



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali Immobiliari

**CONVEGNO ANACI
SEDE PROVINCIALE DI TORINO
MERCOLEDI' 16 NOVEMBRE 2016**

MUSEO NAZIONALE DELL'AUTOMOBILE
C.SO UNITA' D'ITALIA 40
TORINO

**RELAZIONE
CONTRATTI DI LOCAZIONE USO ABITATIVO E NON
CEDOLARE SECCA- ASPETTI FISCALI**

RELATORE
RIZZI RAG. NICOLA FRANCESCO
FISCALISTA IN TORINO



1970

10134 TORINO – C.so Re Umberto 133
Tel: 011/318.23.49 – Fax: 011/318.0398
E-MAIL: info@anaci-torino.it
Codice Fiscale: 97562540019



1974

CONTRATTI DI LOCAZIONE USO ABITATIVO E NON

CEDOLARE SECCA - ASPETTI FISCALI

La disciplina delle locazioni urbane è stata istituita con la promulgazione della legge 392 del 27/07/1978 che abrogava il precedente regime vincolistico.

Si trattava di una legge di riforma eccezionale destinata ad incidere sull'effettiva regolamentazione di rapporti di rilievo sociale. Era nota come "legge equo canone" e con il passare del tempo ha subito variazioni, aggiornamenti e deroghe in considerazione degli originali contenuti stringenti e tecnicamente rigidi. Vale ricordare una su tutte la disposizione denominata "patti in deroga per immobili residenziali" che come verrà da ricordare prevedeva l'assistenza all'inquilino da parte di Associazioni di categoria, Sindacati ed Enti all'uopo preposti.

L'originaria Legge 392/78 rileva oggi per le locazioni diverse da quelle abitative mantenendo efficaci alcuni articoli che trovano applicazione e regolamentazione dell'intera casistica contrattuale delle locazioni, volendo dire che tali articoli di contenuti comuni disciplinano i rapporti delle locazioni immobiliari in genere, mentre la legge 431 del 09/12/1998 ha abrogato sostituendoli gli articoli della legge originaria riguardanti la locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo, tanto che la fonte normativa di riferimento è contenuta per la parte accessoria nella legge 392/78 e per i contenuti sostanziali nella legge 431/98, nonché dalla diffusa giurisprudenza in materia.

Tutte le locazioni non espressamente previste e contemplate nelle leggi sopra citate restano disciplinate dalle norme del Codice Civile.

IMMOBILI AD USO ABITATIVO:

Norma di riferimento commi 1 e 3 dell'art. 2 legge 431/98.

A) La durata delle locazioni ordinarie non può essere inferiore a 4 anni con rinnovo automatico di ulteriore periodo e così a seguire.

Alla prima scadenza il locatore può, con un preavviso di mesi 6, comunicare il diniego al rinnovo esclusivamente per i seguenti motivi:

1. destinare l'immobile ad uso sia abitativo che commerciale in proprio oppure ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli e dei parenti entro il 2° grado.
2. Quando il locatore è persona giuridica, società o ente pubblico con finalità anche sociali, mutualistiche, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività perseguite ed offre all'inquilino un altro immobile idoneo e speculare al primo di cui abbia la disponibilità.
3. Quando il conduttore (inquilino) abbia piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune.
4. Allorchè l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o assicurata la stabilità e la permanenza dell'inquilino sia di ostacolo all'esecuzione dei lavori indispensabili.
5. Quando l'immobile si trovi in uno stabile per il quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero la demolizione o la completa trasformazione per realizzare nuove costruzioni, oppure risulti situato all'ultimo piano ed il proprietario intende eseguire sopraelevazione e che per ragioni tecniche e pratiche risulti indispensabile lo sgombero dell'immobile stesso.
6. Quando il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo e senza che si sia verificata nessuna legittima successione nel contratto.
7. 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 comunicare formalmente (notifica tramite ufficiale giudiziario con indicazione di prezzo, condizioni e termini).

Per quanto sopra la legge prevede formalità residuali ma sostanziali per l'esercizio del diniego della rinnovazione contrattuale ed attuazione e verifica delle motivazioni addotte.

