

LOCAZIONI

Più appeal per l'affitto concordato

Ma la cedolare al 10% è conveniente solo dove si rinnovano le intese territoriali

di **Dario Aquaro**
e **Emiliano Sgambato**

◆ Per gli affitti a canone concordato il 2014 è stato un anno di crescita. La spinta è arrivata soprattutto dall'ulteriore ribasso dell'aliquota della cedolare secca "dedicata" (10% contro il precedente 15% e il 21% del canone libero). Mancano i dati ufficiali, ma il ministro Lupi, rispondendo ieri nel question time alla Camera sulla mancata proroga del blocco degli sfratti, ha confermato: «Aver messo l'aliquota al 10% ha avuto un effetto clamoroso: 200 mila proprietari hanno messo la casa in affitto grazie alla certezza delle agevolazioni». Ma, è il ragionamento del ministro, si deve avere anche la certezza di tornare in possesso dell'immobile.

Se sul trend c'è accordo tra gli operatori, non altrettanto si può dire sulla sua intensità: secondo Tecnocasa, nella prima metà del 2014 la quota di "concordato" sul totale è stata poco meno del 14%. Dall'analisi dei contratti stipulati dal network Solo Affitti, si è invece passati da una quota del 24,7% nel 2013 al 37% della fine dello scorso anno. Con un boom nelle città in cui gli accordi territoriali tra associazioni dei proprietari e sindacati degli inquilini (in base ai quali viene determinato l'importo del canone) sono stati rinnovati recentemente o comunque dove non è troppo ampio il divario tra concordato e

mercato libero. A Bologna, ad esempio, l'83% dei nuovi contratti è concordato; il 70% a Genova e Trieste; in aumento anche Torino e Firenze. Il fenomeno è invece meno diffuso al Sud e nelle grandi città, con nessun contratto registrato a Milano. Numeri che possono risentire, in positivo, del fatto che per stipulare i contratti agevolati ci si avvale più facilmente dell'ausilio di intermediari (come appunto le agenzie immobiliari e i sindacati degli inquilini), per via della difficoltà a orientarsi tra "zone censuarie", criteri di valutazione degli immobili e coefficienti di rivalutazione (vedi scheda).

La cedolare secca al 10% introdotta l'anno scorso è il motore principale di questo trend di crescita. In concorso però con il generale ribasso dei canoni di locazione che ha abbassato il gap tra affitti "calmierati" e liberi; con una più diffusa informazione sul tema; e con la volontà di trattenerne un buon pagatore come inquilino e quindi scansare il rischio morosità (in un certo senso, "garantendo il prezzo più basso" sulla piazza). I fattori si intrecciano, ma non si esauriscono qui e soprattutto non tutti concorrono a rendere appetibile la formula concordata. Come dimostra lo squilibrio tra le città, la convenienza del concordato dipende molto dall'aggiornamento del valore del canone calmierato. Se quest'ultimo è troppo basso, neppure la tassa piatta al 10% può essere competitiva rispetto al 21% "ordinario". Si prenda un bilocale di 70mq in zona semicentrale (dati Solo Affitti, vedi tabella): a Bologna (accordo aggiornato nel 2014) la differenza di incasso tra i due diversi tipi di canone annuo è pari a 288 euro; scegliere il concordato al posto del libero comporta, a parità di opzione per la cedolare, un reddito netto superiore di 458 euro. Simile convenienza a Firenze (accordo rinnovato nel 2009), dove la distanza tra i ca-

noni (540 euro) si traduce con il concordato in un maggior guadagno di 425 euro. Di contro, emergono casi esemplari (negativi) come Milano: sulla stessa tipologia di immobile, il canone libero consente di incamerare 12.300 euro contro i 4.632 nel caso di concordato.

A influire sulla scelta è però anche il peso di Imu e Tasi. L'aliquota media Imu sulle case locate nei capoluoghi, secondo le rilevazioni del Caf Acli, è passata infatti dal 9,49 per mille del 2012 al 9,62 per mille dell'anno seguente, fino al 10,35 per mille del 2014 (quando all'Imu si è aggiunta la Tasi). «L'esperienza, fin dal 1999, insegna che l'azione esercitata dal comune attraverso la riduzione dell'Ici e poi dell'Imu dà una spinta decisiva alla diffusione dei contratti agevolati. Purtroppo oggi sono pochissimi i casi di agevolazioni per il concordato - nota il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani -. Alcuni comuni, come ad esempio Torino, riducono o perfino sopprimono l'aliquota agevolata da un anno all'altro, con notevole danno dei proprietari che avevano acconsentito a fissare il canone per cinque anni anche sul presupposto delle tasse più basse. La diffusione del concordato è favorita invece da accordi locali semplici e che fissino fasce di oscillazione non troppo lontane da quelle correnti sul mercato». L'accordo territoriale di Milano non è stato mai rivisto dal 1999: un'altra epoca storica. «I valori a cui le parti dovrebbero fare riferimento sono del tutto fuori mercato - osserva il segretario generale del Sunia, Daniele Barbieri - nonostante siano stati automaticamente aggiornati in misura del 75% della variazione Istat annuale, come previsto dal Dm 14 luglio 2004. Ora il Comune si è fatto parte attiva a sollecitare il rinnovo, c'è una trattativa aperta e lavoriamo per chiudere entro febbraio. Come per il rinnovo, anche se non così imminente, in altre città come ad esempio Napoli».

