

I tipi di contratto di locazione

Rosita Donzì – Salvatore Albanese

Al fine di contemperare gli interessi delle parti, il legislatore, per effetto dell'articolo 14, comma 1, della legge n. 431/1998, ha eliminato il vincolo che imponeva al locatore di dare in locazione l'immobile ad un canone determinato sulla base di appositi parametri.

A dire il vero, l'articolo 11 del d.l. n. 333/1992, convertito nella legge n. 359/1992, definitivamente abrogato dal comma 2 dello stesso articolo 14 e noto come "patti in deroga", aveva dato l'avvio alla revisione della determinazione del canone.

Pertanto tale bilanciamento degli interessi delle parti, con riferimento alla determinazione del corrispettivo, è stato escogitato con la legge n. 431/1998 che ha previsto due tipologie di contratto, quello a canone libero e quello a canone concordato, fissando per il primo una durata più lunga, pari a 4 anni più 4 di rinnovo automatico, salvo delle fattispecie particolari come ad esempio in caso di utilizzo dell'immobile per scopi abitativi del locatore o dei suoi figli, e per il secondo più breve, pari a 3 + 2 di rinnovo automatico.

Come vedremo, vi sono poi altri due tipi di contratto concordati, quelli per gli studenti universitari con durata da 6 mesi a 3 anni, con rinnovo automatico salvo il caso di disdetta e con un tetto massimo del canone stabilito dagli accordi territoriali, e quelli di natura transitoria aventi una durata non superiore a 18 mesi e con canone concordato.

Tipologia	Durata	Canone
Contratti di locazione liberi	4+4 di rinnovo	Stabilito dalle parti
Contratti di locazione concordati ordinari	3+2 di rinnovo	Fissato ad un limite minimo e massimo in base agli accordi territoriali
Contratti di locazione concordati per studenti	Da 6 mesi a 3 anni con rinnovo automatico salvo il caso di disdetta	Fissato ad un limite minimo e massimo in base agli accordi territoriali
Contratti di locazione concordati di natura transitoria	Da 1 a 18 mesi senza possibilità di rinnovo	Fissato ad un limite minimo e massimo in base agli accordi territoriali

Il contratto di locazione libera

L'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/1998 regola i contratti di locazione libera, prevedendo espressamente per le parti la facoltà di stipulare tale contratto senza osservare alcuna tipologia predefinita.

Va detto, al riguardo, che il codice civile prevede che il contratto di locazione possa essere stipulato in qualsiasi forma, anche verbale, e che è obbligatoria la forma scritta, a pena di nullità solo se ha ad oggetto beni immobili e una durata superiore ai 9 anni.

Tuttavia, da quando è vigente la normativa prevista dalla legge n. 431/1998, affinché il contratto sia valido deve essere obbligatoriamente stipulato nella forma scritta.

www.commercialistatelematico.com

È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.

Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

Il libero arbitrio lasciato alle parti nella stesura del contratto comporta però l'osservanza di uno specifico limite che è quello dell'inefficacia delle clausole contrarie alla legge eventualmente inserite nel contratto; in altri termini, non è che si verifica la nullità totale del contratto bensì solo di quelle clausole contrarie alla legge².

A titolo esemplificativo si citano quelle clausole che stabiliscono una durata del contratto diversa da quella prevista dalla legge.

Durata e rinnovo

Il contratto di locazione libero adibito ad uso abitativo non può avere una durata inferiore ai 4 anni; a questi vanno aggiunti altri 4 anni nei quali il contratto si rinnova in modo automatico, salve le ipotesi in cui l'immobile serva al locatore o ai suoi familiari o debba essere venduto.

In queste ipotesi il locatore è obbligato ad inviare in modo tempestivo la disdetta; anche il conduttore può recedere dal contratto ma solo in presenza di gravi motivi che non gli consentono di continuare il rapporto locatizio.

➡ Una volta che sono **trascorsi gli otto anni, le parti**, in modo disgiunto, **hanno diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni** o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza.

