

Attestazione necessaria sulle stipule fai-da-te per non perdere lo sconto fiscale

Il boom dell'affitto agevolato

Quasi 600mila contribuenti scelgono il canone concordato

■ Ai contribuenti piace sempre di più l'affitto della casa a canone concordato. In scia con la tassazione agevolata al 10% e con i tanti aggiornamenti delle intese locali tra proprietari ed inquilini, sono sempre di più i proprietari che affittano a canoni inferiori a quelli di mercato e optano per la tassa piatta al 10 per cento.

Negli ultimi sei anni sono cresciuti di nove volte, arrivando a sfiorare quota 600mila (+28% solo nel 2016, rispetto all'anno precedente). Complici anche i vari accordi aggiornati, che co-

prono ormai quasi 500 Comuni, e l'assottigliarsi della forbice tra valori calmierati e di mercato, soprattutto in periferia a seguito della discesa dei canoni.

Ma questa formula non è priva di insidie. Da valutare con attenzione, ad esempio, è il passaggio dell'attestazione da parte di una associazione di categoria per chi ha scelto di non farsi assistere in fase di stipula del contratto: chi è senza bollino rischia di perdere le agevolazioni fiscali.

Dell'Oste, Lungarella e Uva

► pagina 5

In dichiarazione

I contribuenti che optano per la «tassa piatta» al 10% sono cresciuti dell'800% in sei anni

Sul territorio

Bologna firma per 60 enti della Provincia, Udine allarga il raggio d'azione a 135

Doppio appeal per gli affitti concordati

Dal rinnovo delle intese locali e dal boom della cedolare la spinta per le locazioni agevolate

PAGINA A CURA DI

Cristiano Dell'Oste
Valeria Uva

La formula dell'affitto a canone concordato guadagna terreno. Sfruttando i rinnovi delle intese locali e la cedolare secca con aliquota al 10%, sono sempre di più i proprietari che scelgono il canale agevolato.

Nelle dichiarazioni dei redditi presentate l'anno scorso (anno d'imposta 2016) il numero dei contribuenti che hanno optato per la *flat tax* ridotta è cresciuto del 28,8%, contro un incremento del 10,9% dei soggetti che l'hanno applicata sui contratti a canone libero. Nell'arco di sei anni, i locatori del canale agevolato sono moltiplicati per nove: dai 65mila del 2011 ai quasi 592mila del 2016. Insomma, un numero crescente di proprietari pare aver trovato vantaggioso il *trade-off* dei contratti concordati: un canone non superiore ai livelli fissati dall'in-

tesa locale in cambio di sconti su Imu e Tasi (imposta ridotta del 25% più eventuali aliquote ridotte decise dal Comune) e sulla tassazione dei canoni (cedolare al 10% anziché al 21% o deduzioni forfetarie del 30% su Irpef e registro).

A favorire la diffusione di questi contratti contribuisce il lavoro di revisione degli accordi locali, che le associazioni di proprietari e inquilini stanno compiendo sul territorio. A un anno di distanza dall'arrivo delle nuove regole - il Dm del 16 gennaio 2017 che ha recepito la convenzione nazionale è stato pubblicato sulla «Gazzetta ufficiale» il 15 marzo 2017 - sono quasi 100 le intese locali rinnovate, che «coprono» quasi 500 Comuni su tutto il territorio italiano. Molti accordi, infatti, inglobano in un'unica intesa tutti i centri della Provincia: quello di Bologna vale per 60 Comuni, quello di Udine addirittura per 135. Proprio nei giorni scorsi hanno firmato, tra gli altri, Cagliari, Assisi, Fer-

mo, Ferrara e Pisa.

L'effetto dei rinnovi

Il rinnovo di un accordo locale non implica automaticamente una maggiore diffusione dei contratti a canone concordato, perché la «spinta», in ultima analisi, dipende dall'entità dello sconto rispetto ai canoni di mercato, che il proprietario deve accettare. Ma certo l'aggiornamento delle intese può rimediare al mancato allineamento all'inflazione di accordi che in alcuni casi sono fermi da oltre dieci anni: ad esempio, 500 euro del 2009 dovrebbero essere 552 per mantenere la parità di potere d'acquisto.

