro dovuta (arrotondata all'unità di euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi ovvero per eccesso se è uguale o superiore)

Campo 11

codice tributo relativo all'imposta di registro:

115T - Locazione fabbricati 1° anno

107T - Locazione fabbricati intero periodo

109T - denuncia contratti verbali locazione fabbricati e comodati beni immobili

112T - Locazione fabbricati anni successivi

114T - Proroga locazione fabbricati

113T - Risoluzione locazione fabbricati

110T - Cessione locazione fabbricati

964T - Diritti copie rilasciate dall'Ufficio (solo per la prima registrazione)

671T - Sanzione amministrativa imposta di registro (ravvedimento)

731T - Interessi di mora al tasso legale

La registrazione telematica *una soluzione per non sprecare il tuo tempo*

La registrazione telematica, il cui ricorso evita eventuali code agli sportelli degli uffici finanziari, avviene *on-line* collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.it).

Essa può essere realizzata:

- direttamente dal contribuente;
- tramite intermediario abilitato (dottori commercialisti, avvocati, revisori dei conti, centri di assistenza fiscale, agenti immobiliari, agenzie immobiliari, organizzazioni dei proprietari o dei conduttori, eccetera);
- da un soggetto delegato avente adeguata capacità tecnica, economica, finanziaria ed organizzativa.

Per scaricare dal sito dell'Agenzia delle Entrate il *software* gratuito, necessario alla registrazione del contratto, è indispensabile previamente ottenere l'abilitazione al servizio *Fisconline* o al servizio *Entratel*.

Possono accedere al servizio telematico *Fisconline* tutti gli utenti ad eccezione di quelli tenuti a presentare la dichiarazione Modello 770 (i sostituti d'imposta) in relazione ad un numero di soggetti superiore a venti. Questi ultimi devono, infatti, richiedere l'autorizzazione al servizio telematico *Entratel*.

Per l'abilitazione al servizio telematico *Fisconline* la prima parte (primi 4 caratteri) del codice personale funzionale all'accesso al servizio può essere richiesta presso un qualsiasi Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, ovvero via *web* sul sito **www.agenziaentrate.it** o ancora telefonicamente contattando il numero 848.800.333 (servizio automatico).

Le rimanenti sei cifre e la *password* per accedere al servizio vengono spedite al richiedente al domicilio conosciuto dall'Agenzia delle Entrate entro 15/20 giorni dalla data della richiesta.

L'abilitazione al servizio *Entratel*, invece, va richiesta presentando un'istanza redatta su apposito modulo (disponibile presso un qualsiasi ufficio o telefonando al predetto numero) alla Direzione Regionale o agli Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competenti.

Presentata l'istanza l'Ufficio rilascia, in busta chiusa, la *password* ed il *pincode* necessari per l'accesso, contestualmente ad un foglio riportante le avvertenze sull'utilizzo del servizio.

Una volta ottenute le suddette abilitazioni è possibile scaricare dal sito *Internet* dell'Agenzia delle Entrate il *software* gratuito che consente di:

- **elaborare il *file* da inviare**; il programma fornito dall'Agenzia permette infatti, di trascrivere il testo del contratto stipulato utilizzando *format* prestabiliti che si compongono di parti fisse e di parti modificabili secondo le esigenze degli utenti;

- **effettuare il pagamento delle imposte di registro, di bollo e di eventuali interessi e sanzioni;** nella fase di predisposizione del *file*, infatti, il sistema richiede l'indicazione degli estremi del conto corrente sul quale saranno addebitate le imposte sicchè, una volta inseriti i dati relativi al contratto, il *software* calcola automaticamente le imposte da versare e le propone per la conferma;
- **inviare il *file* in tutta sicurezza.**

Il programma fornito dall'Agenzia consente inoltre, tramite una specifica applicazione, di effettuare i pagamenti relativi alle annualità successive alla prima registrazione.

Nel caso in cui i contraenti decidano di ricorrere ad un intermediario per la registrazione telematica del contratto (generalmente un'agenzia di servizi), questi, indipendentemente dalle caratteristiche del richiedente, è tenuto ad utilizzare necessariamente il servizio telematico *Entratel*.

Nel caso in cui invece, un contribuente, non abilitato al servizio telematico, intenda avvalersi di un delegato, è tenuto, a prescindere dai requisiti posseduti, ad inoltrare una comunicazione al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate identificandosi, quale soggetto R10 o R20 ed indicando, nel quadro "T" del suddetto modulo per la richiesta di abilitazione al servizio *Entratel*, i dati relativi al destinatario della delega (codice fiscale, cognome e nome per le persone fisiche, denominazione o ragione sociale se si tratta di persona giuridica), senza però che l'ufficio gli rilasci alcun codice Pin.

A sua volta il soggetto delegato, nel caso in cui non sia già titolare di abilitazione al servizio *Entratel*, può conseguire l'abilitazione identificandosi nel modulo di richiesta quale tipo utente "R30".

Principali codici identificativi da utilizzare nel modulo di accesso al servizio *Entratel*

Tipologia di registrazione Telematica	Natura del richiedente	Codice identificativo
diretta	soggetti diversi dalle persone fisiche tenuti a presentare la dichiarazione dei sostituti di imposta per più di 20 persone	G90
	persone fisiche tenute a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta per più di 20 persone	G91
tramite intermediario	agente immobiliare	R60
	agenzia immobiliare	R50
	organizzazione di proprietari o di conduttori	R41
tramite delegato	delegante diverso dalle persone fisiche	R10
	delegante persona fisica	R20
	delegato sprovvisto di abilitazione	R30

Gli adempimenti Irpef *attenzione all'inquilino moroso!*

I canoni di locazione concorrono alla formazione del reddito imponibile del proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale sull'immobile e confluiscono nel quadro B del modello di dichiarazione dei redditi 730.

Più propriamente, partecipa alla formazione del reddito l'importo più alto tra il canone annuale di locazione ridotto del 15% (riduzione forfetaria riconosciuta in considerazione dei costi di manutenzione e di gestione sostenuti per preservare la funzionalità dell'abitazione) ed il valore della rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5%.

