



ADC

Associazione dei Dottori commercialisti
e degli Esperti contabili
Sindacato Nazionale della Circostrizione di Roma

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Roma

Profili fiscali delle Locazioni a Canone Concordato

-

Adempimenti necessari per le agevolazioni

Roma – 25 Maggio 2023

Locazioni Abitative

Le Fonti

L. 9/12/1998, n. 431 sulle locazioni abitative.

La legge 431/98 distingue due “macrotipologie” di Contratti. Quelli **a canone libero** e quelli **a canone concordato**.

I primi sono i tradizionali abitativi **4+4** (che possono anche essere 5+4, ecc.). In questo caso, il testo è **libero** (salvo che non violi norme, in qual caso un giudice può dichiarare nulla la pattuizione) ed il canone è **libero**. Non attribuiscono alcuna particolare agevolazione fiscale. Se un locatore persona fisica opta per la **Cedolare**, l’aliquota è al **21%**.

L’altra tipologia è quella **a Canone Concordato**. Qui la cosa si complica perché la L. 431/98 **demanda a fonti normative/regolamentari di ulteriori tre successivi livelli**.



2° livello: La Convenzione Nazionale

La L. 431/98 prescrive che **ogni 3 anni** (*termine troppo stretto*) vada stipulata una Convenzione Nazionale tra le **OO.SS. della Proprietà Edilizia** e quelle **dei Conduttori** che ponga le basi della disciplina delle Locazioni a Canone Concordato.

In realtà da allora ad oggi la Convenzione è stata rinnovata **soltanto tre volte**. **Il termine dei 3 anni è stato rispettato solo una volta (1999 – 2002)**. **La terza Convenzione è stata «convocata» dal MIT nel Settembre del 2016, dopo 15 anni dalla Convenzione precedente.**

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Roma




Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
IL VICE MINISTRO

M. INF. GABINETTO
Uffici Diretta Collaborazione
Ministro
VICE-MIT
REGISTRO UFFICIALE
Proc: 0033376-07/09/2016-USCITA

SUNIA
SICET
UNIAT
ANIA
UNIONE INQUILINI
CONIA
FEDER CASA
SAI/CISAL
ASSOCASA U.G.L.
ASIA- USB
CONFEDILIZIA
UPPI
ARPE – FEDEPROPRIETA'
APPC
ASPPI
CONFABITARE
CONFAPPI
UNIONCASA

Dr.ssa Maria Pia Pallavicini
Dir. Generale per la condizione abitativa

OGGETTO: criteri generali per i contratti di locazione stipulati in base ad accordi definiti in sede locale. Convocazione di riunione su "Convenzione Nazionale" ai sensi dell'art.4, co.1, legge n.431/1998.

In riferimento all'oggetto ed in attuazione di quanto stabilito nella riunione del 27 luglio u.s. presso questo Ministero, nel restare in attesa di ricevere eventuali integrazioni alla bozza di testo entro e non oltre il 12 settembre p.v., si convocano le SS.LL. per il giorno 20 settembre 2016 alle ore 11.00 "Sala Biblioteca" presso il MIT con ingresso in via Nomentana,2.

Cordiali saluti.

IL VICE MINISTRO
Sen. Riccardo NENCINI



I Players

Le OO.SS. della Proprietà Edilizia "*maggiormente rappresentative*" (ovvero *che hanno ottenuto il riconoscimento formale dal MIT*) sono otto:

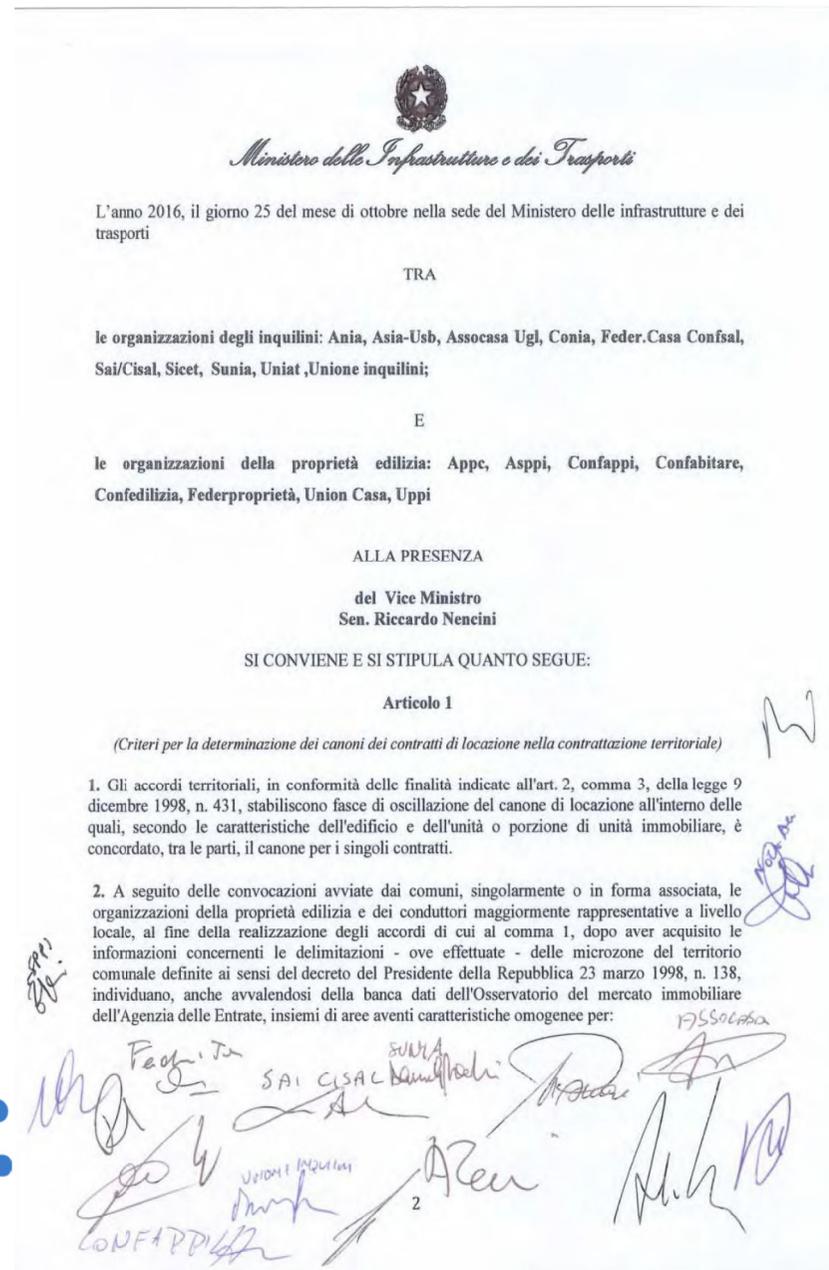
- 1) APPC
- 2) ASPPI
- 3) CONFABITARE
- 4) CONFAPPI
- 5) CONFEDILIZIA
- 6) FEDERPROPRIETA'
- 7) UNIONCASA
- 8) UPPI



La nuova Convenzione Nazionale del 2016

Al termine dei lavori, il **25/10/2016** viene stipulata la nuova Convenzione Nazionale che detta le linee guida per i successivi **veicoli normativi e regolamentari** del "mondo" delle Locazioni a Canone Concordato.

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Roma



3° livello: il Decreto Interministeriale attuativo

Il Decreto Interministeriale attuativo della Convenzione Nazionale

Sulla base della Convenzione Nazionale del 25/10/2016, il 16/01/2017 viene emanato il **Decreto n. 110175 del MIT, di concerto con il MEF**, che veicola le novità in materia di Locazioni a Canone Concordato da adottarsi nei nuovi Accordi Territoriali, tra cui:

- il **criterio "demografico"** per i Contratti Transitori;
- **l'obbligo di Attestazione** per i Contratti **non assistiti**, con modalità fissate in ciascun A.T.;
- nuovi **testi contrattuali**;
- l'abbandono, nei Transitori, dell'obbligo dell'invio della Raccomandata "confirmatoria dell'esigenza".

Il Decreto viene pubblicato in G.U. del **15/3/2017**.



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 16 gennaio 2017.

Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge.

IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI

DI CONCERTO CON

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* del 15 dicembre 1998, n. 292, supplemento ordinario, n. 203/L;

4° livello: gli Accordi Territoriali

Gli Accordi Territoriali (o Accordi Locali).

La situazione di Roma.

Alla fine del 2018 le OO.SS. di Roma vengono convocate dal Comune al fine di procedere al rinnovo degli Accordi Territoriali, che a Roma erano del 2004, completamente obsoleti.

I nuovi Accordi di Roma, tutti stipulati nel 2019 e vigenti in contemporanea, sono **tre**:

- 1) **Prot. QC/7177 del 28/02/2019**: per Esigenze Ordinarie e Transitori, integrato con **Prot. QC/13186 dell'11/04/2019**;
- 2) **Prot. QC/7722 del 05/03/2019 ("CUA")**, integrato con Addendum CoViD **Prot. QC/2020/0031860 del 21/04/2020**: per tutti i tipi contrattuali; entrambi entrati in vigore in data 11/03/2019.
- 3) **Prot. QC/12683 del 09/04/2019** (per Studenti).



ACCORDO TERRITORIALE DI ROMA

DEL 4 MARZO 2019

PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

1. PER ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE
2. TRANSITORI
3. PER STUDENTI

TRA

CONFABITARE

UNIONCASA

ASSOCASA

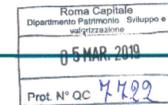
CON

TECNOBORSA

CNCPE

VENTO DI CAMBIAMENTO - FENIX

ASUM



ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROMA CAPITALE

In data 27 febbraio 2019 le Organizzazioni rappresentative degli Inquilini e della Proprietà del Comune di Roma Capitale, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

PREMESSO

che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431; che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il comune di Roma Capitale

L'Accordo territoriale stipulato il 5 febbraio 2004 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del comune di Roma Capitale.