Più in generale, la nuova intesa di solito fotografa in modo più nitido l'evoluzione del mercato locale delle locazioni, che - tipicamente - ha sofferto della crisi più in periferia che nelle zone centrali. Con il risultato che, in base ai nuovi accordi, la formula concordata può tornare conveniente an-

che per abitazioni o zone in precedenza escluse.

Il Rapporto immobiliare 2017, pur limitandosi agli otto centri maggiori, fotografa il differenziale appeal del canale concordato sui contratti di nuova registrazione. Nel 2016 i contratti a canone concordato (conteggiando anche la «sottospecie» per studenti) sono stati il 74% dei contratti «lunghi» registrati a Genova, il 52% a Bologna e il 48% a Torino e Firenze. In tutti e quattro questi Comuni le intese sono state riviste e c'è da aspettarsi che la diffusione dei contratti agevolati resti elevata.

All'appello dei rinnovi mancano ancora Roma e Milano (dove peraltro l'accordo in vigore è stato riscritto nel 2015). Ma se nella Capitale un contratto su due è a canone concordato (24.500 su 46.500), a Milano la percentuale si ferma ancora al 6 per cento. D'altra parte anche i dati regionali sulle opzioni per la cedolare secca al 10 e al 21% con-

fermano lo scarso utilizzo delle locazioni agevolate in Lombardia (si veda il grafico).

La proroga della cedolare

L'altro grande incentivo al canale concordato è quello delle age-

volazioni fiscali, che ha visto la proroga fino a fine 2019 della cedolare secca al 10% da parte dell'ultima legge di Bilancio.

Un segnale importante (pur nella sua precarietà): basti pensare che quando l'aliquota è stata

abbassata dal 15 al 10% nel 2014 i proprietari che hanno scelto questo regime sono quasi raddoppiati: da oltre 165mila a 311mila.

La proroga della flat tax vale anche per i Comuni colpiti da ca-

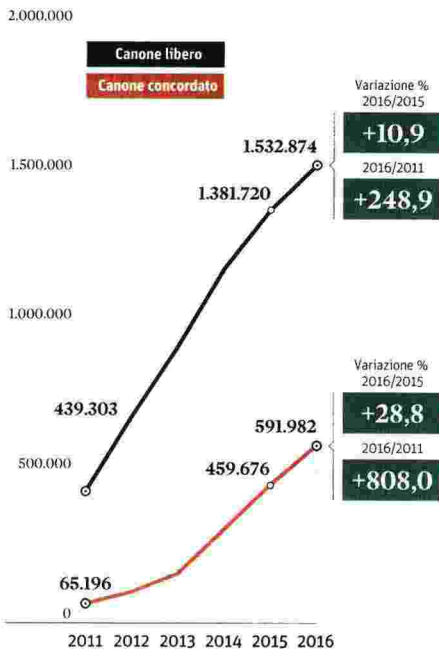
lamià per i quali è stato dichiarato lo stato d'emergenza nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014. Una finestra temporale che l'ultima legge di Bilancio non ha modificato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

IL TREND GENERALE

I contribuenti che hanno scelto la cedolare secca per contratti a canone libero e concordato



NELLE REGIONI

I contribuenti che hanno scelto la cedolare secca al 10% sui contratti concordati su base regionale

Regione	Contribuenti	In % sul totale di coloro che hanno scelto la cedolare	Canone mensile	Totale accordi*	di cui accordi rinnovati
Piemonte	47.510	23,3%	468	9	1
Valle d'Aosta	686	8,9%	483	3	0
Lombardia	31.095	8,6%	482	14	3
Liguria	39.704	43,7%	497	4	1
Provincia di Trento	2.340	10,3%	552	2	1
Provincia di Bolzano	8.173	44,1%	846	2	0
Veneto	51.784	28,4%	511	7	2
Friuli Venezia Giulia	15.571	37,9%	450	7	6
Emilia Romagna	110.895	44,9%	481	11	4
Toscana	55.645	30,7%	509	6	5
Umbria	15.393	41,0%	331	2	0
Marche	21.937	35,5%	357	4	1
Lazio	90.122	36,7%	628	5	3
Abruzzo	17.107	45,1%	403	4	0
Molise	973	17,5%	348	2	0
Campania	19.849	14,8%	468	6	4
Puglia	17.908	21,3%	403	9	0
Basilicata	1.971	24,7%	343	3	0
Calabria	5.961	27,5%	364	10	1
Sicilia	29.206	29,7%	390	9	3
Sardegna	8.140	23,6%	407	10	1