Il possesso di un immobile a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, genera reddito imponibile anche se l'immobile non viene concesso in locazione:

- a) nel caso in cui l'immobile venga utilizzato come dimora principale del contribuente o dei suoi familiari, produce reddito in misura corrispondente al valore catastale rivalutata del 5%. Al contribuente però, spetta una deduzione di pari importo sicchè, di fatto, l'abitazione principale finisce per essere esente da imposta;
- b) nel caso in cui invece, l'immobile sia posseduto in aggiunta a quello adibito ad abitazione principale, l'importo da assoggettare a tassazione è pari al valore catastale dell'immobile aumentato di un terzo e rivalutata del 5%.

Nel caso in cui i canoni di locazione pattuiti non vengano effettivamente percepiti dal proprietario per morosità dell'inquilino, gli

stessi concorrono alla formazione del suo reddito sino al momento della conclusione dell'instaurato procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto che accerta l'inadempienza dell'inquilino.

Per le imposte versate in relazione ai canoni non percepiti, al proprietario spetta un credito d'imposta di pari ammontare; tale credito va indicato nella prima dichiarazione dei redditi utile successiva alla conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto e comunque non oltre il termine di prescrizione decennale.

L'eventuale successiva riscossione dei canoni di locazione, già considerati non percepiti e per cui si è usufruito del credito d'imposta, comporta il conseguente obbligo di sottoporli a tassazione separata indicandoli nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale sono stati percepiti.

Sono esenti da imposta invece, i canoni percepiti durante il periodo di sospensione della procedura esecutiva di sfratto disposta, ai sensi del decreto legge n. 23 del 2006, per un periodo di 6 mesi (dal 3 febbraio al 3 agosto 2006) in relazione agli immobili situati in Comuni con più di un milione di abitanti ed occupati da persone in condizioni di disagio abitativo (persone aventi nel proprio nucleo familiare ultrasessantacinquenni o handicappati gravi, prive di altra abitazione o di un reddito sufficiente a locare un diverso immobile).

Nel caso in cui, oltre all'immobile principale, formi oggetto del contratto di locazione anche una pertinenza (es. cantina, gara-

ge eccetera) dotata di rendita catastale autonoma è necessario distinguere nella dichiarazione dei redditi (nel quadro B del modello 730) la parte del canone di locazione riferita all'immobile da quella relativa alla pertinenza.

In concreto, per determinare il valore della quota del canone di locazione corrisposto per l'immobile e per le sue pertinenze, si utilizza la seguente formula:

$$\text{Quota proporzionale canone} = \frac{\text{Singola rendita catastale} \times \text{Canone totale}}{\text{somma delle rendite catastali}}$$

Esempio:

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{Rendita catastale immobile principale} = 525\text{€} \\ \text{Rendita catastale pertinenza} = 105\text{€} \\ \text{Canone di locazione complessivo} = 10.700\text{€} \end{array} \right.$$

$$\text{Quota del canone ascrivibile all'immobile} = \frac{525 \times 10.700}{525 + 105} = 8.916,70$$

$$\text{Quota del canone ascrivibile alla pertinenza} = \frac{105 \times 10.700}{525 + 105} = 1.783,30$$

Locazione a canone concordato *una soluzione da non sottovalutare*

Accanto all'affitto a canone libero, la legge n. 431 del 1998 prevede ulteriori tipologie di contratto di locazione.

Tra queste assume particolare rilevanza (per i connessi benefici di ordine fiscale a favore del proprietario dell'affittuario e dell'inquilino) il contratto di locazione a *canone concordato*, che individua una fattispecie contrattuale introdotta dal legislatore al fine di contenere i prezzi di mercato.

Più specificatamente, la legge n. 431 del 1998 contempla tre distinte fattispecie di contratto di locazione a *canone concordato*.

La prima tipologia, utilizzabile da chiunque vi abbia interesse, ha durata triennale ed è soggetta a rinnovo biennale obbligatorio (salvo facoltà del locatario di negarlo per i motivi indicati dall'art. 3 della citata legge 431/98²).

La seconda fattispecie, calibrata sulle esigenze degli studenti universitari, ha durata variabile non inferiore a sei mesi e non

² Il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

- a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le

superiore a tre anni e prevede un rinnovo automatico alla scadenza per un periodo pari alla durata stabilita nel contratto (salvo disdetta dell'inquilino); tale tipologia di contratto è utilizzabile a condizione che il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea, di perfezionamento o di specializzazione, in un Comune diverso da quello di appartenenza; il contratto può essere sottoscritto da un singolo studente o da un gruppo di studenti.

La terza fattispecie infine, identifica i cosiddetti contratti transitori, cioè i contratti che hanno una durata variabile da uno a diciotto mesi e possono essere stipulati esclusivamente per specifiche esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore.

Per i contraenti che decidono di adottare uno dei descritti moduli contrattuali, il canone di locazione viene determinato in aderenza alle regole formalizzate in specifici accordi definiti in sede locale dalle organizzazioni degli inquilini di concerto con le organizzazioni dei proprietari, realizzati in conformità ai principi stabiliti in apposita convenzione, soggetta a rinnovo triennale, predisposta dalle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative a livello nazionale; prin-

predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

- c) *quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;*
- d) *quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;*
- e) *quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale*

cipi che risultano cristallizzati in un decreto interministeriale (decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30/12/2002³) che definisce, tra l'altro, gli schemi-tipo di contratto a canone concordato che le parti devono obbligatoriamente utilizzare.

Il ricorso alla formula del contratto a *canone concordato* (ad eccezione dei contratti transitori ai quali non è correlato alcun beneficio fiscale) di un immobile ubicato in un Comune "ad alta tensione abitativa" (secondo la definizione fornita dall'art. 1 del decreto legge n. 551 del 1988), comporta per il proprietario dell'alloggio una riduzione, ai fini della determinazione del reddito imponibile Irpef, del 30% rispetto al canone di locazione annuale al netto della riduzione ordinaria del 15% (tale beneficio è subordinato all'indicazione in dichiarazione degli estremi di registrazione del contratto di locazione, dell'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'Ici e del Comune di ubicazione dell' immobile). E' inoltre prevista, ai fini del calcolo dell'imposta di registro, una riduzione del 30% del canone annuo su cui applicare l'aliquota ordinaria del 2%.

- trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;*
- f) *quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;*
 - g) *quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione.*
- In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.*

La richiamata legge 431 del 1998 attribuisce inoltre, ai singoli Comuni, la potestà di prevedere riduzioni dell' Ici per i proprietari degli immobili locati a titolo di abitazione principale in base al descritto modulo contrattuale.

Attualmente, sono considerati "*ad alta tensione abitativa*":

- i comuni di Bari, **Bologna**, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i comuni confinanti con gli stessi;
- gli altri comuni capoluoghi di provincia;
- i comuni considerati ad alta tensione abitativa, individuati nella delibera del Comitato interministeriale per l'economia (nel prosieguo CIPE) 30 maggio 1985, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 143 del 19 giugno 1985, non compresi nei punti precedenti;
- i comuni di cui alla delibera CIPE 8 aprile 1987, n. 152, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 93 del 22 aprile 1987, non compresi nei punti precedenti;

³ Inoltre, con Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze datato 10.03.2006, pubblicato nella G.U. datata 24.05.2006, n. 119, sono state dettate le condizioni per la stipula dei contratti di locazione transitori e dei contratti per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei Comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero per la mancata definizione degli Accordi di cui all'articolo 2, comma 3, della medesima legge n. 431/1998.

- i comuni di cui alla delibera CIPE 13 novembre 2003, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18 febbraio 2004, non compresi nei punti precedenti;
- i comuni della Campania e della Basilicata colpiti dagli eventi tellurici dei primi anni ottanta.

La L. 431/98 dispone che il CIPE provveda ogni 24 mesi all'aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta densità abitativa. Al riguardo, si fa presente che, se in seguito all'aggiornamento periodico operato dal CIPE, il comune ove è sito l'immobile non rientri più nell'elenco di quelli ad alta tensione abitativa, il locatore non è più ammesso a fruire dell'agevolazione fiscale prevista ai fini dell'Irpef sin dall'inizio del periodo d'imposta in cui interviene la delibera del CIPE.

All'aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa si è provveduto con Delibera CIPE 14 febbraio 2002, n. 4/2002 (G.U. 26 agosto 2002, n. 199), modificata dalla Delibera CIPE 29 settembre 2002, n. 84/2002 (G.U. 29 novembre 2002, n. 280), e con Delibera CIPE 13 novembre 2003, n. 87/03 (G.U. 18 febbraio 2004, n. 40).

A Bologna *... il risparmio che non ti aspetti!*

Per il Comune di Bologna uno specifico accordo tra le Organizzazioni provinciali sindacali degli inquilini e quelle dei proprietari è stato siglato il 7 febbraio 2008. Tale accordo ha sostituito il precedente datato 8 ottobre 2003.

Tale accordo consente ai contraenti che ricorrono alla locazione a canone concordato di determinare, in funzione della combinazione di molteplici fattori, un canone minimo e massimo entro cui fissare quello da adottare.

In particolare, nel contesto dell'accordo realizzato dalle contrapposte organizzazioni, al fine di determinare gli importi costituenti i suddetti limiti, il territorio del Comune di Bologna è stato suddiviso in tre aree omogenee:

- Zona di pregio
- Zona A
- Zona B

Nel procedere all'individuazione dei valori, massimo e minimo, entro cui determinare l'ammontare del canone di locazione, il citato accordo di categoria attribuisce rilevanza al numero di vani utili che compongono l'immobile, (intendendosi per tali esclusivamente i vani abitabili, con esclusione quindi di bagni,

cucinotto ed altri accessori) ed al numero delle condizioni sotto elencate che l'alloggio soddisfa:

1. tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9⁴
2. autorimessa singola
3. posto auto esclusivo
4. 1° e 2° piano o superiori con ascensore
5. riscaldamento autonomo
6. porta blindata, o cancello e doppi vetri
7. condizionamento
8. area verde condominiale o esclusiva
9. doppio servizio
10. interventi per il risparmio energetico
11. cantina o soffitta
12. cortile con possibilità di parcheggio
13. balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva
14. costruzione post 1985

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIAMINIMA: quando sono presenti fino a tre parametri;

FASCIAMEDIA: quando sono presenti da quattro a sei parametri;

FASCIAMASSIMA: quando sono presenti oltre sei parametri.

La combinazione dei suesposti fattori (zona di ubicazione,

⁴ *categorie catastali*

numero di vani utili, numero di condizioni soddisfatte) consente di determinare un valore minimo ed un valore massimo espressi in euro per mq/annuo che delimitano una fascia di oscillazione al cui interno le parti sono libere di prescegliere il canone da adottare.

Zona	Numero vani	Più di 6 condizioni		4 / 6 condizioni		Meno di 4 condizioni	
		minimo	massimo	minimo	massimo	minimo	massimo
pregio	1	171	111	159	103	143	93
pregio	2	149	97	137	90	124	81
pregio	3	130	84	119	78	108	70
pregio	4	118	80	108	73	98	67
pregio	5	106	72	97	67	89	60
pregio	oltre	95	65	87	59	79	54
A	1	143	93	127	83	117	77
A	2	123	81	110	72	102	66
A	3	108	70	96	63	89	57
A	4	98	67	87	59	80	55
A	5	89	60	79	54	72	50
A	oltre	79	54	71	49	65	44
B	1	122	80	112	73	102	66
B	2	106	69	97	64	89	57
B	3	93	60	84	55	77	50
B	4	84	57	77	53	70	48
B	5	76	52	69	48	63	43
B	oltre	68	46	63	42	56	39

L'accordo prevede poi delle fattispecie di variazione del canone.

Nel caso in cui l'unità immobiliare che si intende locare sia già arredata a spese della parte locatrice e contestualmente alla sottoscrizione del contratto le parti individuano anche un elenco degli arredi e di ciò sia fatta menzione in contratto, le fasce di oscillazione dei canoni relativi all'area dov'è ubicato l'immobile subiscono nei valori minimo e massimo un aumento **fino al quindici per cento**, a valere per l'intera durata del contratto.