La **comunicazione ha effetto nel momento in cui è posta a conoscenza del destinatario**; sul punto la legge considera non solo che sia inviata da parte del locatore ma che questi provi di averla inviata al corretto indirizzo del conduttore³.

Al riguardo, va specificato che mentre il rinnovo del contratto sulla base di nuove condizioni può essere esercitato in qualsiasi momento dopo la scadenza degli 8 anni, la disdetta deve essere esercitata nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricezione della raccomandata.

➡ **In mancanza di risposta o di accordo il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.**

➡ **Ed ancora, in assenza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.**

È pacifico che il locatore, sia nel caso in cui voglia riprendersi la disponibilità del bene, sia nel caso in cui intenda proseguire il rapporto locatizio applicando delle condizioni a lui più favorevoli, abbia sempre l'interesse ad attivare il procedimento di rinnovo⁴.

➡ Una delle norme che non si può non applicare è quella che prevede il limite della durata.

Giova precisare che qualora le parti non abbiano indicato la durata nel contratto, quest'ultimo deve intendersi stipulato per un periodo minimo di 4 anni + 4 di rinnovo, tranne l'ipotesi di disdetta del locatore; resta però ferma la possibilità di stabilire una durata superiore rispetto a quella minima fissata dalla legge.

In tale specifica ipotesi soccorrono le norme del codice civile che prevedono che il contratto abbia una durata massima pari alla vita del conduttore e prosegua per i due anni dopo la sua morte.

Il rinnovo tacito

La legge n. 431/1998 prevede che nell'ipotesi in cui le parti non abbiano manifestato l'intenzione di disdire il contratto o di rinnovarlo in base a delle nuove condizioni, quest'ultimo si rinnovi alle stesse condizioni.

➡ Nasce il dubbio se la proroga tacita comporti la nascita di un nuovo contratto per la durata di altri 8 anni ovvero la durata del rinnovo sia limitata solo ai 4 anni successivi.

Da una mera interpretazione dell'articolo 3, comma 1, della legge n. 431/1998 si evince come il legislatore abbia posto un vincolo alla disdetta prima dei 4 anni lasciando libere le parti di disdire il contratto dopo la scadenza degli 8 anni, mentre non ha previsto nulla in merito all'ulteriore durata in caso di esercizio della facoltà di rinnovo.

Da ciò ne consegue che **il contratto si rinnovi tacitamente soltanto per i 4 anni successivi se si tratta di contratti liberi e per 2 anni per quelli concordati.**

Il canone e l'ISTAT

Una delle novità principali contenute nella legge n. 431/1998 è quella relativa alla facoltà rilasciata al locatore e al conduttore di determinare liberamente l'importo del canone di locazione.

Molto di sovente nel contratto è stabilito che il canone sia pagato anticipatamente.

Quanto alle modalità si precisa che il pagamento può essere effettuato mediante assegno bancario, bonifico bancario, oppure in contanti se, come vedremo, è al di sotto del limite previsto per la tracciabilità.

Le parti possono prevedere all'interno del contratto l'aggiornamento del contratto in applicazione dell'aumento ISTAT; e ciò perché con la legge n. 431/1998 è lasciata libera facoltà alle parti di determinare il contratto.

☞ Giova precisare che **l'aumento ISTAT, qualora non sia previsto contrattualmente, può essere chiesto con apposita lettera separata anche in forma scritta ovvero nel contratto può essere scritto che l'adeguamento del canone avviene automaticamente senza previa formale richiesta.**

Nell'ipotesi in cui il conduttore corrisponda con ritardo l'aggiornamento ISTAT dovrà versare gli interessi di mora calcolati in base al tasso di interesse legale o eventualmente in base a quello stabilito dalle parti, per le rispettive scadenze ⁵.

È possibile sospendere il pagamento del canone solo quando l'immobile non sia stato detenuto per causa imputabile al locatore. In tale ipotesi spetta al conduttore provare che vi è stata colpa del locatore.