Totale contribuenti
591.982
 In % di coloro che hanno scelto la cedolare
27,9%
Canone medio
493 €
Totale accordi
129
 di cui rinnovati
36

Note: (*) Un singolo accordo può riguardare più Comuni

Fonte: elaborazione Sole 24 Ore su dati Statistiche fiscali - Dipartimento Finanze

SCELTE DIFFERENZIATE

Il canale agevolato pesa per circa metà delle registrazioni a Roma, Firenze e Torino ma è fermo al 6% a Milano



Contratti tipo

- Alla convenzione quadro con nuovi criteri per stipulare gli accordi territoriali sul canone concordato (Dm Infrastrutture 16 gennaio 2017) sono allegati i modelli standard di contratto per la locazione a fini residenziali, transitoria e per studenti. Questi modelli sono vincolanti per tutti i nuovi contratti di affitto a canone concordato. Sono allegate al decreto anche la tabella di ripartizione delle spese tra locatario e locatore e le procedure di conciliazione stragiudiziale.

chiarimenti. Per Mit ed Entrate i contratti redatti con il fai-da-te vanno attestati nei centri dove c'è una nuova intesa ma anche negli altri il regolamento locale può esigere un timbro

Il Comune può chiedere una «bollinatura»

Per applicare correttamente un contratto di locazione a canone concordato, il punto di partenza sono sempre le intese territoriali tra le sigle della proprietà edilizia e i sindacati inquilini. Il Dm delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017 (emanato di concerto con l'Economia) e il recente interpello 954-119/2018 delle Entrate impongono però di fare attenzione alla «bollinatura».

Salvi i vecchi accordi

Negli ultimissimi mesi sono stati rinnovati molti accordi locali stipulati sotto la vigenza del vecchio decreto ministeriale (il Dm 30 dicembre 2002). Ma finché non c'è l'adozione «restano in vigore, in ogni loro parte, gli accordi precedenti». Lo afferma lo stesso decreto del 2017. Analogo ragionamento vale per i contratti-tipo allegati ai due decreti.

L'attestazione

Il decreto del 2017 ricorda - come già faceva quello del 2002 - che le parti, per la stipula dei contratti di locazione, possono farsi assistere dalle associazioni della proprietà e degli inquilini. Aggiunge, però, che le intese locali - per i contratti «non assistiti», cioè stipulati da locatori e inquilini con il fai-da-te - definiscono le modalità con cui almeno una organizzazione fir-

mataria dell'accordo attesta che il singolo contratto è conforme all'intesa «anche con riguardo alle agevolazioni fiscali». In pratica, si tratta di attestare, sulla base delle informazioni fornite dalle parti, che il canone rientra nei limiti fissati dall'intesa e che le clausole rispettano la normativa. L'obiettivo è evitare che qualcuno faccia il furbo applicando un canone più alto di quello consentito e sfrutti gli sconti Imu e Tasi (quello nazionale del 25% eventualmente abbinato a quelli locali) e la cedolare secca al 10% o le deduzioni del 30% su Irpef e registro.

I vecchi accordi

Dove si applicano ancora le intese locali conformi al decreto del 2002, per i contratti «non assistiti» l'attestazione non è necessaria. Anzi, sottolineano dal Sicut (sindacato inquilini casa e territorio), non è neppure configurabile, essendo un istituto introdotto dal Dm del 2017. Al massimo, alcune intese offrono alle parti la chance «di ottenere una idonea documentazione che confermi la rispondenza del contratto all'accordo territoriale e alla normativa vigente», ricordano dall'altro sindacato inquilini, il Sunia. Tuttavia, anche in queste città, come precisano da

Confedilizia, può capitare che il Comune colleghi «l'applicazione di particolari aliquote Imu-Tasi a forme variamente definite di intervento di una o più associazioni firmatarie dell'accordo: assistenza, timbro e così via».