Con riferimento esclusivo ai contratti a canone concordato di tipo ordinario (cioè quelli con durata triennale e soggetti a rinnovo biennale obbligatorio), qualora le parti pattuiscono una durata contrattuale maggiore rispetto a quella ordinaria triennale, le fasce di oscillazione dei canoni relativi all'area dov'è ubicato l'immobile subiscono nei valori minimo e massimo un ulteriore aumento, per l'intera durata del contratto, nella seguente misura:

- **del tre per cento**, se la durata del contratto è stabilita in quattro anni;
- **del sei per cento**, se la durata del contratto è stabilita in cinque anni;
- **del dieci per cento**, se la durata del contratto è stabilita in sei anni.

Un ulteriore incremento dell'8% è previsto per gli immobili di pregio, un aumento del 5% è previsto (ad eccezione dei contratti transitori) per il caso in cui le parti pattuiscono l'importo del depo-

sito cauzionale in misura pari ad una mensilità ed un aumento del 5% è previsto (ad eccezione dei contratti transitori) ove le parti convengano di riconoscere al conduttore la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso non superiore a tre mesi per i contratti ordinari e di un mese per i contratti riservati agli studenti universitari.

Infine, un ulteriore fattispecie di variazione del canone, introdotta dall'Accordo siglato nel 2008, si ha nel caso in cui l'immobile sia stato realizzato con criteri costruttivi ed impiantistici tali da garantire un fabbisogno di energia primaria per riscaldamento inferiore a 50 Kwh/m² annui. In questo caso, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 5%.

Nell'ambito dei limiti individuati, la scelta del valore unitario da adottare è rimessa alle parti che decidono in base ad una libera valutazione dello stato di efficienza dell'immobile, avvalendosi eventualmente dell'assistenza delle organizzazioni sindacali (ove una parte lo richieda).

Individuato il valore di riferimento, per ottenere il canone annuo concordato è necessario moltiplicarlo per la superficie dell'unità immobiliare.

Considerato che il Comune di Bologna ha previsto un'aliquota ICI pari a zero per gli alloggi locati a canone concordato concordato a persone fisiche che li utilizzano come abitazione

principale, il ricorso a tale tipologia di contratto si rende particolarmente conveniente.

Come noto infatti, l'imposta comunale sugli immobili si determina applicando un' aliquota, che varia in funzione della destinazione dell'immobile, del valore catastale dell'immobile stesso, ottenuto moltiplicando per 100 il valore della rendita catastale rivalutato del 5%.

Il Comune di Bologna, per l'anno 2009, ha fissato nel 5,7‰ l'aliquota ICI da applicare in relazione agli alloggi locati a canone libero da persone fisiche residenti a soggetti che li utilizzano quale abitazione principale.

Qualche esempio per capirci di più

Per comprendere appieno la potenziale convenienza di un contratto a canone concordato si consideri il caso in cui una persona intenda locare, per un periodo di 5 anni, un'immobile sito a Bologna, nella zona A (che ricomprende l'area limitrofa alla zona universitaria) di metratura pari a 70 mq, composto da 2 vani abitabili, arredato, che soddisfa 5 delle condizioni sopra indicate.

In tale situazione si prospettano due possibili soluzioni.

Ipotesi A (contratto a canone libero)

Nel caso in cui si decida di stipulare un contratto della specie, posto che il canone mensile mediamente praticato a Bologna per la locazione di un appartamento con le descritte caratteristiche è di 850€, il canone annuo percepito ammonterebbe a 10.200€. Si avrebbe pertanto:

Irpef annualmente dovuta pari a

10.200€ (totale canone annuo)-15% (deduzione forfetaria) = 8.670€,
che rappresenta il reddito imponibile derivante dalla locazione dell'immobile.

Tale reddito sarà assoggettato a tassazione applicando l'aliquota corrispondente alla fascia di reddito in cui si colloca colui che lo percepisce. Considerato che le fasce di reddito e le corrispondenti aliquote attualmente in vigore sono quelle di seguito indicate colui che percepisce i 8.670€ di canone

annui deve corrispondere all'Erario la seguente imposta relativa alla locazione.

Fasce di reddito	Aliquote	Imposta relativa locazione
0 / 15.000	23%	1.994,10*
15.000 / 28.000	27%	2.340,90*
28.000 / 55.000	38%	3.294,60*
55.000 / 75.000	41%	3.554,70*
> 75.000	43%	3.728,10*

* per ragioni esemplificative, è stata considerata esclusivamente l'ipotesi in cui l'imponibile derivante dalla locazione dell'immobile rientri integralmente in una delle fasce di reddito indicate, tralasciando i casi, in realtà non infrequenti, in cui tale importo si pone a cavallo tra due fasce di reddito.

Imposta di registro annualmente dovuta pari a

$$2\% \text{ di } 10.200 = 204\text{€}$$

ICI annualmente dovuta pari a

$$1000 \text{ (rendita catastale ipotetica)} + 5\% \text{ (tasso di rivalutazione previsto dall' art. 3 comma 48 della legge 23.12.1996 n. 662)} \\ \times 100 = 105.000$$

$$5,7\% \text{ (aliquota ICI)} 105.000 = 598,50\text{€}$$

Ipotesi B (contratto a canone concordato)

Laddove diversamente, si decida di concludere un contratto del genere, le parti dovrebbero congiuntamente derivare

dall'apposita tabella i limiti massimo e minimo entro cui determinare il canone effettivo.

In particolare, per l'immobile segnalato, tali limiti corrispondono rispettivamente a 110€ e 72€ al mq/annui.

I suddetti valori andrebbero incrementati in ragione della durata quinquennale del contratto (6%) e della qualità dell'arredamento (fino al 15%; valutazione rimessa all'insindacabile giudizio delle parti).

Supponendo che, nel caso esaminato, le parti decidano di adottare, in relazione al mobilio esistente, la percentuale incrementativa massima pari al 15% si otterrebbero i seguenti valori:

limite max: $(110 + 6\%) + 15\% = 134,09\text{€}$.

limite minimo: $(72 + 6\%) + 15\% = 87,77\text{€}$.