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Roma Capitale.

2) Il territorio del Comune di Roma Capitale, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee, definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzate dall'OMI / Agenzia delle Entrate, salvo quanto rettificato nelle allegate mappe, come da Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezz'ora delle varie strade.

3) Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione).

4) Nella definizione del canone effettivo di locazione, come da DM 16 gennaio 2017, collocato tra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (Zone del Comune e fasce di oscillazione), lo parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato).

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato come sopra, sarà aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione Istat, con esclusione dei locatari che optano per la cedolare secca.

6) Al fine della determinazione del canone, la superficie convenzionale, espressa in metri quadrati, è così calcolata:
a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box); non oltre l'80% in zona "PREGIO".

Handwritten signatures and initials:
Refer
FEG
A
M

Natura degli Accordi Territoriali

Gli Accordi Territoriali hanno natura di **Accordi Collettivi obbligatorii** applicabili in via generale ed astratta a **tutti i soggetti** che stipulano contratti agevolati nell'area interessata dagli Accordi stessi.



Significato di "Concordato"

Il significato della parola "Concordato" fa riferimento appunto agli "Accordi" tra OO.SS. dei Locatori e OO.SS. dei Conduuttori sull'importo dei canoni pattuibili per ciascuna fattispecie.



Le Agevolazioni fiscali per il Locatore

I Contratti a Canone Concordato conferiscono **importanti agevolazioni fiscali** al locatore.
La Tabella che segue è valida per Roma ma anche per qualsiasi altro Comune:

I. AGEVOLATO, ovvero:

- a) Comune con **“carenze di disponibilità abitative”** (Art. 1, lettera a) e b) del D.L. 30/12/1998 n. 551 convertito, con modificazioni, dalla L. 21/02/1989 n. 61). Si tratta:
 - I. dei Comuni delle 11 aree metropolitane (**Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia**);
 - II. dei Comuni con questi confinanti (c.d. **“di prima cintura”**);
 - III. degli altri Comuni **Capoluogo di Provincia**.
- b) altri Comuni definiti **“ad alta tensione abitativa” (A.T.A.)** individuati da apposite Delibere CIPE (la prima Delibera CIPE del 30/5/1985 e la n. 152 dell'8/4/1987 sono state aggiornate dalla n. **87 del 13/11/2003**, pubbl. in G.U. 18/02/2004 n. 40, che al momento è quella vigente);
- c) Comuni della **Campania** e della **Basilicata** colpiti dagli **eventi tellurici dei primi anni '80** (23 Novembre 1980 – 14 Febbraio 1981: Irpinia meridionale / Basilicata).

II. Con popolazione superiore ai 10K abitanti da ultimo censimento;

III. Sede di facoltà universitarie, Master, Istituti di Formazione Superiore, Istituti del Sistema AFAM, ecc.



Le Locazioni

IMPORTANTE

In questi Comuni, i **Contratti Transitori** ed i **Contratti per Studenti** sono **esclusivamente** a **Canone Concordato**.

Non possono esistere Transitori e Studenti "a canone libero".



CONFRONTO TASSAZIONI IN BASE AL TIPO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE NEL COMUNE DI ROMA

TIPOLOGIA CONTRATTO	Durata Minima	TRIBUTI ERARIALI			TRIBUTI LOCALI
		IRPEF - IRES	IMPOSTA DI REGISTRO	IMPOSTA DI BOLLO	IMU
CANONE LIBERO Tassazione ordinaria	4 + 4	Viene calcolato sul 95% del canone. Per Immobili Vincolati viene calcolato sul 65% del canone.	2% sul canone con un minimo di € 67,00 per il primo anno	€ 16,00 ogni 100 righe	Ordinaria
CANONE LIBERO Cedolare secca¹	4 + 4	21% su intero canone	Non dovuta	Non dovuta	Ordinaria
CANONE CONCORDATO Tassazione ordinaria	3 + 2	Viene calcolato sul 66,5% del canone (rid. 5% + 30%). Per Immobili Vincolati sul 45,5% del canone (riduzione 35% + 30%)	2% sul 70% del canone con minimo di € 67,00 per il primo anno	€ 16,00 ogni 100 righe	Riduzione del 25%
CANONE CONCORDATO Cedolare secca¹	3 + 2	10% su intero canone	Non dovuta	Non dovuta	Riduzione del 25%
Contratto Transitorio Possibile solo a Canone Concordato Tassazione ordinaria	Da 31 giorni a 18 mesi ²	Viene calcolato sul 95% del canone. Per Immobili Vincolati viene calcolato sul 65% del canone.	2% sul canone con un minimo di € 67,00 per il primo anno	€ 16,00 ogni 100 righe	Riduzione del 25%
Contratto Transitorio Possibile solo a Canone Concordato Cedolare secca	Da 31 giorni a 18 mesi ²	Circ. 8/E del 07/04/2017, punto 1.1 10% su intero canone	Non dovuta	Non dovuta	Riduzione del 25%
Contratto per Studenti Possibile solo a Canone Concordato Tassazione ordinaria	Da 6 mesi a 3 anni ³	Viene calcolato sul 66,5% del canone (rid. 5% + 30%). Per Immobili Vincolati sul 45,5% del canone (riduzione 35% + 30%)	2% sul 70% del canone con minimo di € 67,00 per il primo anno	€ 16,00 ogni 100 righe	Riduzione del 25%
Contratto per Studenti Possibile solo a Canone Concordato Cedolare secca	Da 6 mesi a 3 anni ³	10% su intero canone	Non dovuta	Non dovuta	Riduzione del 25%