Ci sono anche situazioni intermedie. Ad esempio, a Reggio Calabria a giugno dello scorso anno è stato firmato un protocollo - promosso dalla locale Uppi - per integrare l'accordo del 2015, con il quale le associazioni di proprietari e inquilini si sono dette disponibili a eseguire l'attestazione, come prevista dal Dm del 2017, pur in vigenza di una intesa locale non ancora rinnovata. Al protocollo lo scorso 13 febbraio si sono aggiunte le firme di Confedilizia e Sunia.

Le nuove intese

Il discorso cambia nelle città in cui ci sono intese locali conformi al Dm del 2017. A febbraio il ministero delle Infrastrutture (lettera U.0001380.06-02-2018), rispondendo ai quesiti di Confabitare, ha affermato «l'obbligo per i contraenti di acquisire l'attestazione, anche per poter dimostrare all'agenzia delle Entrate, in caso di verifica fiscale», la correttezza delle agevolazioni utilizzate.

La scorsa settimana le Entrate (interpello 954-119/2018), in ri-

posta a un quesito del Sunia di Firenze, hanno ribadito che per i contratti «non assistiti» l'attestazione «costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni» relative ai tributi gestiti dall'Agenzia. Inoltre, le Entrate hanno aggiunto che l'attestazione può (e non deve) essere allegata al contratto e che, in questo caso, è esente dai-

posta di registro e di bollo.

Vanno fatte, però, due precisazioni. Per le agevolazioni relative a Imu e Tasi, i Comuni potrebbero aver imposto forme di bollinatura ad hoc o richiedere il deposito di moduli o dichiarazioni del locatore.

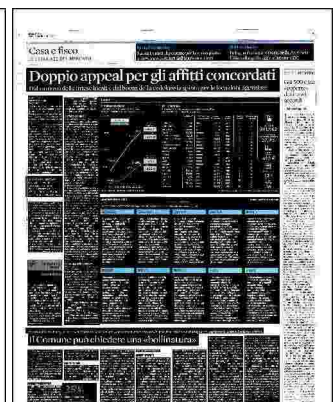
Inoltre, alcuni degli accordi locali rinnovati alla luce del decreto del 2017 potrebbero aver fatto scelte almeno in parte disallineate. In alcune città, come ad Assisi, è richiesta l'attestazione obbligatoria con coinvolgimento di due associazioni. In altre, invece, l'attestazione non è sempre obbligatoria. È il caso, ad esempio, di Torino, dove chi stipula un contratto a canone concordato con il fai-da-te è tenuto all'attestazione solo in certi casi, mentre in altri può autocertificare di aver rispettato tutti i requisiti, inoltrando un modulo specifico al Comune.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

25%

Riduzione Imu e Tasi

Lo sconto statale sulle case locate a canone concordato



Le scelte delle città

a cura di **Raffaele Lungarella**

I contenuti dei nuovi accordi di otto capoluoghi di Regione e delle ultime due città che hanno rinnovato

BOLOGNA

L'accordo individua i criteri per determinare i canoni agevolati per Bologna e **tutti gli altri comuni** della città metropolitana. Previsti diversi casi di aumento del canone base. Se l'alloggio è di pregio, l'affitto annuo può salire dell'8%, con l'aggiunta di un 13% se è completamente arredato e di un altro 10% se il contratto dura sei anni. L'**incremento** può toccare il **31%** (considerando anche l'incremento del 5% in caso di **rinuncia** del proprietario al deposito cauzionale e al **preavviso** per recesso dell'inquilino

CAGLIARI

Il territorio cittadino è ripartito in **sette aree**, per ognuna delle quali sono definite fasce di oscillazione dei canoni a metro quadro annuo di superficie convenzionale sulla base delle caratteristiche dei singoli alloggi. In caso di **mancato rinnovo** dell'accordo **dopo tre anni**, i valori di riferimento dei canoni sono adeguati automaticamente applicando interamente l'**incremento della variazione Istat** sugli affitti. Sono previste diminuzioni dei canoni per gli alloggi con meno di 40 mq e aumenti e aumenti per quelli oltre i 140