Assumendo in concreto, che i contraenti convengano di adottare il valore al mq/annuo più elevato, pari a 134,09€, il canone annuo concordato ammonterebbe a:

canone annuo = $134,09\text{€} \times 70$ (metratura abitazione) = 9.386,30€.

E' evidente che tale canone, pur rappresentando l'importo più elevato che le parti potrebbero adottare nell'assunta ipotesi di locazione a canone concordato, risulta inferiore di 813,70€ rispetto al canone annuo dovuto in caso di affitto a canone libero (10.200€) e conserva quindi ancora una notevole convenienza per l'inquilino.

Si avrebbe pertanto:

Irpef annualmente dovuta pari a

9.386,30€ (totale canone annuo) - 15% (deduzione forfetaria) = 7.978,36€

Trattandosi di un canone concordato si applica un'ulteriore deduzione forfetaria pari al 30% cioè

7.978,36€ - 30% = 5.584,85€ (reddito imponibile derivante dalla locazione a canone concordato dell'immobile).

Tale reddito sarà assoggettato a tassazione applicando l'aliquota corrispondente alla fascia di reddito in cui si colloca colui che lo percepisce. Considerato che le fasce di reddito e le corrispondenti aliquote attualmente in vigore sono quelle di seguito riportate colui che percepisce i 5.584,85€ di canone annui deve corrispondere all'Erario la seguente imposta relativa alla locazione.

Fasce di reddito	Aliquote	Imposta relativa locazione
0 / 15.000	23%	1.284,52
15.000 / 28.000	27%	1.507,91
28.000 / 55.000	38%	2.122,24
55.000 / 75.000	41%	2.289,79
> 75.000	43%	2.401,49

Imposta di registro annualmente dovuta pari a

2% di [9.386,30€ (canone annuo concordato) - 30% (deduzione forfetaria)] = **131,40€**

Confrontando le due soluzioni si perviene alle seguenti conclusioni:

Aliquota	Ipotesi A		Ipotesi B	
	<i>totale imposte dovute</i>	<i>il locatore realizza al netto delle imposte</i>	<i>totale imposte dovute</i>	<i>il locatore realizza al netto delle imposte</i>
23%	2.796,60	7.403,40	1.415,92	7.970,38
27%	3.143,40	7.056,60	1.639,31	7.746,99
38%	4.097,10	6.102,90	2.253,64	7.132,66
41%	4.357,20	5.842,80	2.421,19	6.965,11
43%	4.530,60	5.669,40	2.532,89	6.853,41

Il confronto tra le due ricostruzioni dimostra che la locazione a canone concordato potrebbe rivelarsi più conveniente rispetto alla locazione a canone libero.

E' opportuno pertanto, che qualora si decida di concedere in locazione un immobile, si valuti attentamente l'ipotesi di stipulare un contratto a canone concordato, potendo tale soluzione rivelarsi conveniente per entrambe le parti: l'inquilino e il proprietario.

Le agevolazioni fiscali per l'inquilino

Oltre ad attribuire benefici fiscali al proprietario dell'immobile, la definizione di un contratto a canone concordato (esclusivamente di tipo ordinario) comporta agevolazioni fiscali anche per l'inquilino che destina l'alloggio ad abitazione principale. L'art. 16 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (nel prosieguo TUIR) riconosce una detrazione complessivamente⁵ pari ai seguenti importi:

- €495,80, se il reddito complessivo non supera €15.493,71;
- €247,90, se il reddito complessivo supera €15.493,71, ma non €30.987,41;
- non è prevista alcuna detrazione se il reddito complessivo dell'inquilino supera i €30.987,41.

Tale misura agevolativa è alternativa e non cumulabile con la detrazione che spetta in linea generale a tutti i lavoratori dipendenti che trasferiscono la propria residenza nel Comune di lavoro o in un Comune limitrofo e sono titolari di un contratto di locazione di unità immobiliare adibita ad abitazione principale situata nel nuovo comune di residenza, a non meno di 100 Km di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria Regione.

⁵ La legge finanziaria per il 2008 (legge 24 dicembre 2007, n. 244) ha sostituito le parole "rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi" con le seguenti "complessivamente pari a".

A questi soggetti, nei tre anni successivi al trasferimento, spetta, infatti, una detrazione complessivamente⁶ pari ai seguenti importi:

- €991,60, se il reddito complessivo non supera €15.493,71;
- €495,80, se il reddito complessivo supera €15.493,71, ma non €30.987,41.

Recentemente, con la legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria per il 2008) è stato esteso il beneficio, previsto, come detto, per i soli inquilini titolari di contratti di locazione a canone concordato, anche ai titolari degli altri contratti di locazione stipulati ai sensi della legge n. 431/1998, riconoscendo, però, a questi ultimi una detrazione in misura inferiore. Più precisamente, la predetta legge, con l'inserimento nell'art. 16 del TUIR del comma 01, ha previsto, in favore dei soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari, adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati ai sensi della citata legge n. 431/1998, una detrazione complessivamente pari a:

- €300, se il reddito complessivo non supera €15.493,71;
- €150, se il reddito complessivo supera €15.493,71, ma non €30.987,41,

Ma la citata legge finanziaria ha inoltre previsto un'ulteriore agevolazione fiscale a favore degli inquilini, riconoscendo una detrazione pari a €991,60, se il reddito complessivo non supera

⁶ Vgs. Nota precedente

€15.493,71, in favore dei giovani di età compresa fra i venti e i trenta anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della città legge n. 431/1998, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge.

Le detrazioni sopra elencate non sono cumulabili tra loro; ciò significa che è riconosciuto al contribuente il diritto di fruire, a sua scelta, della detrazione più favorevole. Inoltre, tali detrazioni sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale, intendendo per tale quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Un'importante novità a sostegno degli studenti fuori sede è stata introdotta dal comma 319 della legge n. 296 del 2006 (Finanziaria 2007).

Tale disposizione, nel modificare l'articolo 15 del TUIR, ha previsto la possibilità di portare in detrazione il 19% delle spese, per un importo non superiore a 2.633€, sostenute per i canoni derivanti dai contratti di locazione, stipulati e rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, dagli studenti (o dalle loro famiglie) iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 Km e comunque in una Provincia diversa,

per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi.