Adempimenti operativi

Si pongono in esame gli adempimenti connessi alla stipulazione di un contratto di locazione libero. Il primo adempimento da porre in essere consiste nella stipula del contratto. Successivamente, entro il termine di 30 giorni dalla data di stipula, il contratto deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

➡ In questa sede, occorre ricordare al lettore che **sino alla data del 21 giugno 2012 il locatore doveva comunicare alla Questura del comune dove si situava l'immobile la locazione del fabbricato entro le 48 ore da quando consegnava le chiavi.**

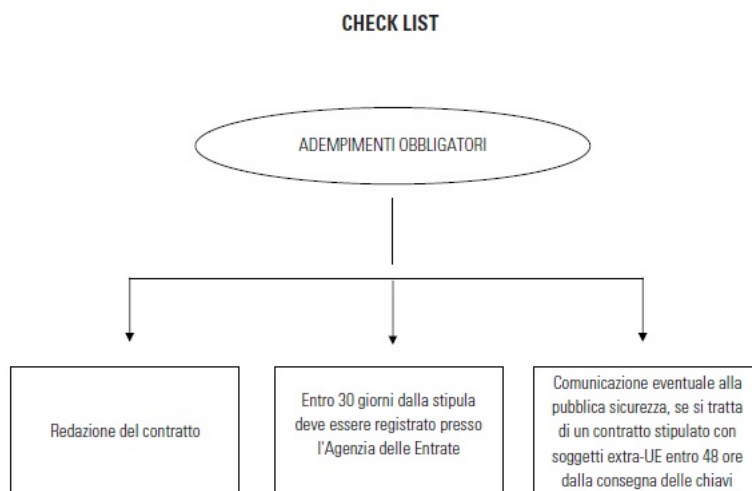
Tale obbligo è stato abrogato dal d.l. n. 79/2012 il quale ha previsto che la registrazione assolve all'obbligo di comunicazione alla Questura.

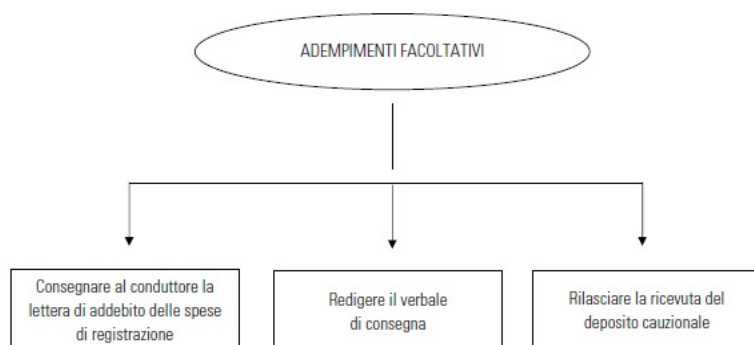
In ogni caso, tale obbligo permane solo qualora siano stipulati dei contratti di locazione liberi con soggetti extra-UE.

La modulistica è reperibile presso la Questura, va consegnata in triplice copia riportando i dati identificativi del conduttore e allegando anche la copia del permesso di soggiorno.

Una volta registrato il contratto, può essere fatta una comunicazione al conduttore con l'indicazione del riaddebito delle spese di registrazione del contratto. Tale comunicazione, non soggetta ad alcun termine, va inoltrata mediante raccomandata a/r o consegnata a mani.

Inoltre, rientra nella facoltà del locatore redigere il verbale di consegna e rilasciare una ricevuta per il deposito cauzionale.





Contratti per esigenze abitative di studenti universitari

Dal 1998, con l'articolo 5 e la convenzione nazionale 8 febbraio 1999 di cui all'articolo 4, comma 1, della legge n. 431/1998 sussistono due specifiche forme di contratto aventi natura transitoria:

- contratto di locazione per studenti fuori sede;
- contratto di locazione di natura transitoria.

Il contratto di locazione per studenti fuori sede è uno specifico tipo di contratto di locazione ad uso transitorio con cui un soggetto (locatore) mette temporaneamente a disposizione di uno o più studenti universitari fuori sede (conduttore/i) un immobile destinato ad abitazione e situato nel comune sede dell'Università (o in un comune limitrofo), dietro pagamento di un corrispettivo da determinarsi secondo quanto previsto da appositi accordi territoriali. La legge prevede la durata minima e massima di tale tipologia di contratto.

