

I contratti interessati all'agevolazione dopo l'apertura delle Entrate a Telefisco

Mini-cedolare sugli affitti brevi

La tassa piatta al 10% si applica su 120mila locazioni transitorie

☞ Sono circa 120mila i contratti d'affitto transitori (da uno a 18 mesi) che ora hanno la certezza di poter applicare la cedolare secca al 10 per cento. La conferma delle Entrate - arrivata a Telefisco 2017 - riguarda le locazioni stipulate nei capoluoghi di provincia e nelle aree metropolitane, dove le parti non possono applicare il canone di mercato.

Dell'Oste e Uva ▶ pagina 5

Affitti transitori con la cedolare al 10%

Prelievo ridotto per 120mila contratti fino a 18 mesi dopo i chiarimenti delle Entrate

A CURA DI

Cristiano Dell'Oste
Valeria Uva

☞ Sono circa 120mila i contratti d'affitto transitori che adesso hanno la certezza di poter applicare la cedolare secca al 10 per cento. La conferma delle Entrate - arrivata a Telefisco 2017 - riguarda le locazioni che durano da uno a 18 mesi stipulate nei capoluoghi di provincia e nelle aree metropolitane. In pratica, in tutti i centri in cui il proprietario non può applicare liberamente il canone di mercato, ma deve rispettare i prezzi minimi e massimi fissati dagli accordi locali.

I risparmi possibili

Analizziamo ora le cifre in gioco. Secondo l'ultimo Rapporto dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) delle Entrate, il canone medio per i contratti brevi nei Comuni ad alta tensione abitativa è 507 euro al mese. Ad esempio, su una locazione transitoria di nove mesi, la possibilità di applicare l'aliquota al 10% - anziché quella al 21% - riduce il carico fiscale sull'affitto da 958 a 456 euro, con un ri-

sparmio di 502 euro.

Siccome il chiarimento delle Entrate ha natura interpretativa, si applica anche per il passato. Perciò, chi ha pagato con il 21%, potrà presentare una dichiarazione integrativa a favore per recuperare la differenza. Peraltro, alcuni proprietari potrebbero aver sempre pagato con il 10%, visto che **Confedilizia** - che ha salutato con favore la conferma - ha portato avanti questa interpretazione fin dall'introduzione della cedolare, nel 2011.

D'altro canto, il principale sindacato degli inquilini, il Sunia, critica l'Agenzia, paventando l'aumento eccessivo di contratti di questo tipo.

Interessati i grandi Comuni

Vediamo ora quante sono le abitazioni interessate dalla nuova aliquota al 10 per cento. Anche se l'analisi dell'Omi si concentra sui contratti più lunghi, sappiamo che nel 2015 sono stati registrati 101.058 nuovi contratti di locazione abitativa di durata inferiore a un anno per immobili interi. Ma si tratta solo di un dato di base. Bisogna aggiungere gli affitti di singole stanze (259mila, di tut-

te le durate), i contratti oltre un anno ma inferiori a 18 mesi (243mila quelli da uno a tre anni) e gli immobili che non è stato possibile analizzare nel rapporto, per lo più per errori di compilazione del modello di registrazione (il 22% del totale).

Si arriva così a una stima di 207mila contratti con durata da uno a 18 mesi stipulati in tutta Italia in un anno, e giustificati da esigenze temporanee del proprietario o dell'inquilino. Ma non è finita, perché - tra questi - quelli che hanno la cedolare al 10% sono solo i contratti per i quali il proprietario non è libero di applicare il canone di mercato.

Di fatto, parliamo delle locazioni nei Comuni compresi nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, oltre che nei Comuni confinanti con tali aree e negli altri Comuni capoluogo di provincia. Da qui, conteggiando sia il fattore popolazione che la maggiore vitalità del mercato nei grandi centri, si arriva alla stima di circa 120mila contratti.

Il livello del canone

Lo scarto tra il canone di mercato

e quello "imposto" ai contratti transitori dipende dai singoli accordi territoriali.

I dati mediorilevati dal Rapporto Omi misurano uno scarto contenuto rispetto agli affitti liberi, anche nei tre centri maggiori di Roma, Milano e Napoli, ma va detto che nella categoria delle locazioni "temporanee" mappata dall'Agenzia sono compresi i contratti da uno a tre anni, quindi i due insieme sono solo parzialmente sovrapponibili. In questo senso è forse più affidabile il parametro offerto dai contratti a canone concordato, ai quali spesso i transitori sono agganciati, e qui il canone medio è di 485 euro contro i 516 del "libero".

Lo sconto Imu-Tasi del 25%

Alla cedolare secca agevolata si aggiunge anche la riduzione, sempre per i contratti a canone concordato, del 25% di Imu e Tasi, prevista dalla legge di Stabilità del 2016 a partire dal 1° gennaio dell'anno scorso (si veda anche l'articolo in basso). Misura che si applica anche ai transitori, perché la norma istitutiva richiama tutti i contratti concordati stipulati in base alla legge 431/1998.

© RIPRODUZIONE RISERVATA.