Il provvedimento previsto dal comma 319 si propone di:

- alleggerire i costi sostenuti dalle famiglie degli studenti universitari fuori sede per l'alloggio;
- stimolare l'emersione del mercato delle locazioni *in nero*.

Con la legge finanziaria per il 2008, inoltre, tale detrazione è stata estesa anche ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fini di lucro e cooperative.

Gli effetti civilistici delle condotte illecite

L'ordinamento giuridico si è dotato di una serie di disposizioni orientate a contrastare il fenomeno degli affitti in nero.

Tale insieme di norme, peraltro, si è arricchito progressivamente di molteplici disposizioni che hanno spostato il fronte della *repressione* da un piano esclusivamente sanzionatorio-pubblicistico ad un piano parzialmente civilistico.

In tal senso, si può notare che in caso di violazione fiscali in materia di locazione immobiliare consegue, oltre all'irrogazione di specifiche sanzioni, una serie di effetti che attengono all'ambito privatistico dei rapporti tra proprietario ed inquilino.

In particolare, la legge n. 431 del 1998 ha sancito la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un canone superiore rispetto a quello risultante dal contratto scritto e registrato, introducendo il conseguente diritto per l'inquilino di richiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore rispetto all'importo risultante dal contratto, nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato.

Tale previsione evidentemente, espone il proprietario che concede in locazione l'immobile occultando parte del canone pattuito, al rischio di un' eventuale successiva azione legale dell'inquilino, che, indotto da ragioni di convenienza, potrebbe ragionevolmente

precostituirsi nel corso della locazione gli elementi di prova necessari a dimostrare in sede giurisdizionale la corresponsione di un canone superiore rispetto a quello contrattualmente stabilito.

Ne discenderebbe l'obbligo per il proprietario di restituire le somme indebitamente percepite e l'irrogazione, da parte dell'Amministrazione finanziaria, delle sanzioni amministrative correlate alla condotta illecita tenuta.

Alla medesima conclusione si perviene nel caso in cui il locatore abbia preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione "*di fatto*", in violazione della regola generale che impone la forma scritta per tutti i contratti di locazione. In tale ipotesi, nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione, il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere il canone previsto in caso di locazione a canone concordato ordinaria, ovvero il canone previsto in caso di locazione per studenti universitari o di locazione transitoria, laddove ricorrano le condizioni richieste per la stipulazione di tali tipologie di contratto.

Anche in tal caso, all'inquilino spetta il diritto alla restituzione della differenza tra il canone effettivamente percepito ed il canone concordato determinato in sede giurisdizionale.



Le sanzioni amministrative correlate alle condotte illecite

L'omessa registrazione del contratto o il parziale occultamento del corrispettivo, integrano delle violazioni di carattere fiscale sanzionate dal nostro ordinamento.

In particolare, l'omessa registrazione del contratto comporta, oltre all'obbligo di versare l'imposta di registro evasa (2% del canone annuo), l'applicazione di una sanzione amministrativa il cui importo può variare dal 120% al 240% dell'imposta dovuta.

Analogamente, il parziale occultamento del corrispettivo pattuito determina, oltre all'accertamento dell'imposta evasa (2% del maggiore canone annuo accertato), l'irrogazione di una sanzione amministrativa il cui ammontare può variare dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta.

L'attività di accertamento degli Uffici finanziari è preclusa tuttavia, nel caso in cui i contraenti indichino in un contratto registrato un canone annuo almeno pari al 10% del valore catastale dell'immobile, ottenuto moltiplicando per 120 il valore della rendita catastale rivalutata del 5%.

In altri termini, se il valore catastale dell'immobile dato in locazione è di 120.000€, il canone mensile non è soggetto ad accertamento se l'importo indicato in contratto è almeno pari a 1000€ (in-

fatti, moltiplicando 1000€ al mese per 12 mesi si ottiene 12 mila euro e cioè un ammontare pari al 10% del valore catastale).

In ambito Irpef invece, l'omessa indicazione in dichiarazione del canone di locazione o l'indicazione di un canone inferiore rispetto a quello realmente pattuito integra la violazione di infedele dichiarazione e comporta, oltre all'obbligo di versare l'imposta evasa, l'irrogazione di una sanzione amministrativa commisurata alla maggiore imposta dovuta (dal 100% al 200%).

L'art. 41 ter del d.P.R. n. 600 del 1973 (introdotto dal comma 342 della legge n. 311 del 2004) ha previsto inoltre, in caso di omessa registrazione del contratto, una presunzione di esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è stato accertato il rapporto; in tal caso, ai fini della determinazione del reddito, si presume, quale importo del canone, il 10 % del valore catastale dell'immobile.

Anche in materia di imposta sui redditi, l'attività di accertamento degli uffici finanziari è preclusa nel caso in cui il proprietario indichi nella dichiarazione dei redditi l'ammontare più alto tra:

- il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15%;
- il 10% del valore catastale dell'immobile.

Le preclusioni all'accertamento e la presunzione di pregressa esistenza del rapporto di locazione non operano in relazione ai contratti a canone concordato, per i quali evidentemente, non può essere indicato in contratto (e riportato in dichiarazio-

ne) un canone inferiore rispetto a quello effettivamente convenuto dai contraenti.

In conclusione ed esemplificando, se non registro un contratto di locazione pari a 850€ mensili sono soggetto al pagamento dell'imposta evasa ed alle conseguenti sanzioni in misura pari a:

imposta evasa 3.499€ [di cui 3.295€ Irpef (ipotesi di aliquota al 38%) e 204€ imposta registro];

sanzioni da un minimo di 3.540€ ad un massimo di 7.080€ (di cui da 245€ a 490€ per le violazioni riscontrate in materia di imposta di registro e da 3.295€ a 6.590€ per le violazioni riscontrate in materia di Irpef).

