

IL D.M. INFRASTRUTTURE 16 GENNAIO 2017 SULLE LOCAZIONI CONCORDATE, TRANSITORIE E PER STUDENTI

Il D.M. 16 gennaio 2017 (“Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell’art. 2, comma tre, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori, dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell’art. 5, commi uno, due e tre, della stessa legge”, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15 marzo 2017, n. 62) contiene le nuove regole per ciascuna tipologia di contratto e si compone di sette articoli, che disciplinano:

- a) i criteri per la determinazione del canone di locazione nella contrattazione territoriale (art. 1);
- b) i criteri per definire i canoni delle locazioni di natura transitoria e la durata degli stessi (art. 2);
- c) i criteri per definire i canoni delle locazioni per studenti universitari e la durata degli stessi (art. 3);
- d) la tabella degli oneri accessori (art. 4);
- e) le agevolazioni fiscali (art. 5);
- f) la disciplina delle commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale (art. 6);
- g) la decorrenza dei nuovi tipi obbligatori di contratto (art. 7).

Le regole dettate confermano, con alcune novità, quelle contenute nella convenzione allegata al decreto ministeriale 30 dicembre 2002, sostitutivo della convenzione nazionale del 1999, il D.M. 14 luglio 2004 sulle locazioni concordate, nonché il D.M. 10 marzo 2006 sulle locazioni transitorie e per studenti universitari.

Viene introdotta la locazione parziale, finora non esplicitamente prevista (art. 1, primo comma); l’attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale all’Accordo territoriale, facoltà fin qui posta in capo alle commissioni di conciliazione e che ora viene estesa alle organizzazioni di categoria; la nuova definizione di studente universitario; l’aggiornamento della tabella degli oneri accessori; la possibilità di Accordi integrativi nel caso dei cosiddetti “alloggi sociali” (art. 1, quinto comma); il funzionamento delle commissioni di conciliazione e, infine, la soppressione dei tipi di contratto relativi alla grande proprietà.

Resta tuttavia fermo che per l’art. 4, primo comma, ultimo periodo, Legge n. 431/98, il rispetto degli accordi “unitamente all’utilizzazione dei tipi di contratto di cui all’art. 4-bis, costituisce condizione per l’applicazione dei benefici di cui all’art. 8 della stessa legge, con la conseguenza che la mancata utilizzazione dei tipi ministeriali di contratto pregiudica l’applicazione dei benefici fiscali.

- Locazioni per esigenze abitative ordinarie

I contratti di affitto a canone concordato sono estesi anche ai Comuni non ad alta densità abitativa: è infatti prevista la possibilità di stipulare contratti a canone concordato ovunque sia possibile definire accordi territoriali. In tema, l’art. 1, comma undicesimo, del Decreto, dispone che «*le disposizioni del presente articolo, si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei Comuni di cui all’art.1, del Decreto Legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla Legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successivi aggiornamenti che a quelli sottoscritti negli altri Comuni*».

Oltre a ciò, le associazioni della proprietà e i sindacati inquilini possono assistere i contraenti e attestare la rispondenza dei contratti di locazione individuali ai contenuti degli accordi territoriali, mentre per i contratti non assistiti dalle organizzazioni della proprietà e degli inquilini, a discrezione delle parti, può essere richiesta l’attestazione di rispondenza del contratto individuale ai contenuti della convenzione territoriale, da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell’accordo.

Dispone sul punto l’art. 1, comma ottavo, del decreto che «*le parti contrattuali nella definizione del canone effettivo possono essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia*

e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, 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».

L'assistenza alla stipula del contratto individuale da parte delle organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato – assistenza che può anche essere retribuita secondo modalità definite dalle stesse organizzazioni – costituisce una presunzione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale all'accordo territoriale, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. In sostanza, il successivo intervento di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo costituisce implicita attestazione di rispetto degli accordi territoriali.