1- Per locatore Persona fisica che agisce NON nell'esercizio di impresa, arte o professione.

2- Alla scadenza il contratto cessa automaticamente ed è impossibile prorogarlo o stipularne uno nuovo con il medesimo conduttore.

3- In mancanza della comunicazione di rinuncia al rinnovo prima della scadenza, si rinnova per ugual periodo. Al termine del primo rinnovo, cessa senza possibilità di ulteriore proroga.

Le Agevolazioni fiscali per il Conduttore

I Contratti di Locazione conferiscono in alcuni casi **agevolazioni fiscali** anche al Conduttore (se persona fisica), in presenza di Reddito Complessivo (il *Reddito "di riferimento"* è quello della colonna 1 del rigo RN1) inferiore a determinati importi. Esistono vari tipi di Detrazioni spettanti al Conduttore, e precisamente:

Art. 16, co. 01, TUIR (RP71 Tipologia 1)

Inquilini di Alloggi adibiti ad abitazione principale (a canone libero)

Ai Conduttori di Contratti a Canone Libero (4+4, 5+4, 6+4, ecc.) che destinano l'alloggio ad abitazione principale spetta una detrazione IRPEF, rapportata al periodo dell'anno nel quale sussiste tale destinazione, pari ad:

- **€ 300,00** se il reddito complessivo non supera **€ 15.493,71**;
- **€ 150,00** se il reddito complessivo supera € 15.493,71 ma non **€ 30.987,41**.



Le Agevolazioni fiscali per il Conduttore

Art. 16, co. 1, TUIR (RP71 Tipologia 2)

Inquilini di Alloggi adibiti ad abitazione principale (a canone concordato)

Ai Conduttori di Contratti a Canone Concordato che destinano l'alloggio ad abitazione principale spetta una detrazione IRPEF, rapportata al periodo dell'anno nel quale sussiste tale destinazione, pari ad:

- **€ 495,80** se il reddito complessivo non supera **€ 15.493,71**;
- **€ 247,90** se il reddito complessivo supera € 15.493,71 ma non **€ 30.987,41**.

Non spetta se il Locatore è un Ente Pubblico.



Le Agevolazioni fiscali per il Conduttore

Art. 16, co. 1-bis, TUIR (RP72)

Detrazione per Lavoratori dipendenti

che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro

Ai lavoratori dipendenti che hanno trasferito (o trasferiscono) la propria residenza nel Comune di lavoro o in un Comune limitrofo nei 3 anni antecedenti quello di richiesta della Detrazione e che prendano in locazione un alloggio:

- nel suddetto Comune, se a non meno di **100 km. di distanza** dal precedente Comune di residenza e comunque **al di fuori della propria regione**;
- trasferendovi la propria residenza

spetta una Detrazione, **per i primi 3 anni**, di:

- **€ 991,60** se il reddito complessivo non supera **€ 15.493,71**;
- **€ 495,80** se il reddito complessivo supera € 15.493,71 ma non **€ 30.987,41**.

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Roma



Le Agevolazioni fiscali per il Conduttore

Art. 16, co. 1-ter, TUIR (RP71 Tipologia 4)

Detrazione per canoni di locazione spettante ai giovani per l'abitazione destinata a propria residenza

Ai giovani di età compresa tra **20** e **30** anni (**31 anni non compiuti**), con un reddito complessivo non superiore ad **€ 15.493,71**, che prendono in locazione un alloggio:

- da adibire a propria abitazione principale
- diverso da quello adibito ad abitazione principale dei genitori o tutori

spetta una Detrazione pari al **20% del canone di locazione**. Tale detrazione spetta **per i primi 4 anni dalla stipula** ed in ogni caso fino al mese precedente il compimento del 31-esimo anno di età. La Detrazione minima spettante è di **€ 991,60**, **quella massima è di € 2.000,00**.



