

ADEMPIMENTI

Nuove regole per i contratti di locazione a canone concordato

di Raffaele Pellino

Al via dal **prossimo 30/03/2017** le novità **per i contratti di locazione concordati**. Il [D.M. 16/01/2017](#), di recente pubblicato in Gazzetta Ufficiale, ha infatti dettato **nuovi criteri per la determinazione dei canoni** di locazione nella contrattazione territoriale, nonché **aggiornato la modulistica** da utilizzare per la stipula degli stessi.

Novità per i contratti concordati

In *primis* si rileva che il D.M. 16/01/2017 sostituisce le disposizioni del D.M. 30/12/2002 “ridefinendo” i criteri generali e le condizioni per stipulare un contratto a canone concordato ed aggiornando la relativa modulistica.

Come disposto dall'articolo 1 comma 8 del D.M., le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, **possono essere assistite** (a loro richiesta) dalle **rispettive organizzazioni** della **proprietà edilizia e dei conduttori**. In particolare, per i **contratti “non assistiti”**, gli accordi definiscono “**le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali**”. Il decreto in esame disciplina poi gli accordi territoriali tra associazioni di proprietari e inquilini.

In particolare, i criteri individuati dal D.M. in esame si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei comuni ad “*alta tensione abitativa*” (articolo 1 del DL 551/1988) che a “*quelli sottoscritti negli altri comuni*”.

In ogni caso, i contratti di locazione in esame devono essere stipulati utilizzando il **tipo di contratto allegato A** al D.M. 16/01/2017 e gli **adeguamenti del canone**, salvo che il locatore opti per la cedolare secca, **non potranno essere superiori al 75%** della variazione dell'indice ISTAT.

I contratti di locazione aventi **natura “transitoria”**, ossia quelli:

- con durata non superiore a 18 mesi;
- stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori;

possono anch'essi riguardare le abitazioni ubicate in tutti i comuni italiani e vanno redatti utilizzando il tipo di contratto **allegato B** al D.M. 16/01/2017. Detti contratti, devono contenere

una specifica dichiarazione che individui **l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore**, tra quelle indicate nell'accordo locale, da provare, per i contratti di durata superiore a 30 giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto.

I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono in ogni caso rimessi alla libera contrattazione delle parti.

Per quanto riguarda i **contratti per studenti universitari**, redatti esclusivamente utilizzando il tipo di contratto **allegato C** al D.M. 16/01/2017, viene precisato che gli stessi possono riguardare immobili siti nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione *post* laurea in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti di durata da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre 3 mesi prima.

Agevolazioni fiscali

Sul piano fiscale, viene stabilito che il **reddito imponibile dei fabbricati locati è ulteriormente ridotto del 30%**, a condizione che nella dichiarazione dell'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati:

- gli estremi di registrazione del contratto di locazione;
- l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili;
- il comune di ubicazione dello stesso fabbricato.

Inoltre, in caso di esercizio dell'opzione per la **cedolare secca**, **l'aliquota** è ulteriormente **ridotta al 10%** in presenza di contratti relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad *"alta tensione abitativa"*.

Riguardo la determinazione **dell'imposta di registro**, si fa presente che, in sede di prima applicazione del decreto in esame, questa è **assunta nella misura del 70%**. Tuttavia, l'applicazione dell'imposta nella forma della cedolare secca, sostituisce le imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione.

Detrazioni fiscali

Ai soggetti titolari di contratti di locazione relativi ad **abitazione principale**, stipulati o rinnovati, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei 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.

Ulteriore detrazione riguarda:

1. **i lavoratori dipendenti che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza** nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei 3 anni antecedenti quello di richiesta della detrazione, e siano titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo comune di residenza, a non meno di 100 Km dal precedente e comunque al di fuori della propria regione;
2. **i giovani dai 20 ai 30 anni**, che stipulano un contratto da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro a cui sono stati affidati.

In tali casi, spetta una detrazione, per i **primi 3 anni** complessivamente pari a:

- € 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.

Le suddette detrazioni da ripartire tra gli aventi diritto, **non sono tra loro cumulabili** e il contribuente ha diritto, a sua scelta, **di fruire della detrazione più favorevole**. Infine, viene ricordato che per gli immobili locati con contratti a canone concordato, a prescindere dal luogo di ubicazione, ai fini **Imu/Tasi** l'imposta è determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, con riduzione al 75%.



Seminario di specializzazione
I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE E LA DISCIPLINA FISCALE
Bologna Milano Verona