- Locazioni di natura transitoria e i cosiddetti affitti brevi

I canoni dei contratti transitori sono identici a quelli previsti nei contratti per esigenze abitative ordinarie e anche ad essi è applicabile la oscillazione massima del 20%, in caso di particolari esigenze. Tali contratti possono essere definiti solo nei Comuni con oltre 10.000 abitanti, in forza dell'art. 2, secondo comma, del Decreto Ministeriale, che recita: *«i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'art. 1. Gli accordi territoriali relativi ai contratti di cui al presente articolo possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431 del 1998. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti».*

In mancanza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti in base ai requisiti previsti dal Decreto Ministeriale, ai sensi dell'art. 4, terzo comma, della Legge 431/1998.

Sempre per l'art. 2, secondo comma, del decreto, il canone di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi a contratti, con durata pari o inferiore a 30 giorni (cosiddetti affitti brevi), sono rimessi alla libera contrattazione delle parti. Per tali contratti è libero il canone, è libera l'individuazione degli oneri accessori, non vi è obbligo di documentare la transitorietà e il modello contrattuale è semplificato.

Dal primo giugno 2017, tutti i proprietari che affittano ad uso abitativo, per un periodo pari o inferiore a 30 giorni, tramite Airbnb e altri portali simili di intermediazione, sono tenuti a versare la cedolare secca al 21%, che viene trattenuta direttamente dall'intermediario (art. 4, D.L. 24 aprile 2017, n° 50).

A parte gli affitti brevi, la transitorietà del contratto deve essere determinata dalle situazioni di mobilità lavorativa, connesse allo studio, all'apprendistato e alla formazione professionale, nonché all'aggiornamento e alla ricerca di soluzioni occupazionali.

Anche per le locazioni transitorie è prevista la possibilità di stipula di contratti assistiti dalle organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato, salva l'attestazione a posteriori da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, in ordine alla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale all'accordo territoriale, anche agli effetti delle agevolazioni fiscali.

Le eventuali elusioni od omissioni nella individuazione delle ragioni della transitorietà possono comportare la trasformazione del contratto transitorio in un contratto concordato, per esigenze abitative ordinarie.

Resta fermo che nei contratti individuali non può mancare la specifica dichiarazione relativa al motivo di transitorietà, così come resta fermo che la prova della transitorietà deve essere data con documentazione da allegare al contratto (ovviamente per i soli contratti di durata superiore a trenta giorni). Nei casi in cui la transitorietà sia motivata da ragioni non previste dagli accordi

tra le organizzazioni di categoria o difficilmente documentabili, gli accordi territoriali definiscono le modalità bilaterali di supporto ai contraenti, stabilite dalle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli accordi.

- Locazioni per studenti universitari

In base all'art. 3, primo comma, del Decreto, nei Comuni sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione o comunque di istituti di istruzione superiore disciplinati dal Regio Decreto 1592/1933 e dalla Legge 508/1999, nonché nei Comuni limitrofi, qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post-laurea in un Comune diverso da quello di residenza (master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti), possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore, da comunicare almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti da singoli studenti, da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio. Anche in questo caso, i canoni di locazione sono definiti in appositi accordi territoriali, possono essere attestati mediante assistenza delle organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato e, in caso di mancata assistenza – se previsto dagli accordi locali – l'attestazione di conformità e di rispondenza del contratto individuale agli accordi territoriali, può essere fatta anche da una sola delle organizzazioni firmatarie dell'accordo locale.

- Tabella degli oneri accessori

La Tabella degli oneri accessori – modificata rispetto a quella precedente – è riportata nell'indice dei contratti e delle formule e costituisce l'allegato "D" del Decreto.

Si tenga presente che, per le voci non considerate nella nuova tabella, il decreto rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali (art. 4, del decreto).