In caso in cui la disdetta risulti poi illegittima l'inquilino ha diritto ad un risarcimento non inferiore a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito. Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti può proporre nuove condizioni contrattuali o rinunciare al rinnovo mediante formale raccomandata entro il termine di 6 mesi dalla scadenza.

In assenza della comunicazione di diniego o di modifica delle condizioni contrattuali il contratto è rinnovato tacitamente.

In pratica il contratto ha durata quadriennale composto da 4 annualità contrattuali.

B) In luogo del contratto sopra descritto le parti possono stipulare contratti di locazione a canone c.d. concordato e di diversa durata sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti localmente tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative che provvedono alla definizione di contratti-tipo. Tali accordi sono promossi dai Comuni anche in forma associata da valersi sul territorio di influenza.

Gli accordi così risultanti sono depositati a cura delle organizzazioni firmatarie presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

Con finalità promozionali i Comuni possono operare delle riduzioni dell'imposta comunale sugli immobili a favore dei proprietari con ulteriore previsione di deroga al limite minimo stabilito delle aliquote fiscali dalla normativa nazionale.

In analogia a quanto sopra i comuni possono superare l'ammontare della percentuale massima dell'imposta per gli immobili che risultano non locati negli ultimi due anni.

In pratica per favorire la stipula dei contratti di locazione anche agevolata i comuni possono derogare al minimo ed al massimo delle percentuali di tassazione degli immobili a titolo di tributi locali.

La durata minima delle locazioni c.d. agevolate non può essere inferiore a 3 anni ed il primo rinnovo non può essere inferiore a 2 anni.

In mancanza di nuove condizioni contrattuali o di interruzione da una delle parti, sempre nel termine di 6 mesi, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. In pratica anche per i contratti c.d. agevolati trovano applicazione tutte le disposizioni del contratto ordinario di cui alla precedente lettera A.

Allo scopo di favorire lo sviluppo dei contratti agevolati il ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di promuovere una convenzione nazionale che individui i criteri generali dei contenuti contrattuali. In mancanza di accordo delle parti il ministro dei lavori pubblici provvede in proprio all'individuazione dei criteri generali anzi detti.

C) LOCAZIONI DI NATURA TRANSITORIA

Norma di riferimento commi 1 e 2 art. 5 Legge 431/98

Sono essenzialmente di due tipologie con differenti destinatari.

Il decreto interministeriale previsto al comma 1 dell'articolo menzionato ha stabilito i criteri per le locazioni di natura transitoria per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori (con particolare riferimento alla mobilità lavorativa) con una durata prevista non inferiore ad 1 mese e non superiore a 18 mesi.

L'ammontare dei canoni per contratti relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di maggiori comuni italiani (Roma, Milano, Napoli, Torino, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Bari, Palermo, Catania) e nei Comuni confinanti, e negli altri Comuni capoluogo di provincia sono definiti nei valori minimi e massimi da accordi territoriali.

Sono individuate e stabilite le specifiche clausole per individuare l'esigenza della transitorietà sia del locatore che del conduttore con relative formalità sostanziali e documentazione di prova. In pratica la motivazione non può essere aleatoria ma vera e provata.

Il comma 2 stabilisce i contratti di natura transitoria, con durata da 6 mesi a 3 anni rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore, per soddisfare le

esigenze abitative di studenti universitari nei Comuni (anche limitrofi) sede di Università o di corsi di Università distaccati e di specializzazioni.

I beneficiari possono essere singoli studenti universitari o gruppi di studenti universitari o delle aziende per il diritto allo studio.

Sono stabiliti per aree omogenee ed eventuali altre zone i canoni di locazione applicabili.

Vale precisare che in generale è facoltà delle parti contrattuali richiedere l'assistenza delle organizzazioni e dei sindacati di genere per tutte le tipologie di contratti sopra descritti.

