

Primo Piano

Fisco e immobili



Il caso dei contratti transitori

Nei Comuni oltre 10mila abitanti

L'attestazione può essere necessaria anche per i contratti transitori. Si definiscono così, in base alla legge 431/98 e al Dm 16 gennaio 2017, i contratti con

una durata superiore a 30 giorni e fino a 18 mesi, siglati per specifiche esigenze temporanee. Non vanno confusi con i contratti fino a 30 giorni, che sono rimessi alla libera contrattazione tra le parti.

Per i contratti transitori stipulati nei Comuni con una popolazione oltre 10mila abitanti (ultimo censimento) secondo il Dm del 2017 il canone non è libero, ma deve rispettare quanto previsto nelle intese locali.

Affitti concordati, l'attestazione resta necessaria

Adempimenti. Il testo finale del Dl semplificazioni consente di evitarla solo nel caso limite in cui i nuovi contratti hanno lo «stesso contenuto»

Cristiano Dell'Oste

Per i contratti d'affitto a canone concordato, l'attestazione continua a essere necessaria. Praticamente in tutti i casi. È questo il risultato della "semplificazione alla rovescia" arrivata tra giugno e agosto con il decreto legge 73/2022 e la sua legge di conversione.

L'attestazione è il "bollino" che va apposto sui nuovi contratti agevolati, stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, per certificare che il contenuto economico e normativo della locazione sia conforme all'accordo locale sugli affitti concordati. In pratica, serve a evitare che un contratto "fai-da-te" contraddica l'accordo locale - ad esempio, con un canone troppo alto - e ottenga comunque le agevolazioni fiscali (come la cedolare al 10% anziché al 21% e lo sconto statale del 25% sull'Imu). Dev'essere rilasciata da almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo locale e costa circa 40-80 euro. Se manca, il locatore può perdere le agevolazioni. Di fatto, gli unici Comuni in cui si può evitare l'attestazione sono quelli in cui gli accordi locali non sono ancora stati rinnovati per recepire il Dm 16 gennaio 2017, che ha introdotto il nuovo adempimento.

La versione iniziale del Dl 73 (articolo 7) prevedeva che il bollino rilasciato per un contratto potesse essere usato «per tutti i contratti di locazione» stipulati in seguito, finché non fossero cambiate le caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale. Con la conversione in legge, invece, è stato chiarito che per far valere la stessa attestazione i contratti devono avere «il medesimo contenuto».

«È stato scongiurato il rischio di un'assurdità dal punto di vista del buon senso, prima ancora che giuridico - osserva Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia - L'intervento era sbagliato in radice, e la prova era nella relazione illustrativa, che paragonava l'attestazione all'Ape. Se l'obiettivo è valutare che la locazione sia corrispondente alle regole valide per quel luogo, è chiaro che la verifica va fatta per ogni contratto».

Sulla stessa linea i rappresentanti degli inquilini. «L'attestazione è indispensabile per verificare la conformità oltre che economica, anche normativa delle clausole contrattuali, all'accordo locale - rileva Stefano Chiappelli, segretario generale del Sunia -. Ma ha una valenza ulteriore, perché consente all'inquilino, nel momento in cui si rivolge ai nostri uffici, di avere una piena tutela dei propri diritti e di ottenere ad esempio anche informazioni sulle detrazioni fiscali riservate ai conduttori».

Resta da capire cosa significhi la possibilità di evitare l'attestazione in presenza dello «stesso contenuto». Di sicuro, il contenuto è diverso quando cambia il canone, la durata o un'altra pattuizione. «A rigore», ha precisato Confedilizia ai propri associati, il contenuto cambia anche quando variano le parti (si pensi ai contratti in cui l'inquilino dev'essere uno studente).

«In effetti - aggiunge Chiappelli - si può pensare di tenere la stessa attestazione solo in casi limite, ad esempio quando le parti, anziché fare la proroga, scelgono di stipulare un nuovo contratto "3+2" con lo stesso inquilino, che continua ad abitare la stessa casa alle stesse condizioni e in vigenza dello stesso accordo locale».