Con questo tipo di contratto, un soggetto (detto *locatore*, solitamente il proprietario o, meno di frequente, l'usufruttuario) concede a uno studente universitario fuori sede (*conduttore*, comunemente detto "inquilino"):

-per un limitato periodo di tempo e per un'esigenza legata alla permanenza in una città universitaria per motivi di studio il godimento di un immobile destinato ad abitazione, dietro pagamento, da parte del conduttore, di un corrispettivo, chiamato canone, quantificato nel rispetto di quanto previsto da appositi accordi territoriali.

La legge determina il periodo minimo e massimo di durata di questo particolare tipo di contratto:

- **periodo minimo: 6 mesi;**
- **periodo massimo: 36 mesi.**

Se le parti pattuiscono un periodo inferiore a 6 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata minima di un semestre.

Similmente, se le parti pattuiscono un periodo superiore a 36 mesi, la clausola è nulla e si applica automaticamente la norma sulla durata massima prevista dalla legge.

Forma e contenuto del contratto

Il contratto di locazione per esigenze abitative di studenti universitari deve essere redatto utilizzando un **modello** predisposto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (d.m. 30 dicembre 2002, Allegato F).

Gli **elementi** che devono essere obbligatoriamente contenuti nel contratto sono:

- 1 le generalità delle parti;
- 2 la descrizione e l'**ubicazione** dell'immobile, che deve essere in un comune sede di Ateneo o limitrofo;
- 3 l'indicazione dell'importo del canone;
- 4 le modalità di versamento;
- 5 la durata della locazione;
- 6 l'espreso riferimento al fatto che il conduttore fuori sede è iscritto a un corso universitario presso la locale Università, debitamente indicato;
- 7 un'apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica. In caso di mancata dichiarazione circa l'APE, locatore e conduttore sono soggetti al pagamento, in solido e in parti uguali, di una sanzione amministrativa (pagamento di una somma di denaro). Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'APE entro 45 giorni.

Per quanto riguarda le **spese**, l'Allegato G del d.m. 30 dicembre 2002 indica la ripartizione delle stesse fra locatore e conduttore: ogni clausola contraria è nulla. Questo tipo di contratto vieta il subaffitto; tuttavia, in caso di momentanea assenza da casa e di volontà di non lasciare la stanza inutilizzata è possibile produrre al proprietario una comunicazione di sublocazione abitativa parziale.

IL RINNOVO DEL CONTRATTO E IL RECESSO (ANCHE PARZIALE) DEL CONDUTTORE

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnova automaticamente per un uguale periodo, a meno che il conduttore non comunichi al locatore la **disdetta almeno 3 mesi prima** della data di scadenza. Non è prevista un'analogo facoltà di disdetta da parte del locatore.

Nei contratti di locazione per esigenze abitative di studenti universitari il conduttore può **recedere per gravi motivi, previa comunicazione al locatore da inviarsi almeno 3 mesi prima**. Se il contratto è con più conduttori e recede uno solo di essi (**recesso parziale**), gli studenti che rimangono nell'immobile devono comunque provvedere al pagamento dell'intero canone a favore del locatore, con una quota *pro capite* evidentemente superiore alla precedente. Se il locatore lo consente, gli studenti rimasti possono sostituire lo studente che ha lasciato l'immobile con un altro studente.

CANONE

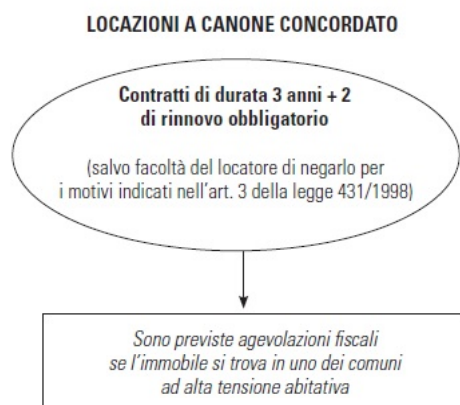
Il corrispettivo della locazione per esigenze abitative di studenti universitari può essere liberamente determinato dalle parti (*canone libero*), fino all'importo massimo determinato secondo **accordi territoriali**.