Sono esclusi dalle disposizioni della legge 431/98:

- i contratti di locazione relativi ad immobili vincolati dalla legge 1089/39, o inclusi nelle categorie catastali A1 (signorili), A8 (ville indipendenti su 4 lati), ed A9 (castelli, palazzi di pregio, palazzi di pregi artistici e storici) per i quali si applica la disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti Codice Civile, salvo che non siano stipulati sulla base delle condizioni contrattuali stabilite da accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative che provvedono alla definizione di un contratto-tipo o fac-simile al pari come detto prima degli accordi previsti per i contratti c.d. agevolati.

- I contratti di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

- I contratti di alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

**** **** **** **** **** ****

FORESTERIA

La locazione ad uso foresteria non è normativamente disciplinata. Il termine "foresteria" è riconducibile al concetto di ospitalità occasionale, ovvero alloggio ad uso temporaneo per ospiti.

Trattasi di locazioni con caratteristica transitoria indipendentemente dalla durata e la relativa stipula può soddisfare un'esigenza abitativa diversa da quelle contemplate dalla legge.

Nella prassi e per consuetudine il contratto di tale genere è riferito ad un alloggio non all'uso diretto del conduttore ma a soggetti collegati al conduttore stipulante per motivazioni diverse massimamente costituite da lavoratori in trasferta o beni a disposizione della società o ente per utilizzi ancorchè sporadici e continuativi. Trattasi di una locazione atipica disciplinata dagli articoli 1571 e seguenti C.C.

AGEVOLAZIONI FISCALI

Per i contratti c.d. agevolati/concordati/convenzionati riguardanti gli immobili ricadenti nelle aree metropolitane (vedasi il comma 2, lettera C della presente relazione) è prevista un'ulteriore riduzione del 30% del canone di locazione da attrarre a base imponibile Irpef, mentre l'imposta di registro è ridotta al 70%.

I contratti in questione sono quelli stipulati sulla base delle risultanze degli accordi delle maggiori organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori della durata minima di 3+2 e così di seguito, e non quelli di natura transitoria menzionati all'art. 5 della legge.

Relativamente a questa tipologia di contratto i Comuni (come già detto ai fini ICI ora soppressa) con una finalità di incentivazione possono prevedere riduzioni parziale dell'imposta Imu.

PATTI CONTRARI ALLA LEGGE

Art. 13 Legge 431/98.

E' nulla ogni pattuizione ancorchè concordata dalle parti indirizzata a determinare un importo della locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato oppure a derogare ai limiti di durata stabiliti dalla legge.

Per analogia tali nullità si applicano anche con riferimento ai contratti stipulati sulla base degli accordi definiti in sede locale dalle maggiori organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

**** **** **** **** **** ****

Con decorrenza 1° gennaio 2016 (legge 208/2015) il locatore è obbligato alla registrazione del contratto nei termini di legge (giorni 30) e dare documentata

comunicazione della registrazione nei successivi 60 giorni al conduttore nonché all'amministratore del condominio ai fini della tenuta del *c.d. "registro anagrafe condominiale"*.

**** **** **** **** **** ****

CEDOLARE SECCA

Il D.lgs. 23/2011 ha introdotto nell'ordinamento tributario un regime alternativo e facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze (box e cantina) se concessi in locazione a corpo all'unità residenziale.

I soggetti che intendono avvalersi del regime della cedolare secca debbono esercitare l'opzione al momento della registrazione del contratto mediante il modello telematico o modello cartaceo se consentito.

L'opzione si può esercitare per tutte o alcune delle annualità contrattuali e pertanto anche in un momento diverso rispetto alla prima registrazione come nel caso di contratti preesistenti all'entrata in vigore della legge 23/2011.

Per analogia e con modalità analoghe è consentita la revoca nel durante del contratto. Si noti bene che l'opzione va confermata alla scadenza della durata del contratto (4+4 / 3+2 e così di seguito).

Condizione sostanziale per l'ammissione all'applicazione dell'imposta alternativa-cedolare secca è la rinuncia da parte del locatore ad ogni variazione in aumento del canone di locazione, Istat compresa, da comunicarsi formalmente al conduttore con lettera raccomandata, come pure andrà comunicata l'eventuale revoca.