- Agevolazioni fiscali

Agli effetti IRPEF, la tassazione del reddito da locazione è ulteriormente ridotto del 30%, a condizione che nella dichiarazione relativa all'anno in cui si intende usufruire dell'agevolazione, vengano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e, infine, il Comune di ubicazione dell'immobile locato (art. 5, comma 2).

Quanto all'IMU e alla TASI 2017, sugli immobili affittati con contratto di locazione a canone concordato, si applica l'aliquota comunale, con riduzione del 75% (art. 5, comma 11).

Per l'art. 5, del decreto in parola, la cedolare secca, fino al 31/12/2017 gode di una aliquota del 10%, anche per i contratti transitori, oltre che per i contratti a canone concordato e per studenti fuori sede. A partire dal 2018, l'aliquota passerà però al 15%. Dispone in proposito l'art. 5, quarto comma del decreto: *«in caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli artt. 2, comma tre e otto, della Legge 431/98, relative ad abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art. 1, comma uno, lettera "a" e "b", del Decreto Legge 30 dicembre 1988, n° 551 – e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE, l'aliquota della cedolare secca, calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 15% ed è ulteriormente ridotta al 10%, ai sensi dell'art. 9, commi uno, due bis, Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47».*

Vale la pena di evidenziare che i conduttori titolari di un contratto concordato per ordinarie esigenze abitative possono usufruire – indipendentemente dalla ubicazione della casa locata purché destinata ad abitazione principale – di una detrazione di imposta rapportata al periodo dell'anno nel quale sussiste tale destinazione, pari a euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71 e pari a euro 247,90, se il reddito supera euro 15.493,71 ma non 30.987,41. Per gli affitti brevi, con durata fino a 30 giorni, la cedolare secca è pari al 21% (art. 4, D.L. 24 aprile 2017, n° 50) ed è applicabile dal 2011, ove si sia esercitata l'opzione in sede di dichiarazione dei redditi (art. 5, comma 5). Si riporta di seguito, per comodità, il testo integrale dell'art. 5 del decreto: *«Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nel territorio dei comuni di cui all'art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuali dal Comitato interministeriale per la*

programmazione economica stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate nella presente Convenzione, nonché ai contratti di cui agli articoli 1 comma 3, e 5 commi 2 e 3 della medesima legge n. 431 del 1998, si applica, salve successive modificazioni, integrazioni ed aggiornamenti, la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.

Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'art. 37 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, e' ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'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 e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 4, comma 1, ultimo periodo, della citata legge n. 431 del 1998, i tipi di contratto di cui all'art. 4-bis della medesima legge si intendono utilizzati ove le pattuizioni negli stessi previste siano state tutte integralmente accettate da entrambe le parti contraenti ed integrate quando richiesto.

In caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca, per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge n. 431 del 1998, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'art. 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 e' ridotta al 15 per cento ed e' ulteriormente ridotta al 10 per cento ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 2-bis, decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, per il periodo ivi indicato.

In sede di prima applicazione del presente decreto fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'art. 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro e' assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.

Ai sensi dell'art. 3 comma 2 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, 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.

In relazione a quanto stabilito dall'art. 10 della citata legge n. 431 del 1998 e dall'art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ai soggetti titolari di contratti di locazione di unita' immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma dell'art. 2, comma 3 e art. 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi:

a) euro 495,80, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;

b) euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

Ai sensi dell'art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ai lavoratori dipendenti che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione, e siano titolari di contratti di locazione di unita' immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo comune di residenza, a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione nonché ai giovani di eta' compresa fra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge n. 431 del 1998 per l'unita' 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, spetta una detrazione, per i primi tre anni complessivamente pari a:

a) euro 991,60, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;

b) euro 495,80, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

Le detrazioni predette da ripartire tra gli aventi diritto, non sono tra loro cumulabili e il contribuente ha diritto, a sua scelta, di fruire della detrazione piu' favorevole. Le detrazioni sono rapportate al periodo

dell'anno durante il quale l'unità immobiliare locata è adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Ai sensi dell'art. 15, comma 1, lettera i-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo: i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della legge n. 431 del 1998 e successive modificazioni, i 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 fine di lucro e cooperative, dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, per un importo non superiore a 2.633 euro.