Le Agevolazioni fiscali per il Conduttore

Art. 15, co. 1, lett. i-sexies TUIR (RP8-RP13 Codice 18)

Spese per canoni di locazione sostenute da studenti universitari fuori sede

Per i canoni di locazione di Contratti stipulati da **Studenti iscritti ad un corso di laurea presso un'Università (o un corso presso un I.T.S. od un Istituto Musicale parificato) ubicata in un Comune diverso da quello della propria residenza:**

- **distante da quest'ultimo almeno 100 Km.**
- **e comunque in una Provincia diversa**

spetta una **Detrazione IRPEF pari al 19% dei canoni** di locazione dell'alloggio situato nello stesso Comune in cui ha sede l'Università o in comuni limitrofi, su un **importo massimo di canone pari ad € 2.633,00 (quindi max. detrazione = € 500,00)**. La Detrazione spetta al genitore se quest'ultimo ha sostenuto la spesa per il figlio a carico.

Non si ha diritto alla detrazione nel caso in cui il reddito familiare sia superiore a 240.000 euro, mentre possono ottenere l'importo massimo solo gli studenti in nuclei con un reddito non superiore a 120.000 euro.



Le Agevolazioni fiscali per il Conduuttore

Le Sublocazioni non attribuiscono la Detrazione.

Per il calcolo dei **100 Km.** (sia nel caso dei lavoratori sia in quello degli Studenti) si deve prendere come riferimento la **distanza minima percorribile** per arrivare a destinazione.

Per fare questo calcolo vanno presi in considerazione tutti i percorsi percorribili, ossia anche le reti ferroviarie o autostradali (quelle pedonali non sono ricomprese nel computo).



Adempimenti per il mantenimento delle Agevolazioni Fiscali

Per aver diritto alle Agevolazioni relative ai Contratti a Canone Concordato, occorre **preoccuparsi di diversi aspetti in contemporanea**:

- la rispondenza normativa (compressione autonomia negoziale delle parti);
- la rispondenza economica;
- la presenza della documentazione giustificativa (per i Contratti Transitori);
- l'eventuale ricorso alla bilateralità, nei casi previsti dal D.M. o dall'A.T.;
- l'ottenimento dell'Attestazione di Rispondenza (per i Non Assistiti) o della Scheda Calcolo Canone (per gli Assistiti);
- la **corretta registrazione** del Contratto (Codice **L2**, inserimento garanzie/fideiussioni, inserimento Clausole Penali volontarie, ecc.)



La rispondenza normativa

Nelle **Locazioni a Canone Concordato** (differentemente da quelle a Canone Libero) vige la

**compressione
dell'autonomia
negoziiale delle parti**



La rispondenza normativa

Le Clausole Contrattuali per i Canoni Concordati

Le clausole sono previamente stabilite a livello statale e recepite negli Allegati al Decreto Interministeriale.

Esse garantiscono l'equilibrio dei diritti delle parti alla base della parte "normativa" dei Canoni Concordati. Per questo motivo, **non devono essere modificate**.

Cass. Civ., Sez. III, del 27 dicembre 2016, n. 27022: *lo scostamento dal testo ministeriale in allegato al D.M. può riguardare soltanto **obbligazioni accessorie** o **aspetti marginali delle obbligazioni principali**, sì da non alterare l'assetto degli interessi quale precostituito nel contratto-tipo.*



La rispondenza normativa

Lo "squilibrio" dei diritti delle parti - Clausole da evitare e accorgimenti da seguire

- 1) **Clausole risolutive espresse**: non sono ammesse, salvo che per i Transitori, dove una clausola risolutiva è contenuta nel testo ministeriale (art. 9);
- 2) **Garanzie: va sempre indicato l'importo massimo** (totale, non annuale) che il garante potrebbe essere chiamato a corrispondere. È opportuno specificare se la garanzia, anche se personale, ha natura **fideiussoria** o **non fideiussoria** (in quanto varia il trattamento ai fini della registrazione del Contratto). Il Garante / Fideiussore deve sottoscrivere il Contratto;
- 3) **Condizioni Sospensive o Risolutive**;
- 4) Termine di preavviso per il **recesso**: non è ammesso in forma più ampia rispetto a quella previsto dal testo ministeriale;
- 5) I Contratti a canone concordato hanno **stretta finalità abitativa**: non si può dare facoltà di sublocazione per utilizzo come Casa Vacanza o per effettuare Locazioni Brevi Turistiche ai sensi del D.L. 50/2017, ecc. Non si può locare per uso **non abitativo** o per uso **non esclusivamente abitativo**. Se il Conduttore è una Persona Non Fisica (Società, Ambasciata, ecc.) va comunque indicato il **nome delle persone che abiteranno l'immobile**. Si ricorda inoltre che, al momento, l'Agenzia delle Entrate **"blocca" l'opzione per la Cedolare** quando il C.F. del Conduttore non è un C.F. alfanumerico di 16 caratteri (ovvero quello di una persona fisica).