Il bollino è necessario per provare di aver diritto alle agevolazioni fiscali come la cedolare al 10% e lo sconto Imu

Gli affitti concordati sono sempre più rilevanti, e il loro peso sul totale è cresciuto negli ultimi anni di difficoltà del mercato. Nel 2021, su 932mila nuove locazioni in Italia, i contratti agevolati lunghi (3+2) sono stati 251mila. Ma ricadono nel perimetro dei concordati anche gli affitti per studenti (44mila) e una buona parte dei 169mila contratti transitori, sestipulati nei Comuni con più di 10mila abitanti. In molti grandi centri, i contratti agevolati sono più numerosi dei canoni liberi: capita ad esempio a Roma, Torino e Genova, mentre a Napoli sono praticamente in parità.

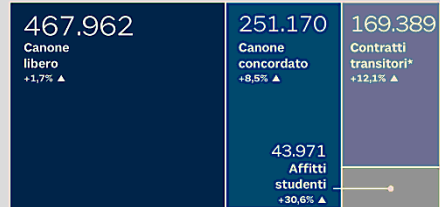
«A questo punto - afferma Spaziani Testa - sarebbe importante estendere le agevolazioni per i contratti concordati a tutta Italia, senza limi-

tarne l'applicabilità ai centri ad alta tensione abitativa e ai Comuni colpiti da calamità». Anzi, proprio la difficoltà di individuare le aree colpite da calamità e la necessità di depositare l'attestazione anche in municipio - richiesta da molti Comuni - sono elementi critici su cui si potrebbe intervenire con una reale semplificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

I nuovi contratti registrati nel 2021 presso l'agenzia delle Entrate. Contratti e var % 2021/20



(*) durata da 1 anno e inferiore a 3 anni. Fonte: Rapporto Immob. 2022, agenzia delle Entrate

Domande & risposte

1

Che cos'è l'attestazione dei contratti di locazione a canone concordato?
È una sorta di "bollino" che certifica che il contratto di locazione rispetta le condizioni economiche e normative fissate nell'intesa locale per gli affitti a canone concordato firmata dalle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e degli inquilini.

2

Quando serve l'attestazione?
In base al Dm 16 gennaio 2017 (articolo 8), l'attestazione serve per i contratti di locazione a canone concordato stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (i cosiddetti contratti "non assistiti"). In particolare, è necessaria per i nuovi contratti stipulati nei Comuni in cui le intese locali sono state rinnovate per recepire il Dm 16 gennaio 2017, a partire dal deposito delle nuove intese.

3

Chi rilascia l'attestazione e quanto costa?
L'attestazione deve essere rilasciata da almeno una delle organizzazioni firmatarie delle intese locali, secondo quanto disposto dalle stesse intese. Il costo varia in base alla zona e alle condizioni di mercato, ma è nell'ordine di 40-80 euro; spesso è compreso nel costo d'iscrizione alle organizzazioni locali.

4

Quanto dura l'attestazione?
Dopo le modifiche introdotte dalla legge di conversione del decreto semplificazioni (Dl 73/2022, articolo 7), affinché l'attestazione possa essere fatta valere anche per i contratti stipulati in seguito è necessario che questi abbiano «il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune». È sufficiente, perciò, che cambi il canone o la durata del contratto perché sia necessaria una nuova attestazione.

5

A cosa serve l'attestazione?
Secondo la risoluzione 31/E/2018, «l'acquisizione dell'attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni» (come la cedolare secca al 10% o l'ulteriore deduzione Ipf del 30%). Per le Entrate, l'attestazione può essere allegata al contratto di locazione in sede di registrazione e, in questo caso, è esente da imposta di registro e bollo. Molti Comuni chiedono copia dell'attestazione per verificare l'applicazione dell'Imu ridotta del 25% sui contratti concordati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Banca CF+, la challenger bank dedicata alle imprese.

Soluzioni di credito rapide e flessibili a sostegno del tuo business: finanziamenti assistiti dai Fondi Centrali di Garanzia, factoring, acquisto crediti fiscali.

Scopri di più su [bancacfplus.it](https://www.bancacfplus.it)

Banca CF+
Plus, for your business.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Scopri condizioni, limiti e fogli informativi su www.bancacfplus.it