

Circolare n. 9_2014 del 19.02.2014

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Contratti di Locazione

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo presentare un riepilogo delle numerose novità che hanno interessato i contratti di locazione negli ultimi mesi.

Prima di iniziare la trattazione si reputa opportuna una prima distinzione tra le varie tipologie di contratti di locazione

**Locazioni
abitative
(L. 431/98)**

I contratti liberi. Possono essere stipulati con libertà di scelta sulle clausole contrattuali, in primis sull'importo del canone, fermo restando il fatto che deve essere, comunque, rispettata la durata minima (pari a 4 anni, rinnovabili per altri 4).

Contratti "concordati". Rispettano gli accordi tra le organizzazioni maggiormente rappresentative dei proprietari di immobili e degli inquilini: il canone, così come anche le altre clausole contrattuali, non sono liberi, ma devono necessariamente rispettare gli accordi raggiunti a livello locale (e reperibili presso la sede del Comune).

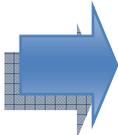
La durata minima prevista è pari a 5 anni (3 anni più 2 di rinnovo automatico).

A fronte dei maggiori vincoli previsti per i canoni concordati (che si esprimono soprattutto in un più basso canone di locazione), sono previste importanti agevolazioni fiscali, tra le quali si ricordano soprattutto importanti sconti nell'applicazione delle imposte connesse alla cedolare secca.

Contratti temporanei. Contratti aventi durata massima di 18 mesi, che possono essere stipulati qualora ricorrano particolari esigenze, da riportare nel contratto.

In questo caso, tuttavia, occorre prestare la massima attenzione, qualora si dovesse procedere al rinnovo. Si ritiene, infatti, necessario stipulare un nuovo contratto di locazione, provvedendo alla sua registrazione, mentre è da evitare il semplice rinnovo dello stesso.

In caso di controversie, i contratti ad uso transitorio possono essere considerati come un normale contratto ad uso abitativo (e quindi con durata di 4 + 4 anni a decorrere dalla data di prima stipula).



Contratti per universitari. Solo nei Comuni che ospitano corsi universitari, è consentito stipulare specifici contratti di locazione con gli studenti che risiedono in un Comune diverso. In questo caso la durata minima scende a 6 mesi e quella massima non può superare i 36 mesi, con la previsione di rinnovo automatico, qualora non sia comunicata disdetta nei termini previsti nei contratti.



Locazioni turistiche. Per questa tipologia contrattuale l'unico richiamo è all'art. 1571 e ss. del codice civile. Non sono previsti, pertanto periodi di durata minima o vincoli particolari nei canoni.

Tracciabilità dei pagamenti

La legge di stabilità (legge 147/2013, articolo 1, comma 50) aveva introdotto il divieto di usare il contante. Successivamente il Min. Economia e Finanze-Dipartimento del Tesoro ha cambiato orientamento, tornando alla precedente normativa.

Pertanto dal 1° gennaio 2014 si potranno continuare a corrispondere/ricevere i canoni mensili attraverso strumenti quali l'assegno o il bonifico, evitando il pagamento in contanti, solo se gli importi siano superiori alla soglia dei 999,99 euro.

In caso di infrazione a questa disposizione sono previste sanzioni amministrative dall'1% al 40% dell'importo trasferito.

Detrazioni

In ogni caso, diventa necessario ricorrere a strumenti di pagamento tracciabili per poter fruire delle seguenti forme di detrazione di imposta



Detrazioni d'imposta

Detrazione pari al 19% della spesa sostenuta (detrazione massima 500 euro) per i canoni di locazione, di ospitalità e per le assegnazioni di alloggi e posti letto da enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari Onlus e cooperative, qualora l'università sia distante dal Comune di residenza almeno 100 km e in ogni caso qualora sia ubicata in un'altra provincia rispetto a quella del Comune di appartenenza.

Detrazione d'imposta (fino ad euro 300) per i soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale (se il reddito complessivo non supera 30.987,41 euro). La detrazione prevista è maggiore, qualora si ricorra ai c.d. "contratti convenzionali".

Detrazione, per i primi tre anni, e fino a un massimo di 991,60 euro, per i lavoratori dipendenti con reddito inferiore ad euro 30.987,41 che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel Comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi.