La rispondenza normativa

I testi allegati al D.M. 16/01/2017 sono di **3 tipologie**:

A. Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc.)

B. Transitori (da 31 giorni/30 notti fino a 18 mesi, non rinnovabili)

C. Studenti (da 6 mesi a 3 anni, con primo rinnovo obbligatorio di pari durata ed impossibilità di successiva proroga)

Ma i testi sono **generici**, pensati per tutta Italia. Per molte clausole occorre scegliere l'alternativa (contenuta nei testi ministeriali) inerente il caso specifico. Si pensi ad esempio:

- al **diverso articolo degli Oneri Accessori** se l'alloggio **non** è in uno stabile con un Condominio (monoproprietari o unifamiliari);
- alla differente **clausola del Canone** per i Transitori se il Comune è inferiore o superiore ai 10.000 abitanti, oppure se nel Comune **esistono o non esistono** Accordi Territoriali;
- al fatto che i testi ministeriali non contemplano l'**opzione per la Cedolare**, ed inoltre non contemplano l'obbligo di aver **previamente fornito al conduttore le informazioni sulle caratteristiche energetiche dell'alloggio, nonché l'A.P.E.**;
- all'effettivo Accordo Territoriale **utilizzato per il Contratto**, da menzionare nel Contratto stesso.



I testi contrattuali

Per ovviare a questa genericità, i testi vanno opportunamente integrati. Di fatto, si possono stipulare Contratti con **12 testi differenti**:

ESIGENZE ABITATIVE ORDINARIE

- 1) Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc.) in Cedolare Secca (10%), alloggio in edificio Condominiale;
- 2) Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc.) in Cedolare Secca (10%), alloggio **non** in Condominio;
- 3) Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc.) a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale;
- 4) Esigenze Abitative Ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc.) a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio.

TRANSITORI

- 1) Transitorio in Cedolare Secca (10%), alloggio in edificio Condominiale;
- 2) Transitorio in Cedolare Secca (10%), alloggio **non** in Condominio;
- 3) Transitorio a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale
- 4) Transitorio a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio.

PER STUDENTI

- 1) Contratto per Studenti in Cedolare Secca (10%), alloggio in edificio Condominiale;
- 2) Contratto per Studenti in Cedolare Secca (10%), alloggio **non** in Condominio;
- 3) Contratto per Studenti a tassazione ordinaria, alloggio in edificio Condominiale;
- 4) Contratto per Studenti a tassazione ordinaria, alloggio **non** in Condominio.

Oltre a questi, in periodo di **emergenza nazionale per motivi sanitari**, a Roma (A.T. CUA) se ne aggiungono **ulteriori 4 tipi**, arrivando a **16**.



I Contratti per Studenti

Il **Contratto per Studenti** ha durata minima che va **da 6 mesi a 3 anni**. Il primo rinnovo (di pari durata) è obbligatorio, ma al termine del primo rinnovo **non si può ulteriormente prorogare**.

Lo Studente deve essere residente fuori Roma.

Deve essere iscritto ad una Università, un Corso universitario distaccato o di specializzazione o ad un Istituto di istruzione superiore, disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 1592, e dalla L. 21/12/1999, n. 508, anche per corsi di formazione post-Laurea (quali Master, Dottorati, Specializzazioni o Perfezionamenti) con sede nel Comune di Roma. Nel caso di dubbi, consultare il sito web dell'Istituto (cercare sezione "Amministrazione Trasparente"). In mancanza, rintracciare l'Istituto sul sito del MIUR. Se non compare del tutto, è probabilmente un Istituto totalmente privato, con natura intrinsecamente commerciale (ad es. corso di fotografia effettuato da una S.r.l.) e pertanto **non consente** la stipula di un Contratto di questo tipo.

ATTENZIONE: gli Studenti **ERASMUS** e gli altri "*visiting students*" **non sono "iscritti"** (come sopra spiegato), pertanto devono ricorrere ai **Contratti Transitori**, non a quelli "per Studenti".



I Contratti Transitori

D.M. 16/01/2017 - art. 2, co. 1: *Tali contratti sono stipulati per soddisfare **particolari esigenze** dei proprietari o dei conduttori per **fattispecie** - con particolare riferimento a quelle derivanti da **mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali** – **da individuarsi nella contrattazione territoriale** tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.*



I Contratti Transitori

Sono parzialmente o totalmente attratti nell'alveo dei Canoni Concordati in base alla popolazione del Comune (**Criterio "demografico"** introdotto, con decorrenza 16/3/2017, dal Decreto Interministeriale MIT+MEF del 16/01/2017).

