

# Conti alla mano, se ci sono le intese può essere più conveniente il concordato

## CONTRATTI & CANONI

Lucilla Incorvati

Il mercato italiano della locazione in Italia è caratterizzato da una serie di sfide e complessità che influenzano proprietari e inquilini. Nonostante una domanda elevata (oltre 700mila richieste stimate nel 2023), esiste una forte discrepanza tra l'offerta disponibile e la domanda effettiva. Infatti, circa l'11% delle abitazioni nel Paese rimane non utilizzato o non concesso in locazione, con un mercato degli affitti piuttosto bloccato come evidenzia la prima edizione dell'Osservatorio Affitti 2024, condotto da Nomisma con Crif e Confabitare. Spesso alla base di tutto questo c'è la rigidità dei contratti di locazione tradizionali che, se consentono l'ampia libertà da parte del proprietario nella determinazione del canone, ma hanno una durata di quattro anni più altri quattro dai quali difficilmente si può uscire se non per ragioni gravi da motivare (morosità dell'inquilino, cambio d'uso dell'immobile, necessità di ristrutturazione, necessità dell'immobile per se o per un familiare, vendita dell'immobile). L'introduzione della cedolare secca (art. 3 del Decreto Legislativo 14/3/2011) nei contratti di locazione a uso abitativo ha costituito una grande novità sotto il profilo fiscale. A ciò si aggiunge che per i Comuni ad alta densità abitativa, esiste la possibilità di passare dall'aliquota al 21% al 10%, oltre alla riduzione dell'Imu (pari al 25% valida per tutti i comuni), se si opta per un contratto a canone "calmierato". Dal 2002 (legge 431/98) ma con maggior incisività con la nuova convenzione del 2017 a mettere maggiormente d'accordo proprietario ed inquilino ci ha pensato il "canone concordato".

### I contratti convenzionati

Sono contratti per i quali la durata obbligatoria prevista è di tre anni, prorogabili per altri due, possibili al verificarsi di determinati requisiti. Le parti possano aderire a contratti standard, predisposti con accordi negoziati tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini. Sono redatti a livello nazionale con una convenzione quadro che determina i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione da recepire poi nella contrattazione territoriale, al fine di individuare aree omogenee per valori di mercato, infrastrutture, tipologie edilizie, etc. Per ogni area omogenea viene individuato un valore minimo e massimo del canone di locazione. All'interno di questo range le parti determinano il canone per il loro caso specifico.

«Si tratta di un contratto possibile solo al verificarsi di alcuni requisiti ad esempio il proprietario e l'inquilino devono essere persone fisiche; l'uso dell'immobile deve essere solo a fini abitativi e si devono rispettare modello, contratto e canone fissati a livello locale - sottolinea Luca Capodiferro, coordinatore nazionale Centro studi Confabitare Italia - ma è una formula che sta avendo una grande estensione a livello nazionale perché sia il proprietario sia l'inquilino hanno indubbi vantaggi».

Anche dal Sunia, la più grande organizzazione rappresentativa degli interessi degli inquilini, confermano il successo della formula e soprattutto la recente spinta ai rinnovi a livello territoriale.

Per l'inquilino i vantaggi sono

tre: riduzioni ai fini Irpef, stabilità nella durata e dei canoni perché con la cedolare secca non è possibile l'adeguamento ai fini Istat.

Il proprietario, invece, in alcuni casi può contare su un fondo di garanzia per morosità dell'inquilino e su un contributo per la ristrutturazione.

### Contratto transitorio

Il contratto di locazione a uso transitorio è pensato per chi non vuole impegnarsi in un accordo pluriennale, avendo una durata massima pari a 18 mesi senza possibilità di rinnovo. Si pensi, ad

## CASE CONDIVISE, IL CONTRATTO TRANSITORIO CONSENTE LA STIPULA INDIVIDUALMENTE

esempio, all'impiegato che solo per pochi mesi deve lavorare in una città diversa da quella in cui risiede, ai tirocinanti, a chi frequenta un corso di formazione o agli studenti fuorisede o altro.

Per stipulare il contratto è necessario soddisfare alcuni requisiti, il più importante dei quali è la cosiddetta "esigenza transitoria", che almeno una delle due parti (locatore o conduttore) deve dimostrare e da provare attraverso una dichiarazione e apposita documentazione.

Quello standard non può avere durata superiore ai 18 mesi mentre per gli studenti può durare fino a 36 mesi. Per gli studenti il vantaggio sta nel fatto che anche con una casa condivisa il contratto può essere individuale. Attenzione, però, dove ci sono accordi territoriali (contratti concordati) vanno applicati ai contratti temporanei i medesimi canoni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I VANTAGGI FISCALI

# 10%

### L'aliquota della cedolare

Il proprietario che stipula un contratto convenzionato in un comune ad alta densità abitativa ha diritto ad una riduzione della cedolare secca dal 21% al 10%.

Per l'inquilino il vantaggio maggiore è ai fini Irpef pari a 495,80 euro se il reddito complessivo non supera la soglia di 15.493,71 euro e di 247,90 euro qualora il reddito complessivo rimane inferiore alla soglia massima di 30.987,41 euro.

# 18 mesi

### La transitorietà

Con il contratto transitorio il proprietario può gestire esigenze momentanee: il trasferimento temporaneo della sede di lavoro; il rientro dall'estero; l'attesa della concessione edilizia da parte del Comune per la ristrutturazione o la demolizione dell'immobile. Per l'inquilino il trasferimento momentaneo della sede di lavoro; un contratto di lavoro a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; l'assegnazione di un alloggio di edilizia pubblica