Convenienza a confronto

Esempio di convenienza della tassazione ordinaria (aliquota Irpef 38%) e cedolare (21% e 10%) in 5 città nel caso di canone libero e concordato. Viene riportato il reddito disponibile senza considerare i prelievi Imu e Tasi

	CANONE ANNUO LIBERO	REDDITO NETTO IRPEF	REDDITO NETTO CEDOLARE	CANONE ANNUO CONCORDATO	REDDITO NETTO IRPEF	REDDITO NETTO CEDOLARE
Milano	12.300	7.859	9.717	4.632	3.461	4.168
Firenze	8.280	5.290	6.541	7.740	5.784	6.966
Bologna	6.516	4.163	5.147	6.228	4.654	5.605
Roma	11.832	7.560	9.347	9.648	7.209	8.683
Napoli	6.600	4.217	5.214	4.992	3.730	4.492

FONTE: elaboraz Casa24 Plus su dati Solo Affitti

IL RISCHIO MOROSITÀ

Sfratti in forte crescita

Abbassare il canone d'affitto attraverso un contratto concordato può essere un modo per cercare di ridurre il rischio morosità, soprattutto se così si riesce a "trattenere" un inquilino che ha sempre pagato regolarmente. Gli sfratti per morosità, infatti, secondo i dati elaborati dal Sole 24 Ore del Lunedì del 5 gennaio, sono aumentati del 46% dal 2011. Per il Sud, circa 30mila famiglie sono invece a rischio sfratto per fine locazione. La morosità scatta quando l'inquilino non paga il canone o gli oneri accessori come le spese condominiali. La fine locazione quando rifiuta di lasciare la casa alla scadenza del contratto, pur continuando a pagare i canoni. In questo caso, il recente decreto Milleproroghe (DL 192/2014) non rinnova la possibilità di chiedere la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti. Nelle scorse settimane gli assessori di alcune grandi città hanno lanciato l'allarme sui disagi sociali che potrebbero manifestarsi a causa del mancato rinnovo della proroga del blocco degli sfratti. L'opzione - prorogata negli anni 30 volte - riguardava categorie di inquilini "disagiati" (articolo 1, comma 1, legge 9/2007): con reddito lordo annuo inferiore ai 27mila euro; che siano o abbiano in famiglia persone over 65 anni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità oltre il 66%, o abbiano figli a carico; siano residenti nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni limitrofi con oltre 10mila abitanti e in quelli ad alta tensione abitativa; non dispongano di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella stessa regione. «Non bisogna confondere i casi generalizzati di sfratto con quelli per cui veniva concessa la proroga - ha detto il ministro Lupi -. Il 92% dei 140mila sfratti richiesti è per morosità e non per fine locazione: quest'ultima interessa meno di 3mila famiglie. Per l'emergenza casa, il governo ha rifinanziato il fondo per gli affitti e il fondo per la morosità incolpevole, 200 milioni al primo, 266 al secondo». - **D.Aq.**

CHE OSA È E COME SI CALCOLA IL CANONE CONCORDATO

Parametri e caratteristiche dell'immobile cambiano in ogni città

Il contratto a canone concordato è una particolare forma di locazione, con durata minima di tre anni più due di rinnovo automatico (3+2), in cui le condizioni sono stabilite sulla base di «appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative» (legge 431/98, articolo 2, comma 3). Accordi possibili solo nei comuni delle 11 aree metropolitane, nei comuni capoluogo di provincia e in quelli ad alta densità abitativa (individuati dal Cipe). In assenza si stabiliscono fasce di oscillazione del canone (valori minimi e massimi) secondo le caratteristiche di

edificio e abitazione. Vengono perciò individuati insieme di aree con caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporto e verde pubblico, servizi scolastici e sanitari ecc), tipologie edilizie (categorie e classi). Le parti contrattuali «assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali» tengono conto del tipo di alloggio, stato manutentivo, pertinenze (box, cantina eccetera), spazi comuni, ascensore, riscaldamento, arredamento (Dm 30 dicembre 2002). All'interno di questa cornice, gli accordi locali stabiliscono i dettagli per la definizione del canone, in sostanza quali e quanti parametri debbano essere rispettati per ogni fascia di "prezzo" stabilito. - **D.Aq.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE NORME