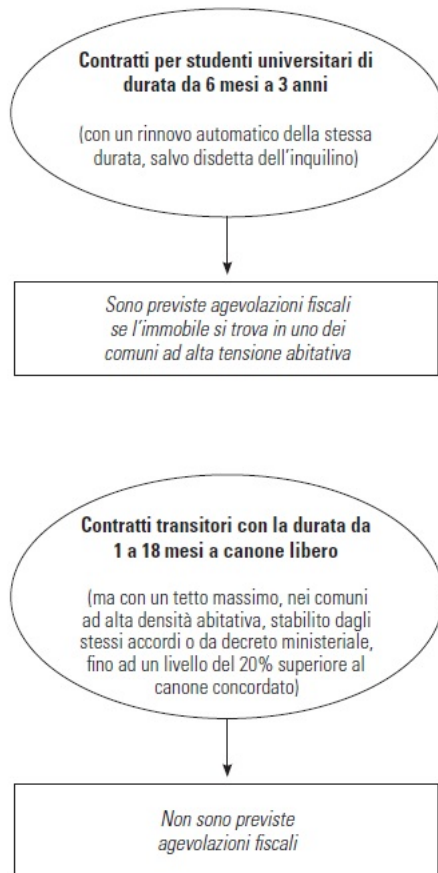
Il pagamento del canone deve avvenire con mezzi diversi dal denaro contante.

Ovviamente, in questo tipo di contratto il canone è inferiore ai correnti prezzi di mercato, ma lo scopo di tenere basso il canone è quello di venire incontro alle esigenze di chi è costretto a prendere in locazione un immobile. Per questo il legislatore ha stabilito di concedere, sia al proprietario che all'inquilino, alcuni vantaggi fiscali.

I contratti a canone concordato si distinguono in contratti:

- ad uso abitativo;
- ad uso transitorio;
- ad uso studenti universitari fuori sede.





Contratti di locazione a canone concordato

Il contratto di locazione a canone concordato consiste in una particolare forma di locazione, disciplinata dall'articolo 2, comma 3, della legge n. 431/1998, mediante la quale è prevista una speciale forma di tutela del conduttore in quanto la misura del canone non è lasciata al libero arbitrio delle parti bensì è stabilita sulla base di accordi stipulati tra le associazioni sindacali dei proprietari e degli affittuari che definiscono degli appositi contratti-tipo⁶.

Questo tipo di contratto si caratterizza per il fatto che consente sia al proprietario sia al locatore di usufruire di particolari agevolazioni fiscali, a condizione che si tratti di un immobile ubicato in un comune ad alta densità abitativa.

I comuni ad alta densità abitativa sono quelli previsti dall'articolo 1 del d.l. n. 551/1998 e precisamente Napoli, Roma, Torino, Venezia, Bari, Bologna, Genova, Catania, Firenze, Milano, Palermo e gli altri comuni appositamente individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica.

Analizziamo separatamente le predette agevolazioni fiscali.

LOCATORE

Il locatore che stipula tale tipologia contrattuale usufruisce di tre specifici che agevolazioni:

1 oltre alla riduzione del reddito del 5% già prevista dagli articoli 2, comma 3, e 5 della legge n. 431/1998 è prevista una ulteriore riduzione del 30%. Dal punto di vista operativo l'imposta, sia IRPEF o IRES, è calcolata sul valore del canone di locazione concordato ridotto del 33,50%.

Si precisa che possono usufruire di tale agevolazione sia i proprietari persone fisiche che persone giuridiche;

2 diminuzione dell'aliquota IMU, qualora il comune deliberi in tal senso;

3 riduzione dell'aliquota dell'imposta di registro ordinariamente prevista nella misura del 2% alla misura di 1,4%; in pratica la stessa è ridotta del 30%.