Soglia di discriminazione: **10K abitanti.**



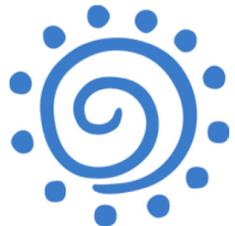
Le fattispecie di Transitorietà

Le differenze tra l'A.T. del 28/2 e quello del 5/3

Esigenze **Lato Locatore**

Quale esigenza ha il Locatore per la quale non può locare per almeno 3 anni ?

A.T. del 28/2/2019	A.T. CUA del 5/3/2019
<p>Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli o dei genitori, per i seguenti motivi:</p> <ol style="list-style-type: none">1) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;2) matrimonio dei figli;3) rientro dall'estero;	<p>Esigenza di adibire l'immobile, alla scadenza del Contratto, ad abitazione propria o dei figli (anche adottivi) o dei genitori, per i seguenti motivi:</p> <ol style="list-style-type: none">1) lavoro (trasferimento temporaneo) con successivo rientro;2) matrimonio, unione civile o convivenza more uxorio del proprietario o dei figli;3) rientro dall'estero;4) ragioni di studio, apprendistato o formazione professionale;5) cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;6) altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto.



Le fattispecie di Transitorietà

Le differenze tra l'A.T. del 28/2 e quello del 5/3

Esigenze **Lato Conduttore**

Quale esigenza ha il Conduttore per la quale non può impegnarsi a locare per almeno 3 anni ?

A.T. del 28/2/2019	A.T. CUA del 5/3/2019
<ol style="list-style-type: none">1) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;2) acquisto di un'abitazione;3) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;4) Campagna elettorale.	<ol style="list-style-type: none">1) se residente in altro Comune, contratto di lavoro a termine o a tempo determinato, o esigenza di ricerca di soluzioni occupazionali;2) previsioni di trasferimento in altro Comune, al termine del Contratto, per ragioni di lavoro o per ricerca di differenti soluzioni occupazionali;3) se residente in altro Comune, necessità di cure o assistenza per sé o familiari;4) acquisto di un'abitazione che si renda disponibile solo al termine del Contratto;5) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;6) Campagna elettorale;7) altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e documentata nel contratto.



Le fattispecie di Transitorietà

Le differenze tra l'A.T. del 28/2 e quello del 5/3

Esigenze Non Previste o difficilmente documentabili

D.M. 16/01/2017 Art. 2 co. 5: "Fatto salvo quanto previsto dai commi 1 e 4 del presente articolo, nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie **non previste dall'accordo o difficilmente documentabili**, gli accordi definiscono le modalità **bilaterali** di supporto ai contraenti da parte delle **rispettive** organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli accordi di riferimento".

A.T. del 28/2/2019	A.T. CUA del 5/3/2019
Attestazione di Rispondenza Bilaterale (Allegato 3/B all'A.T.)	Contratto Assistito

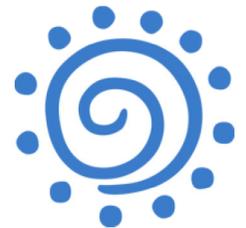


I Contratti Transitori

Le differenze tra l'A.T. del 28/2 e quello del 5/3

Il Calcolo del Canone massimo ammissibile

A.T. del 28/2/2019	A.T. CUA del 5/3/2019
Titolo B – punto 6)	Art. 15
Il canone può subire variazioni fino ad un massimo del 10%.	Il canone può subire un aumento fino ad un massimo del 20%.



I Contratti Transitori

Miti e Leggende sulle (finte) esigenze di transitorietà "lato locatore"

- 1) Non me la sento di privarmi dell'immobile per almeno 3 anni, perché **potrei** averne bisogno prima;
- 2) I miei genitori sono anziani, l'immobile è vicino casa mia e **potrebbero** averne bisogno;
- 3) Attualmente lavoro fuori città, ma **potrei** dover rientrare entro 18 mesi;
- 4) Uno dei miei figli **potrebbe** sposarsi.



I Contratti Transitori

Miti e Leggende sulle (finte) esigenze di transitorietà "lato conduttore"

- 1) Fosse stato uno studente, avrei dovuto stipulare un Contratto per Studenti, ma siccome è un lavoratore, risolvo con un Transitorio;
- 2) Il conduttore viene a vivere a Roma per lavoro, ma non è di Roma;
- 3) Il conduttore viene a vivere a Roma per lavoro, ma sicuramente l'azienda lo trasferirà altrove, tra non molto;
- 4) Il conduttore ha venduto casa sua e ha dato mandato ad un'agenzia di cercare una nuova abitazione da acquistare;
- 5) Il conduttore, residente fuori Roma, deve *"fare lo smartworking"* e quindi ha bisogno di un alloggio a Roma;
- 6) Il conduttore è un parlamentare, ma non è di Roma. Intanto sta 18 mesi da me, poi Dio vede e provvede.



I Contratti Transitori

Però mio cuggino...

