

La disciplina dei contratti di locazione

prima parte

DI GIANFRANCO COSTA

PREMESSA

Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo è disciplinato dalla Legge n. 431/1998 rubricata, per l'appunto, "*disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*" e, nelle parti non abrogate, dalla Legge n. 392/1978 (limitatamente agli articoli 2,4,5 e 7).

Nella prassi comune gli aspetti maggiormente salvaguardati sono quelli caratterizzanti l'accordo fra locatore e conduttore ed, in particolare, il canone, la durata, la possibilità – ovvero il divieto – di sublocazione, nonché la gestione della risoluzione anticipata del contratto.

Cosa che spesso invece non viene considerata è il trattamento fiscale ad essi riservato e le conseguenti – eventuali – agevolazioni.

In linea di principio generale, la Legge n. 431/1998, ha previsto due tipologie di contratti di locazione per gli immobili abitativi, vale a dire:

- contratto c.d. "libero";
- contratto di locazione convenzionato.

Questi ultimi hanno, quale peculiarità, la possibilità di adottare, al sussistere di specifiche condizioni, agevolazioni fiscali a favore del locatore.

Obiettivo del presente Approfondimento è quello di analizzare nel dettaglio tutte le fattispecie contrattuali e di esaminarne i riverberi dal punto di vista fiscale.

ASPETTI GENERALI

La locazione è il contratto, di natura personale, con il quale una parte – locatore – si obbliga a far godere un bene all'altra – conduttore – per un periodo di tempo determinato, in cambio di un corrispettivo.

Dal punto di vista giuridico l'articolo 1, Legge n. 431/98 ne definisce l'ambito di applicazione, mentre l'articolo 2 le modalità di sottoscrizione in base, alternativamente, a due fattispecie:

1) contratto a canone libero (articolo 2, comma 1, Legge n. 431/98): *“Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni ... Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha 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 sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni”*;

2) contratto a canone convenzionato / concordato (articolo 2, comma 3, Legge n. 431/98): *“in alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto ... sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti-tipo”*.

Dal punto di vista pratico la prima fattispecie, come evidente, non pone vincoli in termini di definizione dell'ammontare del canone – che può quindi essere liberamente concordato fra le parti – mentre in termini temporali è necessario che il contratto preveda una durata minima fissata dal legislatore in 8 anni (4 + 4).

Per entrambi le parti sarà comunque possibile disdire anticipatamente l'accordo previa comunicazione effettuata secondo le modalità previste dalla legge.

Circa invece la seconda fattispecie, gli elementi essenziali sono stati definiti dal legislatore nazionale con il D.L. 30.12.2002 (Gazzetta Ufficiale 11.04.2003, n. 85, entrato in vigore il 26.04.2003); sulla base di questi criteri di carattere generale sono successivamente intervenute le Amministrazioni locali per fissare i parametri oggettivi che caratterizzeranno il contratto in base al Comune.

Per questo motivo il territorio è stato suddiviso in zone urbane omogenee in base alle quali viene determinato un valore minimo ed uno massimo del canone, differenziato in base a:

- categoria catastale;
- stato manutentivo dell'immobile;
- sussistenza di eventuale/i pertinenza/e;
- presenza di spazi comuni;
- dotazioni di servizi tecnici;
- presenza di mobilio.

Essendo queste determinazioni di carattere locale, è necessario “monitorarne” la sussistenza consultando le segreterie dei Comuni, ovvero i rispettivi portali di informazione al cittadino.

Da evidenziare inoltre che, qualora in sede di definizione dei parametri locali non fossero convocate le associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ovvero se queste non riuscissero a raggiungere l'accordo, dovranno ritenersi applicabili le soluzioni indicate nel Decreto 14 luglio 2004, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 266/2004, in base al quale:

- in assenza di convocazione delle organizzazioni, troveranno applicazione le fasce di oscillazione dei canoni risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti, opportunamente aggiornati dalle variazioni ISTAT;
- nei Comuni dove non sono mai stati raggiunti accordi di questo tipo, devono ritenersi applicabili i parametri definiti nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, a prescindere dalla Regione.

Con specifico riferimento ai contratti a canone concordato è opportuno evidenziare che, come previsto dall'articolo 8, Legge n. 431/98, rientrano nelle agevolazioni unicamente le unità immobiliari concesse in locazione situate:

- a) nei Comuni di cui all'articolo 1, D.L. n. 551/1988, vale a dire Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi;
- b) negli altri Comuni capoluoghi di Provincia;
- c) nei Comuni di cui alla delibera CIPE 13 novembre 2003, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 40/2004, non compresi nei punti precedenti;
- d) nei Comuni della Campania e della Basilicata colpiti dagli eventi tellurici dei primi anni ottanta.

Stanti le agevolazioni fiscali previste sia in termini di imposte dirette che indirette – evidenziate nella tabella sottostante – sarà certamente utile indicare nel testo del contratto la convenzione comunale in virtù della quale si applica il canone concordato.

CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO – AGEVOLAZIONI FISCALI	
TIPO TASSAZIONE	DESCRIZIONE AGEVOLAZIONE
Ordinaria	Il reddito imponibile, individuato quale maggiore importo tra canone di locazione (ridotto del 5%) e rendita catastale rivalutata del 5%, è ridotto del 30%
Cedolare secca	L'aliquota di tassazione è stabilita nella misura del 10% (dal 2018 15%), in luogo dell'ordinaria aliquota del 21%

Al pari di quanto già evidenziato in tema di contratti liberi, anche per quelli agevolati il legislatore ha fissato una durata minima la quale, in questo caso, è pari a 3 anni con proroga per ulteriori 2 anni alle medesime condizioni (cfr. articolo 2, comma 5, Legge n. 431/1998).

A scopo esemplificativo si riportano di seguito degli esempi di clausole contrattuali.

Esempio 1

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo locale definito tra _____ e depositato il ____/____/____ presso il Comune di _____, è convenuto in euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, in n. _____ rate eguali anticipate di euro _____ ciascuna; * il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del _____, che comunque non può superare il 75% della variazione ISTAT

* la clausola di adeguamento del canone deve essere inclusa a condizione che l'accordo territoriale lo preveda

Esempio 2

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal Decreto di cui all'articolo 4, comma 3, Legge n. 431/1998, è convenuto in euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, in n. _____ rate eguali anticipate di euro _____ ciascuna; * il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del _____, che comunque non può superare il 75% della variazione ISTAT

* la clausola di adeguamento del canone deve essere inclusa a condizione che l'accordo territoriale lo preveda

I CONTRATTI DI TIPO TRANSITORIO

La già più volte richiamata Legge sugli affitti al comma 1 dell'articolo 5 ammette anche, in deroga all'articolo 2, commi 1 e 3, la stipula di contratti di locazione di natura transitoria regolati, in linea di principio generale, dall'articolo 3, D.M. 30.12.2002, il quale sancisce a sua volta che:

- 1) detti contratti hanno durata non inferiore a un mese e non superiore a 18 mesi;
- 2) detti contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori, legate principalmente a motivi di mobilità lavorativa;
- 3) il canone è liberamente determinato dalle parti a eccezione dei contratti di locazione di natura transitoria ricadenti:
 - a. nelle seguenti 11 aree metropolitane: Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania;
 - b. nei Comuni con esse confinanti;
 - c. negli altri Comuni capoluogo di Provincia, in cui il canone è stabilito dalle parti all'interno di valori minimi e massimi definiti per fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate per i contratti a canone amministrato ordinari;
- 4) deve essere prevista una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore, comprovata e supportata da apposita documentazione da allegare al contratto; qualora le esigenze di transitorietà vengano meno, i relativi contratti saranno ricondotti alla durata legale (4 anni con ordinaria proroga di analoga durata).

Ad ulteriore conferma di quanto finora affermato, il comma 4 dell'articolo 1, D.M. 10 marzo 2006 dispone che: *"In ogni Comune le parti possono comunque stipulare, indipendentemente dalle esigenze individuate negli accordi tra le associazioni di proprietari e inquilini, contratti di locazione di natura transitoria per soddisfare qualsiasi esigenza specifica, espressamente indicata in contratto, del locatore o di un suo familiare ovvero del conduttore o di un suo familiare, collegata a un evento certo a data prefissata"*.

Circa il concetto di transitorietà è utile considerare la recente pronuncia n. 4075/2015 della Corte di Cassazione con la quale gli ermellini hanno stabilito che, qualora la natura transitoria non sia documentata, la locazione deve essere automaticamente considerata alla stregua di una ordinaria.

Nell'ambito del contenzioso dal quale è scaturita tale determinazione, il locatore aveva apposto ricorso censurando, in primo luogo, la mancata considerazione della circostanza che nel contratto fosse riportata la *"precisa, espressa ed esclusiva indicazione"* della transitorietà; secondariamente il medesimo aveva evidenziato che il conduttore non era stato in grado di dimostrare che il locatore fosse a conoscenza dell'inesistenza delle esigenze di natura transitoria.

Al riguardo la Suprema Corte ha controdedotto che *“nel vigore della Legge n. 431/1998, l'ammissibilità della stipulazione di un contratto di locazione a uso transitorio di durata inferiore a quella minima stabilita in via ordinaria non è incondizionata ma deve essere in linea con il disposto dell'articolo 5 della Legge stessa, il quale demanda alla normazione secondaria di cui al comma 2, articolo 4 della stessa Legge [ossia il D.M. 30 dicembre 2002] la definizione delle condizioni e delle modalità necessarie per la conclusione di validi ed efficaci contratti locativi di natura transitoria ... Non sono le parti a decidere se e quando poter ricorrere alla tipologia del contratto transitorio ma è il Decreto Ministeriale emanato ai sensi della predetta Legge a fissare le modalità e i presupposti, sussistendo i quali è consentito ai contraenti il ricorso al contratto di durata più breve rispetto alla disciplina ordinaria”*.