Delle agevolazioni specifiche sono previste per chi ha optato per la cedolare secca.

In tale caso il legislatore ha disposto che per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 15%.

➡ **Al riguardo va precisato che per gli anni 2014-2017 l'aliquota della cedolare secca è ridotta al 10%.**

La stessa aliquota della cedolare secca si applica ai contratti di locazione per studenti universitari e precisamente fino al 31 dicembre 2013 scontano l'aliquota del 15% mentre dal 2014 quella del 10%.

CONDUTTORE

Il conduttore che stipula un contratto di locazione a canone convenzionale ha diritto alle seguenti agevolazioni:

1 se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro usufruisce di una detrazione IRPEF di 495,80 euro;

2 se il reddito complessivo supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro la detrazione d'imposta è pari a 247,90 euro;

3 relativamente ai contratti di locazione stipulati ai sensi della legge n. 431/1998, art. 2, comma 3, l'imposta di registro si applica nella misura dell'1,4%.

È poi prevista una specifica detrazione per gli studenti universitari che stipulano un contratto di locazione per immobili situati nel comune in cui ha sede l'Università o in comuni vicini; la detrazione dell'imposta è pari al 19% del canone pagato ed è determinata su un importo non superiore a 2.633,00 euro.

Per beneficiare della detrazione è necessario che:

- l'Università si trovi in un comune che dista almeno 100 km da quello ove risiede lo studente;
- il comune in cui risiede lo studente fa parte di una provincia diversa da quella in cui è ubicata l'Università.

DURATA DEL CONTRATTO E CANONE

L'articolo 2, comma 5, della legge n. 431/1998 prevede che i contratti di locazione a canone concordato non abbiano una durata inferiore a 3 anni, con proroga di altri 2 anni salvo che non intervenga disdetta da parte del locatore perché vuole vendere l'immobile, o deve utilizzarlo per scopi abitativi mediante preavviso da inoltrare con raccomandata a/r almeno 6 mesi prima della scadenza.

Trascorsi i 2 anni, ciascuna parte può comunicare all'altra di voler attivare la procedura di rinnovo sulla base di nuove condizioni o di rinunciarvi.

La comunicazione va effettuata mediante lettera raccomandata a/r da inoltrare con un preavviso di almeno 6 mesi prima della scadenza.

In mancanza di comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.



Ne discende che tale tipologia di contratto ha una durata minima di 3 anni e alla prima scadenza, se non interviene alcuna disdetta, si rinnova automaticamente di altri 2 anni.

Un apposito approfondimento deve essere fatto con riferimento al canone.

L'accordo territoriale tra le associazioni dei proprietari e dei conduttori prevede un importo minimo e massimo determinato sulla base della superficie espressa in metri quadri e di specifici correttivi aumentativi o diminutivi in relazione alla tipologia dell'immobile.

Il decreto ministeriale 14 luglio 2004 ha previsto che nei comuni in cui ancora non sono stati stipulati accordi il canone è fissato prendendo in considerazione quelli contenuti negli accordi previgenti. In tal caso i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni sono incrementati applicando le variazioni ISTAT dell'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione degli accordi al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

Relativamente a quei comuni per i quali non siano mai stati definiti accordi, si fa riferimento all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.

Va, in ogni caso, detto che per i contratti convenzionali citati si adottano i tipi di contratto e la tabella degli oneri accessori allegati al d.m. 30 dicembre 2002 Infrastrutture e Trasporti-Economia e Finanze, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* dell'11 aprile 2003, n. 85, ed eventuali successivi aggiornamenti.

I canoni nel corso della locazione verranno aggiornati nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT dell'Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Lo sconto per gli immobili in comuni ad alta “tensione abitativa”

I contribuenti che stipulano un contratto di locazione a canone concordato per alloggi che si trovano in uno dei comuni ad elevata “tensione abitativa” possono usufruire, oltre che di una riduzione sull’IRPEF, come si vedrà nei capitoli successivi, anche della riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l’imposta di registro da versare. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell’imposta va assunto per il 70%.