Si precisa che la cedolare secca è esclusivamente applicabile ai locatori persone fisiche, ed in caso di una pluralità di proprietari ognuno conserva l'esercizio della facoltà di scelta per la sua quota di proprietà.

L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca costituisce un canale alternativo di tassazione e sostituisce l'Irpef e le relative addizionali regionali e comunali nonché l'imposta di registro e di bollo sul contratto di locazione, e sulle risoluzioni e proroghe.

Le aliquote sono stabilite nella percentuale del 21% per i contratti ordinari e del 15% per quelli c.d. agevolati (durata minima 3+2 e così di seguito) relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta densità abitativa indicati nella presente relazione nel comma 2 della lettera C.

Allo scopo di incentivare la stipula di questa tipologia di contratti il legislatore per le annualità fiscali dal 2014 al 2017 l'aliquota è ulteriormente ridotta al 10%.

La scelta dell'applicazione della cedolare secca da parte dei contribuenti persone fisiche non deve avvenire con leggerezza, basata esclusivamente sulla percentuale inferiore rispetto alle aliquote ordinarie di tassazione (23%,27%,38%,41%,43%) ma andrà valutata "ad personam" tenendo in considerazione la globale posizione fiscale del contribuente interessato e valutando prioritariamente i benefici delle detrazioni e delle deduzioni fiscali di cui il contribuente potrebbe usufruire (spese mediche, interessi passivi, spese scolastiche, familiari a carico, previdenza complementare, contributi colf, spese per risparmio energetico ed interventi di natura edilizia, ecc..).

Con la data di decorrenza della nuova normativa prevista dalla legge 431/98 per la stipula dei vari contratti di locazione è obbligatoria la forma scritta.

SUCCESSIONE NEL CONTRATTO

In caso di premorienza del conduttore gli succedono il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi.

In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso nel contratto succede al conduttore l'altro coniuge se il diritto di abitazione sia attribuito dal giudice.

In caso di separazione consensuale o di nullità del matrimonio al conduttore succede l'altro coniuge se così liberamente tra loro convenuto.

**** **** **** **** **** ****

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali tra loro.

LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

Norma di riferimento art. 27 L. 392/78

La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a 6 anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività che seguono:

- 1) Industriali, commerciali, artigianali ed uffici per l'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo;
- 2) di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili.

La durata è elevata a 9 anni se l'immobile è adibito ad attività alberghiera.

La durata può essere inferiore a 6 anni esclusivamente qualora l'attività da esercitare o esercitata abbia per sua natura carattere transitorio mentre se la locazione ha carattere stagionale vige l'obbligo di locare l'immobile per la medesima stagione dell'anno successivo a semplice richiesta con lettera raccomandata da parte del conduttore sempre per il periodo minimo previsto (6 o 9 anni).

E' in facoltà delle parti prevedere che il conduttore possa recedere nel durante del contratto mediante avviso a mezzo lettera raccomandata a meno di 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore in presenza di gravi motivi può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di mesi 6 da comunicarsi con lettera raccomandata.

Norma di riferimento: artt. 28,29,31,34,35 Legge 392/78

La durata di 6 anni (9 per attività alberghiere) è tacitamente rinnovata per pari periodo fatto salvo non vi sia disdetta da parte del locatore a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza, il termine è fissato in mesi 18 per le attività alberghiere.

Anche per le locazioni diverse da abitazione il diniego di rinnovazione alla prima scadenza è consentito al locatore a determinate condizioni, come già detto e scritto per i contratti abitativi (vedasi lettera A, prima parte, della presente relazione). Qualora non fosse dato corso alle motivazioni addotte per la mancata proroga il conduttore ha diritto a sua richiesta al ripristino del contratto ed al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sostenuti oppure a risarcimento del danno in misura non superiore a 48 mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto oltre all'indennità prevista per la perdita dell'avviamento (18 mensilità aumentata a 21 per le attività alberghiere).

L'indennità della perdita di avviamento sopra detta è dovuta al conduttore in tutti i casi di risoluzione ad iniziativa del locatore, ed è raddoppiata qualora l'immobile venga da chiunque adibito entro 1 anno all'esercizio della stessa attività, anche affine, svolta dal conduttore uscente.

L'indennità di avviamento ha caratteristica risarcitoria e non spetta per i rapporti di locazione che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori e quelli riguardanti l'esercizio di attività professionali ed attività di carattere transitorio oltre agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore a condizione che insieme sia ceduta o locata l'azienda dandone comunicazione al locatore mediante A.R., quest'ultimo può opporsi per gravi motivi entro 30 giorni.

Nel caso di cessione il locatore se non ha liberato il cedente può rivalersi contro il medesimo qualora il nuovo conduttore non adempia le obbligazioni assunte.

In pratica il contratto nel godimento è naturalmente trasferito al subentrante nell'azienda (acquisto o affitto) ma il cedente resta solidale in tutti gli

adempimenti previsti, compreso ed in particolare il pagamento dei canoni e delle spese.

Per analogia con gli immobili residenziali la successione nei contratti è prevista anche per gli immobili di natura diversa, ma la norma è aggiornata in considerazione dello svolgimento dell'attività.

Nel caso di utilizzo di più esercenti o professionisti e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di premorienza gli succedono gli altri esercenti o professionisti in concorso con gli aventi diritto.

Nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato, spetta al conduttore il diritto di prelazione a parità di prezzo e condizioni.

Il locatore deve darne comunicazione formale con notifica a mezzo di ufficiale giudiziario completa del corrispettivo richiesto e delle altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe concludersi. Entro 60 giorni il conduttore può esercitare il diritto di prelazione.

La legge prevede il diritto di riscatto qualora la vendita fosse effettuata a terzi diversi dal conduttore a condizioni differenti rispetto a quelle formalmente notificate.

E' previsto il diritto di prelazione al conduttore vigente anche in caso di prosecuzione della locazione dell'immobile, quindi il locatore deve preventivamente comunicare le offerte o le nuove richieste al conduttore a mezzo A.R. almeno 60 giorni prima della scadenza, il quale ha tempo 30 giorni per esprimere l'accettazione.

I diritti di prelazione e riscatto in caso di vendita e di nuova locazione non sono riconosciuti per quelle attività e professioni per le quali non è prevista l'indennità di avviamento (art. 35 e 41 legge 392/78).

PATTI CONTRARI ALLA LEGGE (art. 79 L. 392/78)

E' nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto e stabilito, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio contrario alle disposizioni previste dalla legge.

Il conduttore può proporre azione contro il locatore fino a 6 mesi dopo lo spirare della locazione con richiesta della ripetizione delle somme versate di qualsiasi natura.

Per contro è fatto divieto al conduttore di adibire l'immobile ad uso diverso da quello contrattualmente pattuito. In tal caso il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro 3 mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro 1 anno dal mutamento della destinazione.

In assenza di tale richiesta nei termini fissati l'irregolarità si intende sanata ovvero accettata da parte del locatore.

IMPOSTA DI REGISTRO / IVA

Tipologia immobile	Caratteristiche locatore	IVA	Registro
Fabbricati abitativi	Impresa di costruzione/ristrutturazione	Opzione IVA 10%	Imposta fissa Euro 200,00
		Senza opzione IVA Esente	2%
	Soggetto IVA diverso dall'impresa di costruzione e Soggetto non IVA	Esente	2%
Fabbricati strumentali	Soggetto IVA	Opzione IVA 22%	1%
		Senza opzione IVA Esente	2%
	Soggetto non Iva	Esente	2%

In caso di contratto pluriennale, si può scegliere di pagare l'imposta di registro:

- **in un'unica soluzione**, per l'intera durata del contratto. In questo caso, l'imposta da versare non può essere inferiore a 67 euro. L'opzione permette di usufruire di una detrazione dall'imposta dovuta, in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale (0,2% nel 2016) moltiplicato per il numero delle annualità;
- **annualmente** (tenendo conto degli aumenti Istat), entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità. In questo caso, l'imposta per le annualità successive può anche essere di importo inferiore a 67 euro.