Tassazione ridotta fino al 2017

◆ Regime ordinario o cedolare secca? Il Piano Casa (Dl 47/2014) ha ridotto dal 15 al 10% la tassa piatta per i contratti concordati, a partire dall'anno di imposta 2014 e fino al 2017 (poi, a quanto stabilisce la legge a oggi, si tornerebbe al 15%). Spostando di fatto in numerosi casi la convenienza fiscale per i proprietari di case affittate. Non in tutti, perché l'aliquota così bassa non sempre è sufficiente a garantire la convenienza del canone concordato rispetto a quello libero e alla conseguente cedolare ordinaria del 21% (si veda l'articolo a lato).

La cedolare secca è un regime facoltativo, che consente di pagare un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali, per la parte relativa al reddito dell'immobile. Chi la sceglie non paga le imposte di registro e di bollo (dovute di solito per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti). Ma deve rinunciare a chiedere per tutta la durata dell'opzione l'aggiornamento del canone, anche se previsto nel contratto, inclusa la variazione Istat (che però conta poco in uno scenario di bassa inflazione come quello at-

tuale). La cedolare si presenta dunque vantaggiosa, tranne per chi ha redditi bassi e forti detrazioni fiscali: ad esempio per ristrutturazioni, risparmio energetico e spese sanitarie. Possono sceglierla le persone

Lo Sblocca Italia concede un bonus Irpef del 20% sul prezzo d'acquisto se si affitta per otto anni a condizioni agevolate

fisiche titolari del diritto di proprietà o diritto reale di godimento (come l'usufrutto), che non affittano l'immobile nell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni.

Anche il regime ordinario di tassazione prevede delle agevolazioni per i contratti agevolati, a partire da un'imposta di registrazione ridotta del 30 per cento. Per le locazioni, di base, il reddito da tassare è rappresentato dall'importo maggiore tra la rendita catastale rivalutata del 5% e il canone annuo ridotto forfetariamente del 5% (25% a Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e Burano; 35% se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico).

L'importo da tassare è dunque pari al canone al netto delle deduzioni, calcolando l'eventuale rivalutazione automatica sulla base dell'indice Istat. Se però l'abitazione si trova in un comune "ad alta densità abitativa" (le grandi città e il relativo hinterland...) ed è locata a canone concordato, il reddito imponibile può essere ulteriormente ridotto del 30%: l'Irpef si calcola quindi sul 66,5% del canone dichiarato

(52,5% per la laguna di Venezia), anziché sul 95% dei contratti liberi. Ma la "spinta" normativa al concordato non finisce qui. Lo Sblocca Italia (Dl 133/2014, convertito nella legge 164/2014) ha di recente introdotto un'agevolazione fiscale a favore di chi, nel quadriennio 2014-2017, acquista una casa in classe energetica elevata (A o B) per destinarla alla locazione a canoni inferiori a quelli di mercato. Le abitazioni (escluse ville e case storiche o signorili) devono essere di nuova costruzione e invendute alla data del 12 novembre 2014, oppure oggetto di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo, ed entro i sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori devono essere affittate a canoni ridotti per almeno 8 anni continuativi (sono ammesse interruzioni di non oltre un anno se indipendenti dalla volontà del locatore). In questi casi, alle persone fisiche - non esercenti attività d'impresa né parenti di primo grado dei futuri inquilini (rapporto genitore-figlio) - viene riconosciuta una deduzione dall'Irpef pari al 20% del prezzo dell'immobile, nel limite di 300 mila euro: il bonus massimo è dunque di 60 mila euro e dovrà essere ripartito in 8 quote annuali di pari importo (7.500 euro all'anno).

L'incentivo spetta a condizione che il canone sia il minore tra quello "concordato" e quello di **housing** sociale. In assenza di canone speciale, l'importo non può superare quindi quello del canone concordato: soddisfatta questa condizione, dal punto di vista della tipologia contrattuale si può in via di principio utilizzare anche un contratto libero. - **D. Aq.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Bologna. Nella città l'83% dei nuovi contratti di affitto viene stipulato a canone concordato