Alle medesime condizioni ed entro lo stesso limite, la detrazione spetta per i canoni derivanti da contratti di locazione e di ospitalità ovvero da atti di assegnazione in godimento stipulati, ai sensi della normativa vigente nello Stato in cui l'immobile è situato, dagli studenti iscritti a un corso di laurea presso un'università ubicata nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea o in uno degli Stati aderenti all'accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'art. 168-bis.

Ai fini dell'I.m.u. e della Ta.s.i. con riferimento agli immobili locati con contratti a canone concordato l'imposta è determinata applicando rispettivamente l'aliquota stabilita dal comune, con riduzione al 75 per cento ex art 13 comma 6 -bis decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e l'aliquota stabilita dal comune ai sensi dell'art. 1, comma 683, della legge 27 dicembre 2013 n. 147, ridotta al 75 per cento ai sensi del comma 678, ultimo periodo, dell'art. 1 della medesima legge n. 147 del 2013».

- Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

L'art. 6, del Decreto dispone che «per i contratti di locazione a canone concordato, per i contratti transitori e per i contratti con studenti, sono adottate le procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale, nonché modalità di funzionamento della Commissione di cui all'allegato "E" del presente Decreto, già definito nella convenzione del 25 ottobre 2016 come "regolamento di negoziazione paritetica e negoziazioni stragiudiziali"». In precedenza, l'allegato "E", era inesistente.

La nuova disciplina persegue la finalità di limitare il contenzioso giudiziale tra le parti. In particolare, per il secondo comma, dell'art. 6, del decreto, prima di adire l'Autorità giudiziaria, un contraente può chiedere la nomina di una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale che, ove l'altra parte aderisca alla procedura, deve concludere il suo lavoro non oltre 60 giorni dalla data della sua costituzione.

In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché in caso di sopravvenienza di altri elementi o condizioni che incidano sulla congruità del canone – in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto – la parte interessata può adire la Commissione che propone alle parti, nel termine perentorio di 60 giorni di cui al richiamato art. 6, secondo comma, il nuovo canone da rinegoziarsi tra le parti.

Nel caso dei contratti di natura transitoria, le parti possono adire la Commissione per accertare le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e, in tal caso, la Commissione avanza proposte alle parti, in ordine alla durata e alle clausole del contratto.

La richiesta di attivazione della Commissione – che è costituita con le modalità indicate nell'Allegato E – non comporta oneri di spesa.

E' comunque in facoltà di ciascuna parte di ricorrere alla Commissione perché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale agli accordi territoriali.

- Decorrenza degli accordi territoriali e dei tipi di contratto

Negli ambiti territoriali interessati, l'obbligatoria utilizzazione dei tipi di contratto allegati al decreto, decorre dalla data di deposito degli accordi, ai sensi della Legge 431/98. Gli accordi territoriali e quelli integrativi, sono depositati, a cura di una delle organizzazioni firmatarie, presso il Comune dell'area territoriale interessata e presso la Regione di riferimento (art. 7 del decreto).

I tipi di contratti sono ora soltanto tre: il loro utilizzo costituisce condizione per godere dei benefici fiscali e sono allegati al decreto come segue:

A – Locazione abitativa ordinaria;

B – Locazione abitativa di natura transitoria;

C – Locazione abitativa per studenti universitari;

Rispetto al passato, sono stati quindi eliminati gli allegati relativi ai tipi di contratto di locazione – per esigenze abitative ordinarie, per esigenze transitorie e per studenti – stipulate con gli enti e la grande proprietà (già allegati B e D), con l'aggiunta delle procedure di negoziazione e conciliazione (allegato E) e dell'allegato relativo agli oneri accessori.

Avv. Prof. Silvio Rezzonico

Riproduzione riservata