Oltre alle menzionate sanzioni di carattere amministrativo, si segnala, sotto un profilo penale, che nel 2008 è stato introdotto, ad opera della legge n. 125, il comma 5-bis⁷ all'art. 12 del D.Lgs. N. 286 del 1998⁸, il quale prevede, in caso di locazione di un immobile ad extracomunitari irregolari, le pene dell'arresto e della confisca dello stesso immobile. In particolare, la norma citata dispone che chiunque a titolo oneroso, al fine di trarre ingiusto profitto, dà alloggio ovvero cede, anche in locazione, un immobile ad uno straniero che sia privo di titolo di soggiorno al momento della stipula o del rinnovo del contratto di locazione, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni. La condanna con provvedimento irrevocabile ovvero l'applicazione della pena su richiesta delle parti a norma dell'articolo 444 del codice di procedura pena-

le, anche se è stata concessa la sospensione condizionale della pena, comporta la confisca dell'immobile, salvo che appartenga a persona estranea al reato.

Ricordiamo, infine, che il proprietario, quando affitta, cede la proprietà o consente a qualunque altro titolo per un tempo superiore a un mese l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso, ha l'obbligo di comunicare all'Autorità di Pubblica Sicurezza, entro 48 ore dalla consegna dello stesso, la sua esatta ubicazione nonché le generalità del conduttore e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento che il cedente deve richiedere al cessionario, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191.

⁷ *Oggetto di modifiche ad opera della legge 15 luglio 2009, n. 94.*

⁸ *Recante "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero"*

Colonna 2

- Indicare il codice:
 - “3” immobile locato in regime di libero mercato
 - “4” immobile locato in regime di equo canone
 - “5” pertinenza (box, cantina) avente rendita catastale autonoma locata congiuntamente all'immobile principale (va compilato un apposito rigo)
 - “7” immobile appartenente a società semplici o equiparate che producono redditi di fabbricati
 - “8” immobile sito in un Comune ad alta tensione abitativa, locato in regime di canone concordato

Colonna 3

Indicare il periodo di possesso espresso in giorni (365 giorni all'anno)

Colonna 4

Inserire la quota di possesso in percentuale

Colonna 5

Indicare l' 85% del canone per i fabbricati siti nella città di Venezia e nelle isole della Giudecca , di Murano e di Burano.

Colonna 6

Indicare il codice:

- “4” se per l'unità immobiliare locata non sono stati percepiti canoni e ciò risulta da provvedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità
- “5” se l'immobile è posseduto in comproprietà ed è dato in locazione da uno solo dei comproprietari per la propria quota
- “6” se l'immobile è locato a soggetti destinatari della sospensione della procedura esecutiva di sfratto

Colonna 7

Va barrata solo se il rigo precedente si riferisce allo stesso fabbricato
Per uno stesso immobile possono essere compilati più rigi se nel corso dell'anno sono intervenute variazioni di destinazione (es. abitazione principale, locazione, sospensione procedura di sfratto), variazioni nella quota di possesso o se l'immobile è divenuto inagibile

Colonna 8

Indicare il codice catastale del Comune ove è situata l'unità immobiliare

Colonna 9

Indicare l'importo complessivo dell'Ici dovuta nel 2008 in relazione all'immobile indicato nel rigo

Modello 730 / 2009

QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI									
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI									
N. ORD.	RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (1)	CODICE COMUNE	ICI dovuta per il 2008	
		3 giorni	%	(redditi abitativi)					
B1	.00								.00
B2	.00								.00
B3	.00								.00
B4	.00								.00
B5	.00								.00
B6	.00								.00
B7	.00								.00
B8	.00								.00

SEZIONE II - DATI NECESSARI PER USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE					
N. Ord. di riferimento	Modello n.	DATA	Estremi di registrazione del contratto di locazione		Anni di presentazione della dichiarazione ICI
			NUMERO	CODICE UFFICIO	
B1					
B1					
B1					

La sezione II va compilata per usufruire della riduzione del 30% prevista per i contratti di locazione a canone concordato

Colonna 1

Indicare il numero della riga nella quale sono riportati i dati dell'immobile locato

Colonna 2

N. modello nel quale sono stati indicati i dati relativi all'immobile, solo se sono stati compilati più modelli

Colonne 3, 4, 5

Riportare gli estremi del contratto registrato (data, numero di registrazione e codice identificativo dell'Ufficio delle Entrate, o dell'ex Ufficio del Registro, riportato sul modello di Versamento F23 con il quale è stata pagata l'imposta di registro)

Colonna 6

Anno di presentazione della dichiarazione ICI relativa all'immobile

Essere scoperti è facile

Un immobile per essere pienamente utilizzabile ha la necessità di una serie di allacci a servizi che, ai tempi d'oggi, sono divenuti di fatto irrinunciabili.

Si pensi, a titolo esemplificativo, all'energia elettrica, al gas, al riscaldamento eccetera.

Ebbene, la persona intestataria degli allacci può, o non, coincidere con il proprietario dell'appartamento.

Se non vi è coincidenza tra l'intestatario delle utenze ed il proprietario dell'immobile, dovrebbe tra loro esistere un contratto di locazione.

Se tale contratto non c'è, arriverà un controllo.

I dati riferiti alla registrazione dei contratti, all'allaccio delle utenze, alla proprietà degli immobili ed alla residenza delle persone e molti altri ancora sono, infatti, contenuti in banche dati che sono tra loro interfacciate da chi effettua i controlli: la Guardia di Finanza.

Qualora, invece, il proprietario dell'immobile sia anche intestatario delle utenze, lo stesso dovrebbe avere la propria residenza presso l'immobile, altrimenti un controllo sarà certamente eseguito per verificare chi in concreto abita in quella casa. Analogamente, laddove l'utenza dovesse essere intestata ad un familiare del proprietario dell'immobile, questo non basterebbe a sfuggire ad un con-

trollo dovendo il familiare essere residente presso l'immobile.

Ma anche se formalmente tutto apparisse in regola, le possibilità di incorrere in un controllo sono elevate.

L' inquilino infatti, ha la necessità di comunicare il proprio domicilio per svariati ordini di motivi; ad esempio per ricevere corrispondenza, per allacciare un collegamento internet o per usufruire della tv via cavo, ma anche per accedere a biblioteche, prendere a prestito libri o altre pubblicazioni o per mille ulteriori ragioni.