Il perimetro

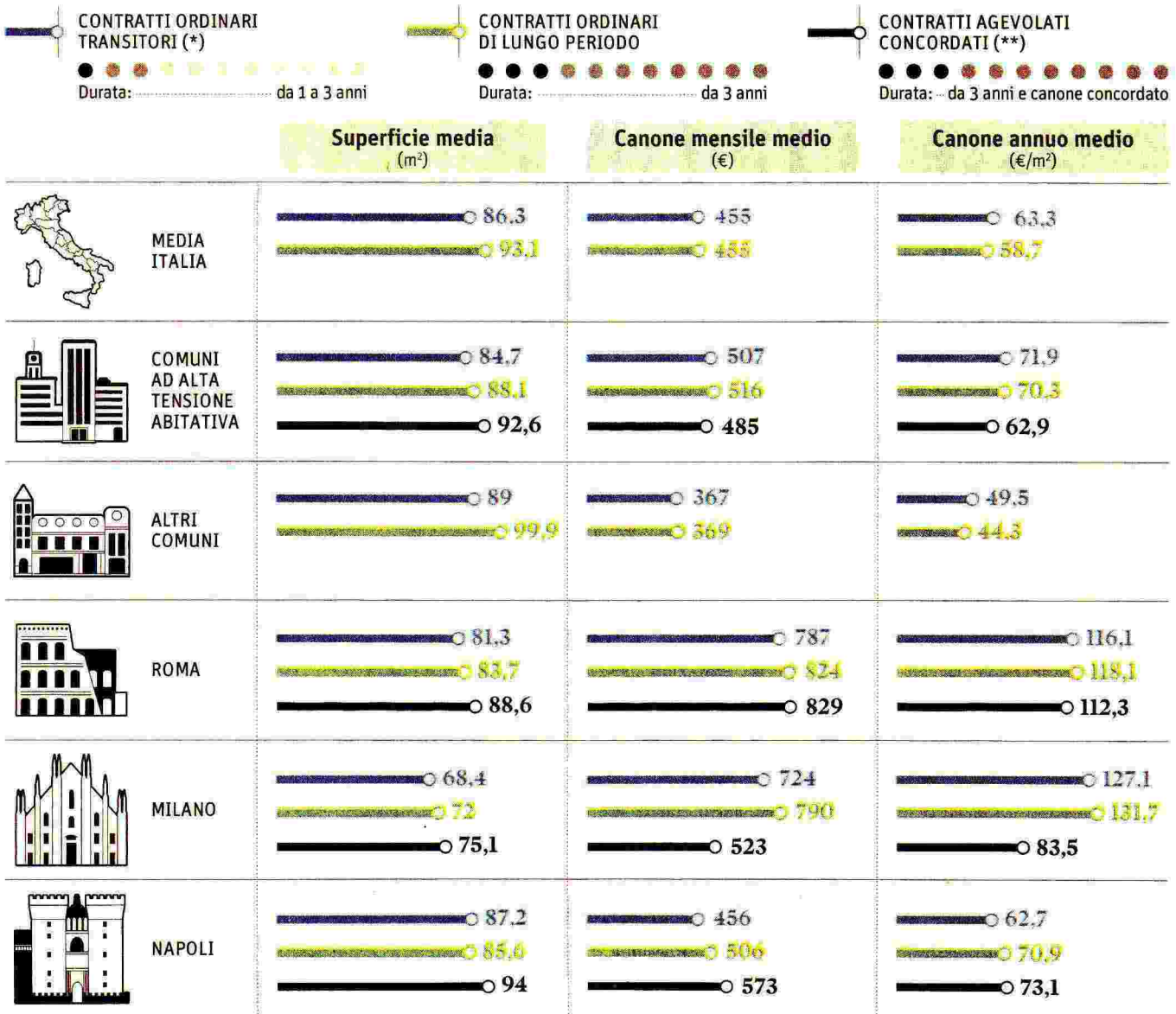
Interessate le case nei Comuni capoluogo e nelle maggiori aree metropolitane

Le cifre in gioco

Su un canone mensile medio di 507 euro si risparmiano 502 euro in nove mesi

I numeri

Il livello del canone per i contratti di locazione stipulati nel 2015 in Italia e nei tre mercati maggiori



(*) L'insieme di questi contratti non corrisponde perfettamente a quello dei contratti transitori secondo la legge 431/1998, che hanno durata da 1 a 18 mesi.

(**) Anche se è possibile stipularli in tutti i Comuni, è stato rilevato solo il canone dei contratti relativi a centri ad alta tensione abitativa

Fonte: elaborazione su dati Rapporto immobiliare 2016, Omi, agenzia delle Entrate



Contratti transitori

● In base alla legge sugli affitti (431/1998) e al Dm 30 dicembre 2002, si possono stipulare contratti transitori con durata da 1 a 18 mesi «per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori», principalmente di lavoro. La casistica è affidata agli accordi territoriali tra sigle degli inquilini e della proprietà.

L'esigenza specifica va citata nel contratto e, se è dell'inquilino, va provata con documentazione allegata al contratto. Il Dm prevede che se le esigenze transitorie dovessero rivelarsi inesistenti il contratto si trasforma per legge in un «4+4» standard.