Ricordiamo che per usufruire dello sconto i contraenti devono registrare, per un immobile che si trova in un comune considerato ad alta “tensione abitativa” e il cui canone è definito secondo criteri concordati tra associazioni di categoria di proprietari ed inquilini:

- un contratto di locazione ad uso abitativo con durata minima di 3 anni, più 2 anni prorogati di diritto;
- un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari con durata minima di 6 mesi e massima di 36.

Rimangono escluse dall’agevolazione le locazioni brevi, quelle con durata da 1 mese a 18, che adesso si possono stipulare anche nei comuni in cui non è stato firmato un accordo territoriale.



La riduzione dell’imposta di registro si applica per tutta la durata del contratto e dell’eventuale proroga automatica biennale, anche se il comune dove è situato l’immobile dovesse nel frattempo essere escluso da quelli considerati ad alta tensione abitativa (e anche per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale per i quali si è scelto di versare l’imposta anno per anno).

L’agevolazione invece non si applica nel caso di rinnovo, anche tacito, del contratto di locazione a canone concordato, successivamente alla delibera del CIPE che non riconosce più la caratteristica di “alta tensione abitativa “ al comune dove si trova l’immobile locato.

Esempio

Se il canone annuo “concordato” è di 6.000 euro e il contratto ha una durata di 3 anni, il contribuente sarà tenuto a versare:

$(6.000 \times 3) \times 70\% = 12.600 \times 2\% = 252 - 9,45 (3,75\% \text{ di } 252) = 242,55$ (che si arrotonda a 243 euro) Questo vale se sceglie il pagamento in unica soluzione. Se invece decide di pagare anno per anno, il calcolo sarà il seguente:

$6.000 \times 70\% = 4.200 \times 2\% = 84 \text{ euro}$ (per ciascun anno)

• Se l’imposta che scaturisce dal calcolo è inferiore a 67 euro, si dovrà versare tale ultimo importo.

Ad es.: se il canone annuo è di 3.500 euro, essendo l’imposta dovuta pari a 49 euro ($3.500 \times 70\% \times 2\%$), si verserà l’importo minimo di 67 euro. Il versamento per l’annualità successiva sarà, invece, di 49 euro.



Le agevolazioni fiscali sono previste, comunque, solo per i proprietari (e gli inquilini) degli immobili situati nei comuni ad alta tensione abitativa. Non sono previste agevolazioni IRPEF o riduzione dell'imposta di registro per le locazioni transitorie, la cui convenienza per il locatore è, pertanto, unicamente quella della breve durata del contratto.

Le agevolazioni sui canoni per studenti nell'anno 2014

Premesso che il "Quadro F" del modello 730/2014 anno d'imposta 2013 riguarda coloro che abbiano scelto l'utilizzo della cedolare secca, con un'aliquota che scende al 15% (fino al 2012 era del 19%) per i contratti di locazione a canone concordato, rimane al 21% l'aliquota per chi ha concesso in affitto immobili a canone libero. Per gli altri fabbricati locati, la deduzione forfettaria del canone scende al 5% (prima era del 15%).

In base, dunque, alle novità contenute nella dichiarazione dei redditi modello 730/2014 relativo ai redditi dell'anno 2013 con riferimento ai canoni di locazione pagati a partire dal 2013 si potrà beneficiare di una tassazione del 15% rapportata ai canoni di locazione se sono riferiti a immobili locati a canone concordato, in regime di cedolare secca contratti stipulati o rinnovati ai sensi della legge n. 431/1998 da studenti iscritti ad un corso di laurea presso un'Università ubicata in un comune diverso da quello di residenza distante almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa. L'importo massimo su cui applicare la percentuale di detrazione è di **2633,00 euro**, quindi lo sconto effettivo massimo da portare in detrazione sarà pari a **506,00 euro**.



I genitori degli studenti, residenti in un comune distante almeno 100 km dalla sede dell'Università, potranno portare in detrazione il 19% dei canoni effettivamente pagati per i figli fino ad un massimo di 2.633,00 euro annui. Il contratto può essere intestato ai genitori.