Stanti questi presupposti è conseguente concludere che, ai fini della validità e dell'efficacia di un contratto di locazione di natura transitoria è necessario che sussistano:

- a) una specifica clausola contrattuale che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore;
- b) un'apposita documentazione, da allegare al contratto, che comprovi la necessità temporanea della disponibilità dell'immobile;
- c) la conferma, da parte dei contraenti, del permanere della medesima, tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine, in caso di rinnovo.

Non può pertanto ritenersi sufficiente *“la generica e non documentata menzione di una mera probabilità del trasferimento del conduttore in altra sede di lavoro, la cui gratuità è sottolineata dalla immutata e immotivata reiterazione nel tempo”*.

I CONTRATTI AGLI STUDENTI UNIVERSITARI

Ulteriore fattispecie di contratto di locazione è rappresentato da quello stipulato a favore di studenti universitari.

Nello specifico questa tipologia è normata nei commi 2 e 3 dell'articolo 5, Legge n. 431/1998 i quali prevedono la possibilità, riservata ai Comuni sedi di Università / corsi universitari distaccati, di promuovere specifici accordi locali, di concerto con le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, con le aziende per il diritto allo studio, con le associazioni degli studenti, nonché con le cooperative ed Enti non lucrativi operanti nel settore, finalizzati alla definizione di canoni di locazione agevolati.

In linea di principio generale possono essere individuate le seguenti regole:

- i contratti a favore di studenti universitari sono stipulati a condizione che il conduttore sia alternativamente iscritto ad un corso di laurea, perfezionamento, ovvero specializzazione, in un Comune diverso da quello di residenza;

- la durata deve essere compresa tra i 6 e i 36 mesi, salvo possibile prolungamento, ovvero disdetta del conduttore;
- il contratto deve essere redatto secondo i modelli allegati al D.M. 30.12.2002;
- il medesimo contratto può essere sottoscritto anche da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

Non di meno, nel contratto devono essere indicate obbligatoriamente le seguenti informazioni:

- a) la generalità delle parti;
- b) la descrizione e l'ubicazione dell'immobile;
- c) l'indicazione dell'importo del canone, il quale può essere alternativamente:
 - a. determinato con le modalità esaminate in precedenza in relazione alle locazioni transitorie;
 - b. ricompreso all'interno delle fasce di oscillazione in sede di esercizio dell'autonomia collettiva, negli accordi locali;
- d) le modalità di versamento del canone;
- e) la durata della locazione; 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;
- f) l'espresso riferimento al fatto che il conduttore fuori sede è iscritto a un corso universitario presso la locale Università;
- g) l'apposita clausola, al pari dei contratti transitori ordinari, recante la dichiarazione di aver ricevuto le informazioni e la documentazione attestante la temporanea necessità del conduttore di avere la disponibilità dell'immobile;
- h) l'attestazione di prestazione energetica (APE).

Rispetto tale ultimo punto si ricorda che la mancata dichiarazione circa l'APE, comporta la responsabilità in solido del locatore e del conduttore e, conseguentemente:

- il pagamento, in parti uguali, di una sanzione amministrativa pecuniaria;
- il permanere dell'obbligo di presentare la dichiarazione, o la copia dell'attestato, entro 45 giorni.

A differenza delle fattispecie finora analizzate, il contratto in parola prevede la possibilità di recesso solo per il conduttore, in presenza di gravi motivi, fermo restando l'obbligo della comunicazione al locatore almeno tre mesi prima.

Medesima opportunità non è prevista per il proprietario il quale ha facoltà di recedere dal contratto solo qualora sia in grado di dimostrare che le esigenze di studio del conduttore siano venute meno.

Da notare che, in presenza di contratto stipulato con più studenti, è ammesso il recesso parziale; in tal caso:

- il canone originariamente concordato rimarrà immutato e verrà proporzionalmente ridistribuito fra i conduttori rimasti;
- quest'ultimi non potranno unilateralmente sostituire il recedente; sarà necessario infatti il preventivo consenso del locatore.

LA LOCAZIONE A USO FORESTERIA

Il contratto di locazione ad uso foresteria rappresenta una fattispecie atipica di accordo, che permette a società commerciali, persone giuridiche o Enti di fatto, di prendere in affitto un'abitazione per fornire alloggio ai propri dipendenti.

L'atipicità del contratto è determinata dalla mancata regolamentazione nell'ambito della Legge n. 431/1998.

Nelle more della norma sarà necessario fare riferimento alla disciplina civilistica (cfr. articolo 1322, comma 2 del Codice Civile) e, conseguentemente, eliminare qualsiasi tipo di vincolo lasciando alle parti la libera contrattazione.

La principale peculiarità di questa tipologia di contratto è senza dubbio rappresentata dal fatto che gli obblighi scaturenti dalla sottoscrizione del medesimo saranno a carico del locatario che, d'altro canto, è un soggetto diverso da colui che fruisce materialmente dell'immobile.

In ogni caso, in sede di redazione del contratto, sarà necessario indicare che l'appartamento viene concesso in locazione ad uso foresteria dal locatore all'imprenditore e che il medesimo sarà destinato ad abitazione del dipendente di quest'ultimo.

27 giugno 2016
Gianfranco Costa