FIRENZE

L'accordo si applica al capoluogo e ad **altri 15 Comuni** del circondario di Firenze. Il canone è determinato moltiplicando la superficie dell'alloggio per il valore mensile a metro quadro. Il valore deve essere compreso tra il minimo e il massimo stabilito per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio dei singoli comuni. Nel calcolo del canone effettivo si tiene conto delle caratteristiche dell'alloggio. Il **canone più alto** è applicato agli alloggi costruiti da non più di dieci anni, rientranti nella **classe AA**

GENOVA

L'accordo suddivide il territorio in 25 circoscrizioni, con **cinque tipologie urbanistiche**: agricola, periferia, pregio, semicentro e centro. Per ogni combinazione circoscrizione/tipologia sono definiti i valori di riferimento dei canoni annui a metro quadro. Se l'alloggio ha una superficie utile inferiore a 68 metri quadri, questa va incrementata in misura decrescente al crescere della stessa superficie, mentre per **gli immobili oltre i 100 mq**, si **riduce la parte eccedente** del 30 per cento

NAPOLI

L'intesa suddivide il territorio comunale in sette aree omogenee, al cui interno sono individuate, in cinque elenchi, le **strade di maggiore interesse commerciale**. In alcune di quelle strade, i **canoni** di base possono essere **aumentati fino al 20-25%**, in base all'elenco di appartenenza; in altre la variazione può arrivare al 30%, sia in aumento sia in diminuzione. Prevista la possibilità di aumentare il canone per gli alloggi con meno di 80 mq, entro il limite del 50 per cento

TORINO

Sono state individuate **quattro aree omogenee** per valori di mercato, tipologie edilizie, infrastrutture, trasporti e verde pubblico e servizi: centro, semicentro, periferia e collina. Per la determinazione dei valori minimi e massimi a mq dei canoni nelle microzone di queste aree, si deve tenere conto, tra l'altro, delle condizioni locali del mercato degli affitti, dei canoni di locazione correnti sul mercato, delle **agevolazioni fiscali** a favore del proprietario e dell'inquilino

TRENTO

L'accordo suddivide la città in **sei zone**, ognuna delle quali è ripartita, a sua volta, in **tre fasce**, con valori minimi e massimi di canone per metro quadro al mese. Per i primi due anni, i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni non possono essere aggiornati. **Ogni tre anni** le organizzazioni firmatarie valuteranno se **aggiornarlo o no**. Le superfici degli alloggi fino a 80 mq sono incrementate di una percentuale oscillante tra il 40% (meno di 40mq) e il 5%; riduzione del 5% sopra i 90 mq e del 10% sopra i 120

TRIESTE

Per gli alloggi di meno di 60 mq, la superficie per il calcolo del canone può essere incrementata del 10% entro il limite dei 60 mq. Il canone del singolo alloggio può essere aumentato fino all'8% per l'**allungamento della durata del contratto**, fino al 15% se totalmente arredato e fino al 20% se si tratta di ville o alloggi di pregio. I tre aumenti si possono cumulare. Proprietario e inquilino possono concordare una **riduzione del canone fino al 20%** in considerazione delle **condizioni** e dell'ubicazione **dell'alloggio**

ASSISI

Il canone può essere aumentato del 5% per immobili nelle classi energetiche A e B e del 3% per le classi C e D; la classe G dà diritto ad una diminuzione del canone del 2% per l'inquilino. Un prolungamento della durata del contratto può rendere al proprietario un aumento del canone dal 3 al 9 per cento. Per usufruire delle agevolazioni previste dal Comune di Assisi, il contratto di locazione deve essere "bollinato" da un rappresentante delle associazioni dei proprietari e da uno di quelle degli inquilini

FERMO

Per determinare il canone da applicare al singolo alloggio si considerano **tre gruppi di parametri**: dotazione di pertinenze, stato di conservazione dell'immobile, dotazione di servizi. Alle singole caratteristiche dell'alloggio in ognuno di questi gruppi è attribuito un **punteggio specifico**. L'esistenza di un garage ad uso esclusivo ha un peso cinque volte superiore alla presenza di un ripostiglio. La somma dei punteggi definisce il canone da applicare, entro le fasce previste dall'accordo