Per gli affitti nel 2014, la cedolare secca, per il contratto di locazione a canone concordato, conosce un abbassamento delle aliquote che dal 15% scendono fino al **10%**, misura che risulta valida anche per gli affitti con cedolare secca per le case destinate agli studenti universitari. La nuova riduzione giunge dopo il taglio dal 19 al 15% deciso per l'anno in corso.

➔ **Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto sul piano casa le novità sono finalmente in vigore.** Difatti la cedolare secca è ridotta al 10% sui contratti a canone concordato e per studenti dal 2014 fino al 2017. I vantaggi si faranno sentire fin dalla prossima dichiarazione dei redditi per chi ha già in corso un contratto agevolato, risparmiando sull'acconto.

La cedolare al 10%, invece, non è applicabile ai contratti per uso transitorio diversi da quelli per studenti, per i quali è prevista solo l'aliquota al 21%, come per i contratti stagionali o per vacanza. Questa misura rappresenta l'unico vantaggio fiscale diretto apportato dal legislatore che si registra sulla locazione abitativa.

Contratto di locazione di natura transitoria

In alternativa al contratto d'affitto per studenti fuori sede, la legge prevede il contratto di locazione di natura transitoria, della durata da 1 a 18 mesi e senza vincoli sul canone di locazione.

Il contratto di natura transitoria prevede una clausola contrattuale che individui l'esigenza transitoria del locatore e dell'inquilino, i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviare prima della scadenza del termine stabilito nel contratto. In caso di inadempienza a questa condizione, il contratto di natura transitoria dovrà essere annullato e riformulato in contratto di natura libera (ovvero di durata 4+4 anni).

La durata varia da un minimo di 1 mese a un massimo di 18 mesi.

La condizione fondamentale per la stipula è che una delle due parti (il locatore o il conduttore) deve addurre una particolare esigenza di carattere transitorio che giustifichi la breve durata del contratto. Tale condizione deve essere espressamente indicata sul contratto.

La misura del canone deve corrispondere a quella indicata in apposite tabelle predisposte dal comune dove è situato l'immobile.

-
1. Si veda A. CIRLA, *Con il canone liberalizzato anche l'ISTAT è un optional*, in *Le Guide del Consulente Immobiliare*, Il Sole 24 Ore - Guida alle locazioni 2006, pag. 18.
 2. Si veda A. CIRLA, *Liberi o concordati purché rispettino la legge*, in *Le Guide del Consulente Immobiliare*, cit., pagg. 4-5.
 3. Si veda A. CIRLA, *Nel silenzio delle parti alla scadenza si prosegue*, in *Le Guide del Consulente Immobiliare*, cit., pag. 43.
 4. Si veda A. CIRLA, *Le regole del tre più due e del quattro più quattro*, in *Le Guide del Consulente Immobiliare*, cit., pag. 16.
 5. Si veda A. CIRLA, *Con il canone liberalizzato anche l'Istat è un optional*, in *Le Guide del Consulente Immobiliare*, cit., pag. 19.
 6. Si veda A. CIRLA, *Tutta la convenienza del canone concordato*, in *Le Guide del Consulente Immobiliare*, cit., pag. 22.

Estratto dal libro “Locazioni e cedolare secca”

di Rosita Donzì – Salvatore Albanese

Principali argomenti del volume

- › Contratti, garanzie e obblighi
- › Cedolare secca e regime fi scale
- › Registrazione dei contratti
- › Locazioni ad uso commerciale
- › Tracciabilità degli affitti
- › Ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico
- › Tari e Tasi
- › Affitto con riscatto
- › Rent to buy

Su Cd-Rom:

- › formule ed esempi personalizzabili
- › normativa di settore
- › programma di calcolo della convenienza della Cedolare secca

Aggiornato con:

- › Piano Casa 2014 (Legge 23 maggio 2014, n. 80)
- › Nuove aliquote Tasi (Legge 2 maggio 2014, n. 68)

[Se sei interessato ad acquistare il libro clicca qui](#)

8 settembre 2014

www.commercialistatelematico.com

È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente