

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

RELAZIONE DEGLI INTERVENTI



Con il patrocinio



Convegno

AFFITTI E LOCAZIONI manuale d'uso

GIOVEDÌ 12 DICEMBRE 2019 ORE 15:30- 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo) - Piazza Brescia, 13 - Jesolo (VE)

PROGRAMMA

- | | |
|--|--|
| 15:30 BENVENUTO
MODERATORE, Notaio Avv. Pierpaolo Doria | 16:55 INTERVENTI STRUTTURALI
E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO
Banca Generali, Dott. Samuele Camellini |
| 15:35 SALUTI | 17:10 COFFEE BREAK |
| 15:55 I CONTRATTI A CANONE CONCORDATO
Ing. Valerio Lastrucci , Segretario UPPI Mestre-Venezia | 17:30 REAL ESTATE COME ASSET CLASS
UBS Asset Management, Dott. Mattia Ruol |
| 16:00 COME INCREMENTARE LA REDDITIVITÀ
DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE
Consuelo Gregolin , Delegata UPPI Sede di Jesolo
e Agente Immobiliare | 17:40 CEDOLARE SECCA, LO STATO DELL'ARTE
Dott. Gianni Cavallero , Fiscalista e formatore |
| 16:15 LA LOCAZIONE TURISTICA
Alessandro Simonetto , Presidente FIMAA Prov. di Venezia | 17:55 ASPETTI FISCALI DELLA LOCAZIONE
E AGEVOLAZIONI IMU
Dott. Stefano Camata , Dottore Commercialista |
| 16:35 ASPETTI GIURIDICI E CONSEGUENZE
DELLE IRREGOLARITÀ EDILIZIE NELLA LOCAZIONE
Avv. Luigi Sclebin , Avvocato del Foro di Venezia | 18:10 CESSIONE E/O AFFITTO DI AZIENDA,
LE SORTI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE
Notaio Avv. Pierpaolo Doria e Avv. Ruggero Sonino |
| | 18:30 DOMANDE DEL PUBBLICO E DIBATTITO |
| | 19:00 BUFFET E SALUTI |

CON LA PARTECIPAZIONE DI:

Valerio Zoggia, Sindaco di Jesolo
Dott. Antonio Karabatsos, Direttore Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di San Donà di Piave
Avv. Ruggero Sonino, Presidente UPPI Venezia, Presidente ANADIMM
Avv. Patrizia Chiampan, Presidente della Camera Arbitrale di Venezia



L'evento è stato riconosciuto dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Venezia
ai fini della formazione obbligatoria con l'attribuzione di 2 crediti in materia generale.

Partecipazione gratuita

I partecipanti saranno ammessi fino ad esaurimento dei posti disponibili.

Segreteria organizzativa:

U.P.P.I. Jesolo Via XXIV Maggio, 2 - 30016 Jesolo (VE) - Tel. 0421 351013 - jesolouppi@gmail.com

www.uppijesolo.com

SOMMARIO

Pag. 3 Ing. Valerio Lastrucci

Pag. 6 Sig.ra Consuelo Gregolin

Pag. 10 Avv. Luigi Sclebin

Pag. 16 Dott. Stefano Camata

La Segreteria Organizzativa rimane a Vostra disposizione
per ogni chiarimento o eventuali future richieste:

UPPI Jesolo

Via XXIV Maggio n. 2 – 30016 Jesolo (VE)

Tel. 0421 351013

jesolouppi@gmail.com

www.uppijesolo.com

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

Ing. Valerio Lastrucci

Segretario UPPI Mestre-Venezia

Studio Ing. Lastrucci Valerio.

Piazzetta Edmondo Matter, 5

30174 Mestre (VE)

Tel. 041 5042676

Email studio.lastrucci@gmail.com



I CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Illustrerò sinteticamente il quadro normativo che abbiamo seguito per la redazione degli Accordi Territoriali, nonché le circolari dell'Agenzia delle Entrate e le Note del Ministero che si sono succedute dal D.M 16 gen. 2017 in poi.

Gli accordi territoriali sono dei protocolli redatti dalle organizzazioni e sindacati della casa, contenenti i criteri per calcolare l'intervallo entro cui deve collocarsi il canone di locazione per poter usufruire delle agevolazioni previste dalla legge, che meglio vi descriveranno gli esimi relatori che seguiranno.

La Legge 431/98 all'art.2 comma 3, ha previsto la definizione di specifici Accordi Territoriali che interessano i Comuni, anche in forma associata, con il duplice scopo di evitare il caro affitti e diminuire il carico fiscale sulle locazioni di immobili residenziali e quindi favorire la locazione

La Convenzione nazionale dell' 8 febbraio 1999, il Decreto Interministeriale lavori pubblici e finanza del 5 marzo 1999, seguito dal Decreto Ministeriale infrastrutture e trasporti del 30 dic 2002, hanno dettato i criteri dei primi Accordi Territoriali.

Per lunghi 15 anni non ci sono stati cambiamenti fino a quando, a seguito delle convocazioni effettuate dal vice Ministro Riccardo Nencini, tra luglio ed ottobre del 2016, è stata sottoscritta a Roma, tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentativi a livello nazionale, la Convenzione 25 ottobre 2016, a cui è seguita l'approvazione del DM 16 gennaio 2017, con il quale si sono individuati i criteri generali per la redazione dei nuovi Accordi in questione.

L'iter procedurale ,previsto dal Decreto, dispone che la convocazione delle organizzazioni della proprietà e dei conduttori, maggiormente rappresentativi, a livello locale, sia avviata dai Comuni. Prevede inoltre che“ al fine di

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

assicurare la formazione degli Accordi Territoriali, trascorso il termine di 60 giorni previsto per la convocazione delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, le stesse organizzazioni possono produrre formale richiesta ai Comuni interessati, **e, che**, nel caso di inadempienza nei successivi 30 giorni, le organizzazioni possono procedere di propria iniziativa alle convocazioni e realizzare gli Accordi.

Nella Città Metropolitana di Venezia, ex provincia, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori **maggiormente rappresentative a livello locale**, UPPI, Confedilizia, ASPPI, Sunia, Sicut, Unione inquilini, hanno iniziato a riunirsi a fine Marzo 2017, ed hanno poi deliberato di inviare una formale richiesta a tutti i Comuni per far attivare la procedura di convocazione e redigere gli Accordi Territoriali.

La richiesta è stata inviata a tutti i Comuni con PEC il 09 Maggio 2017.

La procedura, preso atto dell'inadempienza della totalità dei Comuni, tranne quelli di Jesolo e Venezia, dopo numerosi incontri, **tra le sole organizzazioni di categoria**, si è conclusa con il deposito degli Accordi con pec il 14 sett. 2018.

L'Accordo di Venezia è stato depositato il 30 marzo 2018.

In verità con il Comune di Jesolo abbiamo iniziato ad incontrarci già in Ottobre del 2016, sulla scorta di notizie dell'imminente Accordo a livello nazionale a cui ha fatto seguito l'approvazione del D.M. 16 Gennaio 2017.

In Aprile 2017 è stata pubblicata la Circolare 8/E dell'A.dE., che ha chiarito l'applicabilità dell'aliquota ridotta del 10% della cedolare secca, anche ai contratti transitori non studenteschi, il che ci ha permesso di redigere gli accordi comprendendo anche i contratti transitori.

In Febbraio 2018 il Ministero delle infrastrutture – Direzione Generale per la condizione abitativa si è espresso chiaramente e definitivamente sull'obbligo della Attestazione di almeno una delle Organizzazioni firmatarie **dell'Accordo Territoriale, per ottenere le agevolazioni della cedolare secca sia a livello centrale che comunale.**

Il 20 Aprile 2018 l'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione 31/E ribadisce l'obbligo dell'Attestazione concludendo che la registrazione dell'Attestazione non è soggetta ad imposta di bollo.

Il 19 12 2018, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in una nota chiarisce che le Attestazioni possono essere rilasciate solo da una delle Organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale locale e che, eventuali adesioni all'Accordo di altre Organizzazioni, dovranno essere condivise dalle Organizzazioni firmatarie.

Da qualunque posizione la si affronti, l'analisi di questo strumento risulta positiva. E' infatti conveniente a 360 gradi, per lo Stato, per i Comuni, per proprietari e per i conduttori.

- prevede, infatti, una buona e conveniente agevolazione fiscale sia per i proprietari, che per i conduttori;
- pone dei limiti calmierando i canoni di locazione;
- informa le parti sui contenuti dei contratti che devono ricalcare quelli previsti dal DM 16 gen 2019 , **ritenuti dal legislatore già rispettosi degli interessi, sia della proprietà che dei conduttori;**
- fa emergere il sommerso, perché la tassazione è ragionevole e l'informazione aiuta ad una maggiore etica fiscale;
- evita agli enti pubblici, sia all' Agenzia delle Entrate che al Comune, il controllo della rispondenza del contenuto economico e normativo dei contratti che col precedente esperimento veniva il più delle volte elusa da contratti che riportavano, nel titolo gli estremi degli accordi territoriali, ma poi, nel dispositivo, non li rispettavano, eludendo il fisco.

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

Tornando a Jesolo bisogna dire che Il Sindaco Valerio Zoggia, l'assessore Rugolotto e la struttura tecnica del Comune di Jesolo, ricordo per tutti il Sig. Basso, sono stati molto collaborativi e ci hanno permesso di redigere l'Accordo con una relativa celerità, tanto è vero che quello del Comune di Jesolo con protocollo del 19 Maggio 2017 è stato il primo Accordo Territoriale depositato in Italia . Per questo motivo ci sentiamo onorati e in dovere di ringraziare questa Amministrazione Comunale, oggi rappresentata dall'Assessore Bergamo, per aver promosso questo strumento che sicuramente è, e sarà,.... sì, **di grossa utilità, per il Comune di Jesolo**, che ha tra i propri obiettivi lo sviluppo della residenzialità nel proprio territorio; Ma, è stato, di grossa utilità anche per noi, che abbiamo potuto affrontare la redazione dei successivi Accordi negli altri Comuni sulla scorta dell'esperienza delle discussioni e degli approfondimenti affrontati per redigere l'Accordo di Jesolo .

Bisogna ricordare, inoltre, che, nel nuovo accordo, abbiamo inserito delle innovazioni particolari come il coefficiente K di superficie che ha un andamento lineare, senza fastidiosi accavallamenti come avveniva in passato, e, che, il calcolo dei minimi può limitare a zero tutti quei parametri che possono essere considerati fino a..... , modalità, quest'ultima, che, nel caso ve ne fosse bisogno, aiuta ad abbassare il limite inferiore del canone.

In ogni caso se ci sono problemi le nostre sedi saranno a disposizione per qualunque delucidazione.



CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

Sig.ra Consuelo Gregolin

Delegata U.P.P.I. Sede di Jesolo e Agente Immobiliare Centro Affitti

Via XXIV Maggio, 2

30016 Jesolo (VE)

Tel. 328 1174368

Email jesolouppi@gmail.com - info@centro-affitti.it



COME INCREMENTARE LA REDDITIVITÀ DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Buonasera a tutti, mi chiamo Consuelo Gregolin, e il mio compito oggi è di analizzare assieme a voi le evoluzioni del mercato delle locazioni negli ultimi anni e i potenziali sviluppi che da qui in poi si prospettano.

Per capire dove siamo oggi inizierei col fare una breve panoramica dagli ultimi radicali cambiamenti nel settore, ricordo solo i più rilevanti:

- con il **Decreto legislativo n. 23 del 2011** entra in scena sul mercato delle locazioni la **cedolare secca**, la **vera e grande conquista** dei proprietari immobiliari, lo stesso decreto comporta anche, con la registrazione del contratto, l'assorbimento dell'obbligo della cessione di fabbricato alla questura (a meno che gli inquilini non siano extracomunitari);
- **l'obbligo di produrre la certificazione energetica**, modifica introdotta a seguito dell'adeguamento alla normativa europea nel 2013 (Decreto Legge 63/2013);
- altra novità introdotta per i professionisti e per i grandi proprietari è stato **l'obbligo di registrazione telematica del 2012**;
- poi il **Decreto Ministeriale del gennaio 2017** che **regolamenta gli accordi territoriali**, e impone di fatto l'obbligatorietà di far attestare il contratto agevolato da una delle associazioni firmatarie;
- introduzione della **cedolare secca anche per alcuni immobili commerciali**, e più precisamente per gli immobili accatastati come C1 e fino ai mq.650 di superficie, opzione che è entrata in vigore con la legge di bilancio del 2018 (L.145/2018) e che favoriva finalmente anche la locazione di immobili a destinazione d'uso commerciale,

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

l'unico ramo delle locazioni che purtroppo che ha accusato e accusa tutt'ora dei dati negativi, una novità interessante che purtroppo è stata tolta con la nuova finanziaria, ossia dal 2020 non si potranno stipulare contratti di locazione per questa tipologia di immobili con l'opzione cedolare secca, ma per i contratti stipulati nel 2019 la cedolare secca sarà valida fino alla scadenza del contratto ;

- infine i cambiamenti relativi al **contratto di locazione turistico con i nuovi adempimenti** (iscrizione attività al Suap, applicazione della tassa di soggiorno, invio telematico alla questura delle schede di presenza, etc.).

Giusto per dare delle indicazioni sul numero di transazioni che sono soggette a questi cambiamenti, segnalo che in **Italia il numero di contratti di locazione registrati è di circa un milione settecentomila all'anno**, e di questi **circa l'80% riguarda immobili abitativi** con contratti di locazione residenziale.

Questo dato è in **crescita costante di circa 3,5 punti percentuali** all'anno, e così sarà molto probabilmente anche negli anni a venire, le motivazioni di questa crescita sono dovute **in parte a motivi economici**, e quindi alla difficoltà di accesso al credito, e in parte per **motivi di natura sociologica**, e quindi nuove mentalità per le nuove generazioni , che si spostano sempre più facilmente e frequentemente per studio o per lavoro rispetto alle generazioni precedenti e di conseguenza la locazione è la soluzione ideale.

Un capitolo a sé poi meritano le locazioni turistiche o brevi, **Jesolo è leader in questo settore** e collega Simonetto dopo ne parlerà dettagliatamente analizzando anche i nuovi adempimenti che continuamente vengono aggiornati.

Quindi se io proprietario decido di ricavare una rendita dai miei immobili come faccio ad ottenere il massimo della resa dal mio investimento?

A mio avviso gli elementi importanti sui quali concentrarsi sono tre:

1) **La qualità del prodotto che propongo sul mercato**, questo è un concetto che vale anche per il nostro immobile, **che deve essere a norma e in regola con la normativa urbanistica**, arredato con mobilia recente e funzionale, e quanto più possibile accessoriato: aria condizionata, portoncino blindato etc. così da poterlo locare in tempi brevi e ricavarne un maggior profitto;

2) **La scelta dell'inquilino**, il motivo principale che fa desistere i proprietari dall'utilizzare il contratto residenziale è il vero e proprio terrore di trovarsi a combattere **con un inquilino moroso** e quindi di addentrarsi in uno **sfratto per morosità, con davanti tempi lunghi** per riottenere il proprio alloggio libero **e spese legali da dover affrontare**. La nostra associazione Uppi da anni sta combattendo questa battaglia per cercare di rendere la legge più veloce ed efficace ma, al momento dobbiamo imparare a tutelarci da soli.

La regola d'oro è informarsi, dobbiamo capire **prima di firmare** con chi abbiamo a che fare e quindi:

- chiedere dei documenti che attestino la reale capacità reddituale del nostro potenziale inquilino;
- informarci sulle sue esperienze locative pregresse;
- e, se lo riteniamo utile, mettere in atto quelle precauzioni necessarie a tutelarci, ad esempio chiedere una garanzia di terzi o una polizza assicurativa.

Così facendo la probabilità di incappare in problemi di sfratto si riducono sensibilmente.

Poi **il terzo elemento** per ottimizzare la rendita del mio investimento immobiliare è anch'esso fondamentale:

3) **Informarsi e aggiornarsi sui contratti e la loro fiscalità** così da scegliere la tassazione più conveniente.

Le tipologie di contratti residenziali sono due: **il contratto a canone libero 4+4** e **la locazione abitativa agevolata**.

Sofferamoci velocemente su entrambi:

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

- il **cosiddetto 4+4 è come sappiamo a forma libera**, cioè fatti salvi i vincoli di legge, consente di inserire delle clausole che possono essere determinate tra le parti, naturalmente dovranno essere prive di carattere di vessatorietà nei confronti dell'inquilino;

Il **canone anche è di libera determinazione tra le parti**, e quindi non ci sono limiti, se non quelli imposti dal mercato;

Per questo contratto si può scegliere la tassazione ordinaria in regime Irpef oppure la **cedolare secca al 21%**, non sono previste agevolazioni IMU.

E quindi veniamo alla **locazione abitativa agevolata a canone concordato**, che prevede tre distinti **contratti**, sui quali è possibile applicare la tassazione ridotta (in quasi tutti i comuni di Italia) con la cedolare al 10% anziché quella al 21%, e quindi meno con un considerevole risparmio:

- **il contratto transitorio**, che ha una durata minima da un mese a massimo diciotto mesi, che **deve però contenere nel contratto i motivi della transitorietà**:

- **il contratto per studenti** che ha una durata massima di 36 mesi, sul quale non mi soffermerò adesso perché di minore interesse nelle nostre zone;

- e poi abbiamo **il più utilizzato cioè il contratto anni 3+2**, che vediamo adesso.

Questo contratto, cioè il 3+2, è quello che **in assoluto ha avuto il maggiore sviluppo negli ultimi due anni**, cioè da quando sono stati depositati in tutta Italia i nuovi accordi territoriali, con l'aggiornamento e la rivalutazione dei canoni di locazione di riferimento che **sempre più si avvicinano ai prezzi di mercato libero**, permettendo di fatto a più proprietari di poterne usufruire sfruttando quindi la tassazione più favorevole e ottenendo quindi la redditività più elevata dal proprio immobile, come poi vedremo.

Tutt'e tre queste forme contrattuali, che rientrano nella locazione abitativa agevolata, hanno delle caratteristiche specifiche e dei requisiti inderogabili:

- **uno di questi è la forma**, la quale deve essere strettamente conforme alla traccia depositata presso il comune di riferimento e sulla quale non si possono fare modifiche, tutta la modulistica e l'accordo completo è disponibile nel nostro sito www.uppijesolo.com

- l'altra caratteristica è il **canone di locazione**, infatti il canone pattuito deve rientrare necessariamente in una forbice prevista e depositata dalle associazioni firmatarie degli accordi nei vari comuni, statisticamente il canone è del concordato è di circa il 5 o 10% più basso rispetto al canone del mercato libero, questo dato è indicativo e va verificato caso per caso e comune per comune;

- poi abbiamo **l'obbligo di attestazione da una delle associazioni firmatarie degli accordi**, che sotto la propria responsabilità dovrà dichiarare che gli accordi giuridici ed economici contenuti nel singolo contratto sono coerenti con la normativa.

L'**obiettivo politico e sociale** nella promozione di questo tipo di contratti è quello di **agevolare la cittadinanza nel reperire immobili ad uso abitativo e ad un canone di locazione sostenibile**, favorendo quindi i proprietari che affittano con questa tipologia di contratti.

Spesso i proprietari però mi dicono che **temono, in caso di sfratto** o di contenzioso con l'inquilino, **che i tempi di giudizio siano più lunghi** perché si tratta di un contratto che ha **come progenitore il famoso contratto ad equo canone del 1978**, e che la locazione abitativa agevolata garantisca giuridicamente maggiormente l'inquilino, ma questo non è corretto, infatti **i tempi e l'iter di un eventuale sfratto sono esattamente gli stessi**.

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

Su questo contratto vengono invece già chiariti gli eventuali risarcimenti per inadempimento del locatore, ad esempio qualora il proprietario non conceda la proroga alla prima scadenza senza averne i giusti motivi, nel caso del contratto 4+4 il risarcimento è dovuto comunque ma è a discrezione del giudice, mentre in questo contratto è chiarito fin dal principio.

Vediamo nel dettaglio il risparmio nella tassazione in questo tipo di contratti, il proprietario potrà usufruire della **cedolare secca agevolata, attualmente al 10%**, aliquota che probabilmente verrà confermata, e di godere inoltre di un'importante agevolazione anche **sull'aliquota IMU** come meglio ci spiegherà il Dott. Camata nel corso del convegno.

Ricordo inoltre che le **agevolazioni fiscali sono anche per il conduttore**, come e quali le vedremo più tardi nel corso del convegno, ma è un elemento importante per i nostri inquilini.

Facciamo adesso un esempio semplice e chiaro per capire meglio le differenti tassazioni e, di conseguenza, la rendita del nostro immobile:

Sono un proprietario e ho acquistato un appartamento a **E.120.000,00** lo affitto a canone libero a **E.600,00**, al mese, a canone concordato invece a **E.580,00** vediamo cosa mi rimane tolte le tasse:

Contratto 4+4 E. E.7.200 annui, tassazione al 21% netto **E. 5.688,00** meno IMU **E.500,00 = E.5.188,00**

Contratto 3+2 E. E.6.960 annui, tassazione al 10% netto **E.6.264,00** meno IMU **E.300,00 = E.5.964,00**

	Canone mensile	Canone annuale	IMU	Al netto di tasse e imu
<u>Contratto 4+4</u>	€ 600,00	€ 7.200 tassazione al 21%	IMU € 500,00	€ 5.188,00
<u>Contratto 3+2</u>	€ 580,00	€ 6.960 tassazione al 10%	IMU € 300,00	€ 5.964,00

Come vedete il risparmio annuale sulla tassazione nel fare il 3+2 è, per questo appartamento **di E.776,00 all'anno, e mi consente di ricavare dal mio investimento una rendita netta del 5%**, più tardi il Dr. Camata analizzerà un esempio simile e in modo ancor più approfondito, indicando anche la tassazione della locazione nel regime Irpef.

Non c'è dubbio quindi che in questo momento **la locazione abitativa agevolata sia la forma più conveniente** e che ci assicuri la redditività più elevata.

Vediamo quindi sempre più di proprietari che optano per questa scelta in Italia e in tutta la provincia di Venezia, anche a Jesolo molti proprietari la stanno già utilizzando trovando in questo modo **un'alternativa valida e competitiva alla sorella "locazione turistica"**.

E passo quindi la parola al collega Alessandro Simonetto che parlerà di locazione turistica in modo approfondito. Grazie a tutti della vostra attenzione.

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

Avv. Luigi Sclebin

Patrocinante in Cassazione

STUDIO LEGALE Avv. LUIGI SCLEBIN

Via A. Aleardi, 18 - 30016 Jesolo (VE)

Tel. +39 0421 381907 - Fax +39 0421 386227

Email info@luigisclebin.it - luigi.sclebin@venezia.pecavvocati.it



ASPETTI GIURIDICI E CONSEGUENZE DELLE IRREGOLARITÀ EDILIZIE NELLA LOCAZIONE

RELAZIONE 12/12/2019

L'argomento del mio intervento si incentra sulle conseguenze ed i rischi che possono verificarsi quando oggetto del contratto di locazione sia un immobile in tutto o in parte irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Innanzitutto, dobbiamo premettere un chiarimento:

Il chiarimento è che per **irregolarità edilizia** deve intendersi quella situazione in cui l'unità immobiliare oggetto del contratto presenta, in tutto o in parte, delle difformità rispetto alla normativa amministrativa: queste difformità esistono o perché l'immobile è stato realizzato senza le necessarie autorizzazioni rilasciate dalle autorità competenti (ad esempio, assenza di permesso di costruire rilasciato dagli uffici tecnici del Comune), o perché è stato ristrutturato senza o in difformità alla prescritta denuncia di inizio attività (SCIA o CILA a seconda del tipo di intervento), oppure perché la destinazione concretamente impressa all'immobile è diversa da quella assentita dai competenti organi comunali e risultante al catasto.

Inoltre, anche se non rientra propriamente nel concetto di irregolarità urbanistico-edilizia, e quindi di "abuso", l'immobile oggetto di locazione può essere privo del **certificato di agibilità**, che ora, dopo la riforma dell'**art. 24 del T.U. Edilizia** n. 380/2001 si ottiene mediante SCIA di un tecnico abilitato, certificato che ha la funzione di accertare che l'immobile cui si riferisce è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, e non invece per certificare il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, per le quali la conformità è data dal rispetto del titolo edilizio (**Cons. di Stato, sez. IV, 24 aprile 2018 n. 2456**).

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

Le sanzioni per abuso edilizio posso essere di ordine amministrativo ed anche penale (nei casi più gravi). Se l'opera o l'intervento non assentito è di modeste dimensioni, come nella maggior parte dei casi, le irregolarità possono in genere essere sanate pagando un'ammenda e presentando in Comune una pratica mediante un tecnico abilitato, mentre se l'intervento realizzato è più importante, l'opera potrebbe essere non sanabile e comportare la demolizione e il ripristino dei luoghi, ovviamente a carico del proprietario. Inoltre, gli interventi abusivi possono causare la perdita delle agevolazioni fiscali previste per i lavori edilizi (art. 49 T.U. Edilizia).

Tali sanzioni penali o amministrative attengono però al rapporto pubblicistico intercorrente tra proprietario dell'immobile e autorità amministrativa, ma non incidono direttamente ed automaticamente sugli effetti del contratto di locazione eventualmente concluso dal proprietario con un privato conduttore.

Giusto per calarsi nel concreto, si può fare l'esempio del sottotetto "non abitabile" (magari perché privo delle altezze minime previste dagli standard urbanistici) affittato come locale mansardato (cenni sulla differenza tra "soffitta" e "mansarda"), oppure di un appartamento che si sviluppi su due livelli, il superiore dei quali costituito da un locale sottotetto non abitabile e censito al catasto come magazzino-deposito, di fatto però arredato e usato come camera da letto: nel primo caso avremmo la locazione di un immobile completamente abusivo, mentre nel secondo l'irregolarità riguarderebbe soltanto il piano più alto.

Ebbene, fermo che le sanzioni di carattere amministrativo o penale riguarderanno soltanto il proprietario o il responsabile dell'abuso edilizio, cosa succede nel caso di contratto locazione di un immobile che si trova nelle condizioni di cui si è appena detto?

Penso sia abbastanza noto a tutti che quando si tratti di contratti di compravendita aventi per oggetto un immobile abusivo, l'atto di vendita che fosse stato ugualmente stipulato nonostante l'abuso edilizio è nullo ad ogni effetto di legge.

Difatti, **l'art. 46 del T.U. in materia edilizia** (DPR n. 380 del 2001) prevede espressamente che *"gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto **trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985** (data di entrata in vigore della precedente legge urbanistica n. 47/85) sono **nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o il permesso in sanatoria.**"*

Quando un contratto è nullo non produce gli effetti giuridici voluti dalle parti, quindi, nell'esempio fatto prima di compravendita, il bene ceduto dovrà essere riconsegnato al venditore e il prezzo da questi ricevuto dovrà essere restituito al mancato acquirente.

La sanzione della nullità contemplata dalla normativa edilizia riguarda però espressamente ed esclusivamente gli atti che comportano il trasferimento del diritto di proprietà (o altro diritto reale c.d. minore, come ad esempio una servitù o un diritto di usufrutto), ma non riguarda gli atti che producono lo scambio del solo diritto di godimento sul bene oggetto del rapporto, il principale dei quali è appunto il contratto di locazione, che è governato da regole diverse.

La **materia delle locazioni**, infatti, è disciplinata da una pluralità di fonti normative che si sono succedute nel tempo e che hanno inteso di volta in volta regolare alcuni settori o aspetti del rapporto di locazione. Le più importanti disposizioni normative vigenti, oltre agli appositi articoli del codice civile (**artt. 1571 e seguenti**) che contengono la disciplina generale, sono la **legge n. 392 del 1978** (c.d. legge "sull'equo canone") e la **legge n. 431 del 1998** (sulle locazioni ad uso abitativo).

Per questa tipologia di contratti di cui oggi ci occupiamo, in particolare per le locazioni ad uso abitativo, la legge (art. 13, L. 431/98) prevede espressamente la nullità dei patti volti a determinare un canone superiore a quello indicato al momento della registrazione del contratto, oppure, nei contratti a canone concordato, volti ad

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

attribuire al locatore un canone maggiore di quello definito dagli accordi territoriali di cui al comma 3 dell'art. 2, ovvero volti a derogare la durata minima stabilita dalla medesima legge.

Vi è poi la grave previsione della nullità introdotta dalla Legge di Stabilità del 2016 che colpisce i contratti di locazione che, ricorrendone i presupposti, non vengono registrati entro il termine di 30 giorni dalla loro stipulazione, con serie conseguenze sia in tema di durata della locazione, sia di misura del canone, oltre alle sanzioni fiscali per la mancata o ritardata registrazione (l'argomento, lungo e complesso, non può che essere solo accennato in questa sede).

Per ciò che riguarda, invece, le eventuali irregolarità edilizie dell'immobile oggetto del contratto di locazione, la norma di riferimento, come anticipato sopra, è l'**art. 1578** del codice civile, il quale dispone quanto segue: *“Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili.*

Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere, senza colpa, ignorato i vizi stessi al momento della consegna.”

Conviene aggiungere subito, per quanto si dirà in seguito, che il successivo **art. 1581**, rubricato “vizi sopravvenuti”, prevede che *“le disposizioni degli articoli precedenti si osservano, in quanto compatibili, anche nel caso di vizi della cosa sopravvenuti nel corso della locazione.”*

Queste due norme del codice civile, pur nella loro sinteticità, contengono in sé tutti i criteri di soluzione dei casi in cui, all'inizio o nel corso di un rapporto di locazione, vengano in rilievo irregolarità o difetti di conformità urbanistico-edilizia dell'immobile locato.

A loro volta queste due norme rappresentano, se così si può dire, i possibili e naturali sviluppi del mancato o inesatto adempimento delle obbligazioni che, sempre la normativa codicistica, pone in capo al locatore.

Basterà al riguardo accennare che l'**art. 1575** del cod. civ. stabilisce che il locatore deve: 1) consegnare al conduttore la cosa in buono stato di manutenzione; 2) mantenerla in stato da servire all'uso convenuto; 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

Ebbene, l'irregolarità edilizia dell'immobile locato può compromettere sia la destinazione del bene secondo quanto pattuito dalle parti, sia il pacifico utilizzo dello stesso, andando così ad incidere negativamente sull'equilibrio delle rispettive prestazioni delle parti, a tutto svantaggio della parte locataria.

Il ripristino dell'equilibrio tra le parti contrattuali cui tende la normativa civilistica avviene però in maniera diversa, a seconda del momento in cui se ne è verificata la rottura.

Occorre allora esaminare se l'irregolarità urbanistica fosse già esistente al momento della consegna dell'immobile da parte del locatore o sia invece sopravvenuta nel corso del rapporto e se il conduttore conosceva, o poteva facilmente conoscere, la sussistenza di tale irregolarità al momento della firma del contratto.

Caso 1°: il conduttore sapeva della irregolarità dell'immobile.

Si faccia l'ipotesi che le parti nel contratto abbiano esplicitamente dichiarato che la mansarda posta al piano superiore dell'appartamento, sebbene collegata con una scala interna, è censita al catasto fabbricati come locale ad uso deposito, e quindi non abitabile.

È bene subito chiarire che, affinché si possa dire che il conduttore aveva conoscenza al momento del contratto della situazione di irregolarità edilizia, non basta che lo stesso abbia firmato la classica clausola di stile, che si

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

inserisce praticamente sempre in tutti i contratti, secondo cui *“il conduttore ha visionato l'immobile e lo ha trovato idoneo all'uso convenuto”* o espressioni simili, perché è necessario piuttosto che le parti descrivano con precisione nell'atto l'irregolarità di cui intendono tener conto.

Va precisato, poi, che il carattere abusivo di un immobile per mancanza dei provvedimenti autorizzatori o concessori relativi alla sua destinazione d'uso, ovvero all'abitabilità dello stesso, non è di per sé di ostacolo alla valida instaurazione del rapporto locatizio.

Il consolidato indirizzo della giurisprudenza di fronte a casi simili è nel senso che *“il carattere abusivo dell'immobile locato ovvero la mancanza di certificazione di abitabilità non importa nullità del contratto locatizio, non incidendo i detti vizi sulla liceità dell'oggetto del contratto ex art. 1346 c.c. (che riguarda la prestazione) o della causa del contratto ex art. 1343 c.c. (che attiene al contrasto con l'ordine pubblico), né potendo operare la nullità della L. n. 47 del 1985, ex art. 40 (che riguarda solo vicende negoziali con effetti reali), con la conseguenza dell'obbligo del conduttore di pagare il canone anche con riferimento ad immobile avente i caratteri suddetti (conf. Cass. n. 12983/2010; Cass. n. 4228/1999, la quale ha chiarito, a specifica confutazione delle argomentazioni spese in ricorso, che l'oggetto del contratto, che ai sensi dell'art. 1346 c.c., deve esser lecito, ma che ciò è da riferire alla prestazione, ovvero al contenuto del negozio, non al bene in sé, dovendosi altresì escludere l'illiceità della causa, ai sensi dell'art. 1343 c.c., perché locare un immobile costruito senza licenza, né condonato, non è in contrasto con l'ordine pubblico, da intendere come il complesso dei principi e dei valori che contraddistinguono l'organizzazione politica ed economica della società in un determinato momento storico” (Cass. Civ., sez. II, 28 ottobre 2019, n. 27485)*

Il motivo di tale considerazione, afferma la Corte di Cassazione, è da rinvenirsi nel fatto che si tratta di rapporti giuridici diversi, ciascuno regolato da proprie norme, in virtù delle quali il carattere “abusivo” della costruzione, se pure può avere serie conseguenze sul piano amministrativo, non può riversarsi sulla eseguibilità della prestazione avente ad oggetto il godimento pieno ed effettivo del bene.

In altri termini, qualora il conduttore abbia potuto utilizzare l'immobile locato, anche se affetto da difformità edilizie, l'obbligazione fondamentale del locatore, che è quella di far godere l'immobile, è stata comunque adempiuta e questi avrà diritto di ricevere il canone pattuito.

Nessun dubbio, allora, che il contratto sia valido ed efficace nel caso in cui il locatore fosse stato avvisato o avesse avuto comunque conoscenza della irregolarità edilizia dell'immobile e, nonostante questa, abbia accettato di concludere il contratto e di correre il rischio di non poterlo utilizzare per gli scopi che si era prefisso.

Addirittura, il contratto rimarrebbe perfettamente valido ed efficace anche qualora il vizio urbanistico fosse stato ignorato dalle parti all'atto della stipula del contratto, ma il conduttore avrebbe potuto facilmente accorgersene usando l'ordinaria diligenza, purché ovviamente il vizio non fosse stato in mala fede taciuto dal locatore.

Il principio di irrilevanza dei vizi conosciuti o conoscibili dal locatore trova un'unica eccezione soltanto nel caso in cui tali vizi comportino anche rischi per la salute e la sicurezza di chi occupa l'immobile, in nome del prevalente interesse alla salute (costituzionalmente protetto) rispetto alle altre condizioni contrattuali.

In tal caso, il locatario potrebbe invocare la tutela dell'**art. 1580** del cod. civ., ai sensi del quale *“se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore stesso può ottenere la risoluzione del contratto anche se i vizi erano noti, nonostante qualunque rinuncia”*.

Caso 2°: il conduttore non conosceva, né poteva conoscere l'irregolarità dell'immobile.

E' il caso del proprietario (o, meglio, del locatore, dato che per stipulare un valido contratto di locazione non è indispensabile che il concedente sia proprietario della cosa, ma basta che ne abbia la materiale disponibilità) che concede in locazione la sua mansarda senza avvisare che questa è priva del certificato di abitabilità (perché ad esempio non rispetta gli standard urbanistici minimi sulle altezze o sulle luci).

In simili circostanze, come accennato prima, dovremmo più propriamente parlare di locazione di soffitta non abitabile, più che di locale mansardato.

Qui lo squilibrio dei rapporti contrattuali si verifica fin dall'inizio, ma ancora una volta la legge non dispone la nullità del contratto, bensì dei rimedi esperibili dal conduttore in presenza di precisi presupposti.

Più precisamente, nei casi in cui a causa dell'abuso edilizio viene compromessa in tutto o in parte l'utilizzabilità dell'immobile, la legge consente al conduttore, venuto a conoscenza dell'esistenza delle irregolarità edilizie dopo la stipulazione del contratto, di chiedere a sua scelta la risoluzione del contratto o la riduzione del canone.

La risoluzione del contratto è un rimedio essenzialmente diverso rispetto alla nullità, in quanto quest'ultima, come detto, comporta il venir meno degli effetti del contratto fin dall'inizio, come se il contratto non fosse mai stato sottoscritto, con la conseguenza che il locatore dovrebbe restituire i canoni nel frattempo percepiti, mentre la risoluzione non ha efficacia retroattiva per i contratti a prestazioni continuative come quello di locazione, cosicché il locatore potrà legittimamente trattenere i canoni percepiti fino alla pronuncia di risoluzione.

Naturalmente, vi è da pensare che il conduttore, cui spetta la scelta, opterà per la risoluzione del contratto quando, a causa delle difformità riscontrate, l'immobile sia del tutto inutilizzabile, e chiederà per contro la riduzione del canone qualora l'immobile continui a recargli una qualche utilità, anche se parziale.

Ciò che non può fare, però, è ridursi autonomamente il canone, come spesso invece accade.

Capita a volte, infatti, che il conduttore, venuto a conoscenza della irregolarità dell'immobile, magari a seguito di un'ispezione degli organi di vigilanza, si rifiuti di continuare a versare i canoni periodici previsti dal contratto, contestando l'inadempimento dell'obbligo del locatore di garantire il pacifico godimento della cosa.

La legge (art. 1460 cod. civ.), in ipotesi di rapporti a prestazioni corrispettive (ad esempio, nel contratto di compravendita), ammette il principio di autotutela, in forza del quale uno dei contraenti può legittimamente rifiutarsi di effettuare la sua prestazione (ad esempio pagare il prezzo), se l'altra parte (che nell'esempio fatto sarebbe il venditore) non offre contemporaneamente di adempiere la propria prestazione (consegnare la cosa).

Tuttavia, sebbene anche il contratto di locazione sia tipicamente un contratto a prestazioni corrispettive al pari di quello di compravendita, la giurisprudenza esclude categoricamente che il conduttore possa decidere autonomamente di ridursi il canone o addirittura di rifiutarsi di pagarlo, salva soltanto l'ipotesi in cui il bene a lui locato sia del tutto inagibile e non sia mai stato effettivamente utilizzato.

Questo perché si ritiene che nel rapporto di locazione, caratterizzato dall'obbligo del locatore di permettere il godimento del bene al locatore per un determinato periodo di tempo, il principio di autotutela debba osservare dei correttivi, se l'immobile viene almeno in parte utilizzato dal conduttore, altrimenti quest'ultimo continuerebbe a ricavare comunque dei vantaggi da tale utilizzo, senza pagarne il corrispettivo.

Pertanto, ricapitolando quanto appena detto, la sospensione del pagamento del canone operata unilateralmente dal conduttore in presenza di vizi edilizi dell'immobile è legittima soltanto se e limitatamente al periodo di tempo in cui è venuta completamente a mancare la controprestazione del locatore, ossia l'obbligo di garantire la disponibilità di fatto dell'immobile, avuto riguardo anche alla data di riconsegna dell'immobile e alla luce dei criteri generali di lealtà e buona fede (Cass. Civ., ord. 29 marzo 2018, n 7766).

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

Caso 3°: l'irregolarità amministrativa sopravviene in corso di rapporto.

Si può fare l'esempio della locazione di un immobile, perfettamente in regola al momento della stipula del contratto di locazione, che diventi in seguito irregolare per le modifiche strutturali eseguite dal locatore o dal conduttore o per il sopraggiungere di una calamità naturale che abbia causato gravi lesioni strutturali o per il mutamento successivo della normativa edilizia.

Pronunciandosi su di un rapporto di locazione ad uso commerciale, la Cassazione ha espresso un principio a mio giudizio valevole anche per le locazioni abitative: *“il locatore deve garantire non solo l'avvenuto rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso del bene immobile, ovvero la relativa abitabilità, ma, essendo obbligato a mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto, anche il loro persistere nel tempo. Ne consegue che, ove venga per qualsiasi motivo sospesa l'efficacia dei suddetti provvedimenti e il conduttore venga a trovarsi nell'impossibilità di utilizzare l'immobile per l'uso pattuito, sussiste inadempimento del locatore, che non può al riguardo addurre a giustificazione (e pretendere, conseguentemente, il pagamento dei canoni maturati nel periodo di inutilizzabilità dell'immobile) l'illegittimità del provvedimento di sospensione adottato dalla P.A. (Cass. Civ., sez. III, 19 luglio 2008 n. 20067).*

Pertanto, nel caso di impossibilità sopravvenuta ad utilizzare l'immobile, il conduttore è legittimato a sospendere il pagamento del canone di locazione, senza che il proprietario-locatore possa eccepire l'illegittimità del provvedimento amministrativo che abbia sospeso o annullato il titolo edilizio, anche se lo avesse già impugnato davanti al competente giudice amministrativo.

Grazie dell'attenzione.



CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

Dott. Stefano Camata
Dottore Commercialista

Studio Martin & Associati
Via Mameli n. 78 - 30016 Jesolo Lido (VE)
Tel. 0421 382060
Email info@martinassociati.it



ASPETTI FISCALI DELLA LOCAZIONE E AGEVOLAZIONI IMU

Cedolare secca

La cedolare secca è una modalità di tassazione dei canoni di affitto alternativa a quella ordinaria. Si applica un'imposta sostitutiva del 21% fissa a prescindere dal reddito del contribuente. Tale imposta sostituisce l'Irpef e le relative addizionali, l'imposta di registro e l'imposta di bollo. La cedolare secca deve essere esercitata, tranne per alcune particolari ipotesi, al momento della registrazione del contratto e vincola il locatore per l'intero periodo contrattuale, salva la possibilità di revocarla nelle annualità successive, entro il termine che sarebbe previsto per il pagamento dell'imposta di registro.

I contratti a canone concordato prevedono ad oggi un'aliquota per l'imposta sostitutiva pari al 10% del canone lordo. Nessun aumento è previsto nel Disegno di Legge di bilancio 2020.

Ambito applicativo: contribuente privato che affitti a privato e deve essere relativa ad immobile ad uso abitativo. Soggetti esclusi dall'opzione: ditte individuali che affittano nell'ambito dell'esercizio d'impresa, le società di persone, i soggetti IRES e gli enti non commerciali. Ciò premesso a seguito della pubblicazione di alcune sentenze delle commissioni tributarie è stato stabilito che il regime della cedolare secca torna applicabile anche nel caso in

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

cui il conduttore sia una società. Infatti, ciò che rileva ai fini della validità dell'opzione, così come previsto dalla norma, è il fatto che il locatore sia una persona fisica e che la locazione abbia finalità abitativa. L'imposta sostitutiva si applica al totale del canone annuo senza usufruire delle riduzioni forfettarie per il regime ordinario di tassazione.

La scelta del regime di cedolare secca comporta la rinuncia all'aggiornamento ISTAT annuale. Va comunicata al conduttore con lettera raccomandata a.r. Se ci sono più conduttori va comunicata a tutti.

Nei contratti con durata inferiore a 30 giorni non esiste obbligo di registrazione del contratto. Solitamente previsto per i contratti di tipo turistico, in questo caso se l'immobile viene locato da un intermediario (agenzia immobiliare) quest'ultimo funge da sostituto d'imposta e provvede al versamento dell'imposta sostitutiva per il locatore, trattenendola dai canoni riscossi in suo nome e conto. Nell'esercizio successivo l'intermediario dovrà svolgere tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa fiscale e relativi ai sostituti d'imposta: predisposizione ed invio telematico della certificazione unica e modello 770. Tale ritenuta deve essere operata all'atto del pagamento al locatore. Come illustrato dal provvedimento AdE n. 132395 del 2017, la ritenuta deve essere successivamente versata dall'intermediario entro il 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata. L'intermediario deve, inoltre, provvedere alla certificazione della ritenuta al locatore mediante la consegna, entro il 31 marzo dell'anno successivo, della certificazione unica. Nel caso in cui:

-sia stata espressa l'opzione per la cedolare secca, la ritenuta si intende operata a titolo di imposta sostitutiva;

-non sia stata espressa l'opzione per la cedolare secca, la ritenuta si intende operata a titolo di acconto sulle imposte sui redditi dovute.