In definitiva, se ho il domicilio in un appartamento che non è di mia proprietà o dei miei familiari, dovrebbe esserci un contratto di locazione registrato, altrimenti arriverà un controllo.

Ma non è ancora finita!

I proprietari degli appartamenti ed i potenziali inquilini (studenti, lavoratori non residenti, ecc.) sono, infatti, spesso sollecitati a dichiarare con *appositi questionari* se hanno dato, o non, la casa in affitto o se usufruiscono, o non, di un immobile e, se sì, a quali condizioni.

Chi invia il questionario? La Guardia di Finanza in collaborazione con il Comune.

...e se non rispondo al questionario? Sono soggetto ad una sanzione amministrativa da 258 a 2065 euro e posso incorrere anche in sanzioni penali.

...e se dico il falso o ometto qualcosa nel questionario? Sono soggetto ad una sanzione amministrativa da 258 a 2065 euro.

Non vanno infine sottaciuti i controlli effettuati porta a porta.

Diffida delle imitazioni...

Se qualcuno si presenta come Guardia di Finanza ha l'obbligo di esibire una tessera di riconoscimento la cui autenticità può essere in qualsiasi momento verificata chiamando il numero di pubblica utilità 117. In ogni caso nessun appartenente alla Guardia di Finanza è autorizzato a riscuotere o chiedere il pagamento di somme di denaro.



... chiama 117

Perché rinunciare a dichiarare la propria residenza ed il proprio domicilio? Con la conseguenza di non poter usufruire di tutta una serie di servizi? Si pensi alla possibilità di ottenere il permesso di poter accedere con il proprio veicolo fino alla propria residenza e di poterlo parcheggiare senza pagamento del parchimetro, soprattutto se abito in una zona a traffico limitato.

E se costituissi una società immobiliare?

Nei paragrafi che precedono sono state illustrate le regole che disciplinano la tassazione dei redditi derivanti dalla locazione di un immobile nel caso in cui questo sia intestato ad una persona fisica.

Al fine di sottrarsi all'applicazione di queste regole e di ottenere un risparmio d'imposta, accade talvolta che il proprietario di due o più immobili costituisca appositamente una società a cui trasferisce la proprietà dei propri appartamenti.

Ma siamo sicuri che tale soluzione convenga davvero?

Ebbene la risposta è *no!*

E ciò almeno per tre ordini di ragioni.

In primo luogo mentre, come abbiamo visto, nel caso in cui un appartamento sia intestato ad una persona fisica, ogni anno concorre alla formazione del reddito imponibile il canone di locazione ridotto di una percentuale pari al 15%, nel caso in cui un immobile sia intestato ad una società, concorre alla formazione del reddito il canone di locazione ridotto delle spese di manutenzione sostenute fino ad un importo massimo pari al 15% del canone; ciò significa che, qualora nel corso dell'anno la società sostenga costi di manutenzione per un importo inferiore al 15% del canone di locazione, l'importo che partecipa alla formazione del reddito imponibile è più elevato rispetto al caso in cui l'immobile sia intestato alla persona fisica; in tale ipotesi infatti, il contribuente

avrebbe potuto dedurre un importo pari al 15% del canone indipendentemente dal fatto che le spese di manutenzione sostenute fossero inferiori.

A ciò si aggiunga un'ulteriore considerazione; la persona fisica che intenda speculare sull'acquisto di un immobile, se ha l'accortezza di cederla una volta decorsi cinque anni dall'acquisto, non paga alcuna imposta sull'eventuale plusvalenza realizzata; diversamente chi effettua la medesima operazione avvalendosi di uno strumento societario, indipendentemente dal periodo di detenzione dell'immobile, si vede applicare le aliquote indicate in tabella.

Infine, occorre considerare che la costituzione di una società comporta consistenti costi di istituzione e di gestione (presentazione dei bilanci, consulenza di un commercialista eccetera).

Per tali ragioni, almeno fin quando il patrimonio immobiliare non abbia raggiunto dimensioni consistenti, la soluzione societaria appare poco conveniente.

	Persona fisica	Snc, Sas ⁹	Srl
plusvalenza cessione abitazione detenuta da più di 5 anni	non imponibile	imponibile con aliquota ordinaria dal 23% al 43%	imponibile al 27,5%
plusvalenza cessione prima abitazione	non imponibile anche se decorsi meno di 5 anni	imponibile con aliquota ordinaria dal 23% al 43%	imponibile al 27,5%
plusvalenza cessione abitazione detenuta da meno di 5 anni	imponibile con aliquota del 20%	imponibile con aliquota ordinaria dal 23% al 43%	imponibile al 27,5%
affitti	imponibile con aliquota ordinaria dal 23% al 43% ma con deduzione forfetaria 15%	imponibile con aliquota ordinaria dal 23% al 43%	imponibile al 27,5%
reddito di affitto minimo da dichiarare	10% valore catastale	10% valore catastale e 6% valore di acquisto dell'immobile	10% valore catastale e 6% valore di acquisto dell'immobile
controlli fiscali	ordinari e redditometro	ordinari e studi di settore	ordinari e studi di settore

⁹ Tassazione in capo ai soci della società ai sensi dell'art. 5, comma 1, del TUIR.

In mezzo c'è A.M.A.

Nel 2007 si è costituita formalmente l'agenzia Metropolitana per l'Affitto (A.M.A.), composta da soggetti pubblici (Comuni e Provincia di Bologna) e privati (sindacati degli inquilini, associazioni dei proprietari, CNA ecc.).

L'obiettivo principale di A.M.A. è facilitare l'incontro tra domanda e offerta di alloggi, promuovendo il contratto a canone concordato quale strumento equo e vantaggioso per entrambe le parti.

L'agenzia offre ai proprietari la possibilità di affittare il proprio alloggio in modo comodo e sicuro, la selezione degli inquilini viene fatta direttamente dai comuni associati, servendosi della apposita graduatoria pubblica a canone calmierato.

In più, se l'inquilino non paga, A.M.A. garantisce la copertura della morosità per 6 mesi e il rimborso delle spese legali in caso di contenzioso.

Per saperne di più telefona al numero verde:



tipografia metropolitana bologna