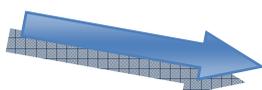
Detrazione fino ad un massimo di 991,60 euro, per i giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni, il cui reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro che stipulano un contratto di locazione, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale.

Tassazione

Dal 2013 (e quindi già dalla prossima dichiarazione), i redditi derivanti dai contratti di locazione (esclusa cedolare secca) saranno abbattuti della percentuale forfettaria del 5% e non più del 15%.

I proprietari finiranno, dunque, per pagare le imposte sul 95% dei canoni dichiarati in contratto (indipendentemente dalla loro riscossione), in luogo del precedente 85%.

Canone contrattuale: 100



Importo tassato: 95%

Sarà invece elevata al 35% la percentuale di deduzione riconosciuta per gli immobili di interesse storico e artistico.

Gli immobili non locati e assoggettati ad Imu, se situati nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale, concorrono a formare la base imponibile Irpef nella misura del 50%.

Le modifiche saranno efficaci già in sede di redazione del modello Unico14, con riferimento ai redditi 2013.

Nel altri casi, invece, rimane ferma la regola generale. Pertanto, l'Imu sostituisce l'Irpef e le relative addizionali regionali e comunali dovute con riferimento ai redditi dei fabbricati non locati, compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito.

CEDOLARE SECCA

Occorre, tuttavia, ricordare che la cedolare secca è diventata un'opzione ancor più conveniente per i proprietari degli immobili, soprattutto a seguito della **riduzione dell'aliquota prevista per i contratti a canone concordato (dal 19% al 15%)**.

Cedolare secca su contratti a canone concordato



Aliquota ridotta al 15%

Adempimenti amministrativi

Novità sono state previste anche in tema di registrazione dei contratti di locazione, e di versamento dell'imposta di registro dovuta per i rinnovi annuali.

- Dal 3 febbraio il modello RLI andrà a sostituirsi ai modelli 69, Siria, Iris e RR per le registrazioni, le proroghe, le cessioni, e le risoluzioni dei contratti di immobili, nonché per esercitare l'opzione o la revoca del regime di cedolare secca e per comunicare i dati catastali dell'immobile locato.

- Dal 1° febbraio sarà possibile versare le imposte dovute per la registrazione dei contratti di locazione, direttamente con il modello F24 ELIDE, in luogo del modello F23.

l'Attestato di prestazione energetica

Secondo l'attuale formulazione della norma, l'Attestato di prestazione energetica (Ape) non deve più essere allegato ai contratti di locazione per singole unità immobiliari: rimangono invece soggette all'obbligo di allegazione le locazioni di interi edifici e i trasferimenti a titolo oneroso.

FATTISPECIE	Obbligo di allegazione APE
Nuovo contratto di locazione, singole unità immobiliari	NO
Nuovo contratto di locazione, interi edifici	SI
Proroghe, le cessioni e le successioni di precedenti contratti di locazione	NO
Contratti che non sono soggetti a registrazione, in quanto hanno una durata inferiore a 30 giorni	NO
Trasferimenti a titolo oneroso	SI

Nel caso di locazione di singole unità immobiliari, a seguito delle novità introdotte con il decreto "Destinazione Italia" del 24 dicembre 2013, **il locatore dovrà informare il conduttore sulla prestazione energetica dell'immobile, e dovrà, altresì, mettere a disposizione dello stesso, sin dall'inizio delle trattative, l'attestato.**

Ai fini prettamente operativi, dunque, gli obblighi del locatore si tradurranno in una clausola del contratto, con la quale il conduttore attesta di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa.

In caso di inadempienza è prevista una sanzione da 1.000 a 4.000 Euro.

Sanatoria

Per i contratti stipulati dopo il 4 agosto, per i quali, si ricorderà che era prevista la nullità del contratto, quale sanzione per la mancata allegazione dell'Ape, è attualmente consentita la sanatoria.

Una delle parti (o un loro avente causa) può, infatti, richiedere la sanatoria pagando una sanzione amministrativa.

Nel D.L. 145/2013 non sono tuttavia precisate le modalità per procedere alla sanatoria: sul punto è auspicabile che intervenga quanto prima una circolare di chiarimento.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....