La legge di bilancio per il 2019 (articolo 1, comma 59, Legge 145/2018) ha ammesso al regime della cedolare secca, con aliquota del 21%, anche le unità immobiliari di categoria catastale C/1 (vale a dire botteghe e negozi destinati ad attività commerciale di vendita o rivendita di prodotti) e relative pertinenze (se locate congiuntamente all'immobile). Inoltre, per usufruire del regime agevolato, l'unità immobiliare, oggetto della locazione, deve avere una superficie complessiva, al netto delle pertinenze, non superiore a 600 metri quadrati. Peraltro, l'applicazione della cedolare secca ai locali commerciali è possibile per i contratti stipulati nel 2019, fatta eccezione per il caso in cui alla data del 15 ottobre 2018 risulti in corso un contratto non scaduto, tra gli stessi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

Nell'ambito applicativo della cedolare secca sul reddito da locazione degli immobili di categoria catastale C/1 rientrano anche i contratti conclusi con conduttori (persone fisiche e società) che svolgono attività commerciale (Risoluzione 50/2019).

L'agevolazione, in scadenza il 31/12/2019 sembra sia stata prorogata anche per il 2020 nelle previsioni del Disegno di Legge di bilancio.

Tassazione ordinaria

Si ricorda che il contribuente che opta per la tassazione ordinaria è soggetto all'imposta Irpef, con il noto meccanismo della progressività dell'aliquota, ed alle relative addizionali regionali e comunali, ma può usufruire dell'abbattimento forfettario del reddito di locazione pari al 5%. Tale abbattimento è previsto in misura maggiore

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

(25%) per i redditi di locazione derivanti da immobili siti a Venezia Centro Storico o nelle isole della Giudecca, Murano e Burano. È previsto infine un abbattimento del 35% se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico in base al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42.

Per quanto riguarda la tassazione ordinaria il contribuente che decide di scegliere tale regime il canone va diminuito delle spese di condominio, luce, acqua, gas, portiere, ascensore, riscaldamento e simili se comprese nel canone. Tale fattispecie si verifica soprattutto nelle locazioni turistiche dove il conduttore paga al locatore un canone che comprende anche i consumi e le spese accessorie. Tale possibilità non viene contemplata per i locatori che decidono di optare per la cedolare secca in caso di affitti turistici, come specificato nelle istruzioni del modello 730/2019, pertanto è opportuno valutare attentamente la convenienza o meno ad applicare tale regime fiscale soprattutto in considerazione che trattandosi di affitti con durata inferiore a 30 giorni non ci sono costi ed oneri di registrazione. Questo anche alla luce delle detrazioni personali del contribuente quali bonus ristrutturazioni, spese mediche, ecc.

La registrazione del contratto è fatta in forma telematica tramite un intermediario (commercialista o agente immobiliare).

Agevolazioni IMU per il locatore

Nelle locazioni a canone concordato il Comune nel quale è situato l'immobile può prevedere un abbattimento dell'IMU dovuta dai locatori a condizione che il contribuente metta a conoscenza l'amministrazione comunale di tale situazione con invio di copia del contratto di locazione e comunicazione formale con predisposizione della dichiarazione IMU.

Nella fattispecie il Comune di Jesolo ha previsto che l'applicazione dell'imposta municipale sia ridotta applicando l'aliquota agevolata del 6 per mille al netto della riduzione prevista dalla normativa vigente.

Agevolazioni per il conduttore

Il titolare di un contratto di locazione da adibire ad abitazione principale stipulato ai sensi della Legge 431/1998 per reddito da € 0 a € 15.493,71 detrazione di € 300, per reddito da € 15.493,71 a € 30.987,41 detrazione € 150, da suddividere con gli aventi diritto e da computare per i giorni effettivi.

Art. 16 TUIR 917/1986.

Se il conduttore ha un contratto 3+2 per abitazione principale, per reddito da € 0 a € 15.493,71 detrazione di € 495,80, per reddito da € 15.493,71 a € 30.987,41 detrazione € 247,90, da suddividere con gli aventi diritto e da computare per i giorni effettivi.

Art. 16 TUIR 917/1986.

Le famiglie di studenti fuori sede, iscritti a un corso di laurea e che abbiano stipulato un contratto ai sensi della Legge 431/98 nel Comune in cui ha sede l'Università hanno diritto alla detrazione del 19% dell'Irpef fino ad un massimo di € 500,27 (canoni fino ad € 2.633 annui).

La distanza fra l'Università e la residenza anagrafica non deve essere inferiore a km 100.

CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
 GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
 Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)

Il conduttore che ha trasferito la residenza anagrafica nel Comune di lavoro o in comune limitrofo nei 3 anni precedenti a quello in cui viene richiesta la detrazione se la distanza fra i due comuni è superiore a 100 km, e se il nuovo comune di residenza è situato fuori dalla regione di provenienza.

In questo caso il conduttore ha diritto nei primi 3 anni di conduzione ad una detrazione di € 991,60 per redditi da per reddito da € 0 a € 15.493,71, e di € 495,80 per reddito da € 15.493,71 a € 30.987,41.

Il giovane conduttore con età compresa fra 20 e 30 anni nei primi tre anni di conduzione a condizione che il contratto di locazione sia stipulato ai sensi della Legge 431/1998 e l'immobile sia adibito ad abitazione principale, può usufruire di una detrazione pari ad € 991,60.

Affitto annuo lordo	€ 6.600,00
Rendita catastale	€ 294,38
Imponibile IMU	€ 49.455,84

	Tassazione ordinaria	Cedolare secca	Cedolare canone concordato
Irpef	€ 1.442,10		
Imposta sostitutiva		€ 1.386,00	€ 660,00
Imposta di registro	€ 132,00		
Imposta di bollo	€ 48,00		
IMU (Jesolo)	€ 524,23	€ 524,23	€ 296,74
Totale	€ 2.146,33	€ 1.910,23	€ 956,74
Risparmio		€ 236,10	€ 1.189,60



CONVEGNO
AFFITTI E LOCAZIONI, MANUALE D'USO
GIOVEDÌ 12.12.2019 – ORE 15:30 - 19:00
Centro Congressi Kursaal (Sala Tiepolo 1), Piazza Brescia, n. 13, Jesolo (VE)



Avv. Ruggero Sonino e Notaio Avv. Pierpaolo Doria



Dott. Antonio Karabatsos



Assessore Ing. Otello Bergamo con i relatori