Basta con tutte queste complicazioni... a Roma mio cuggino ha portato "all'Ufficio del Registro" un Contratto Transitorio senza alcuna documentazione allegata e senza attestazione perché lo ha voluto "a canone libero", e glielo hanno registrato. Quindi è valido e pagherà una Cedolare al 21%.

A parte la confusione tra la scelta "Canone Libero" o "Concordato" e la scelta della tassazione (Ordinaria o Cedolare), bisogna ricordare che la competenza sulle "Politiche Abitative" non è del MEF (Agenzia delle Entrate), bensì del **Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT)**.

Non è, quindi, l'Agenzia delle Entrate a stabilire se un Contratto di locazione è valido o invalido. Il ruolo dell'AdE riguarda meramente l'attribuzione della data certa in sede di registrazione e gli aspetti fiscali.

L'eventuale successiva declaratoria di nullità di clausole di un Contratto o la riconduzione di un Contratto ad una tipologia diversa da quella del suo *nomen* originario non hanno alcuna attinenza con i profili fiscali, ma possono, come nel caso dei Canoni Concordati, investire, con effetto "domino", anche gli aspetti fiscali.



I Contratti Transitori

Conseguenze del consiglio del cuggino:

D.M. 16/01/2017 - art. 2 co. 6: *I contratti di cui al presente articolo sono **ricondotti alla durata** prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5 del presente articolo.*

OVVERO modalità di stipula **difformi da**

Comma 1: **durata non superiore a 18 mesi e fattispecie di transitorietà previste negli Accordi Territoriali;**

Comma 2: **canone calcolato in base all'A.T. (se Comune > 10K abitanti);**

Comma 4: **esigenza di transitorietà dichiarata nel Contratto e provata a mezzo documentazione allegata al Contratto;**

Comma 5: *nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'accordo o difficilmente documentabili ...*
modalità di supporto bilaterale previste negli A.T.

Il che significa:

- che il conduttore occuperà l'alloggio per 8 anni;
- che il canone, se applicata la maggiorazione del 20% per la transitorietà, dovrà essere ricalcolato ed il locatore dovrà restituire al conduttore la maggiorazione del canone indebitamente percepita;
- che il locatore perderà le agevolazioni fiscali percepite (riduzione IRPEF o Cedolare, o IRES, riduzione IMU);
- l'eventuale fideiussore/garante può recedere dal proprio impegno.



La Stipula dei Contratti a Canone Concordato

La stipula può avvenire attraverso due "modalità" alternative.

A) I Contratti Assistiti

D.M. 16/01/2017, **art. 1 co. 8** (prima parte): "Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo **possono**, a loro richiesta, **essere assistite** dalle **rispettive** organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori".

Locatore/i e conduttore/i si riuniscono insieme alle **rispettive** OO.SS. (**entrambe**, ma secondo il SUNIA è valido il Contratto anche se «assistito» soltanto da una OO.SS. (Assistenza Unilaterale)). Il Contratto che ne scaturisce riporta le denominazioni delle OO.SS. insieme a quelle delle parti. Viene sottoscritto da 4 soggetti: Locatore/i, O.S. Locatore/i, Conduttore/i, O.S. Conduttore/i. Il Contratto prende il nome di Contratto **Assistito**.

Non deve essere richiesta alcuna Attestazione, bensì il Contratto **deve essere munito**, da parte delle **due** OO.SS., della "**Scheda di Calcolo**" del canone concordato.

In pratica, il Contratto Assistito va munito degli Allegati **2/B** ("**Scheda per la Determinazione del Canone Concordato**") dell'A.T. del 28/2/2019 o **2/C** ("**Scheda di calcolo del Canone**") dell'A.T. CUA.



La Stipula dei Contratti a Canone Concordato

ATTENZIONE

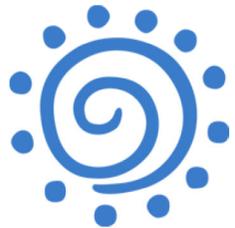
I "**finti assistiti**", ovvero:

- 1) dove compare solo una O.S., ma non l'altra;
- 2) dove compaiono entrambe le O.S. ma in realtà il Conduttore non è al corrente di alcunché...

non sono contratti validi.

P.S. Secondo il SUNIA è valido il Contratto anche se «assistito» soltanto da una OO.SS. (Assistenza Unilaterale).

Altro problema è quello dei **Contratti Non Assistiti** che sono muniti di "Scheda Calcolo" al posto dell'**Attestazione**: essi hanno un pesante *vulnus*, in quanto non risulta "verificata" la **rispondenza normativa** (la Scheda Calcolo riguarda esclusivamente la **rispondenza economica**).



La Stipula dei Contratti a Canone Concordato

Locazioni. Il ministero delle Infrastrutture: per la cedolare al 10% il contratto va vidimato da un'associazione

Affitti concordati con «visto»

Per gli sconti fiscali sugli affitti concordati ci vuole il timbro delle associazioni di proprietà o inquilino. Il ministero delle Infrastrutture ha risposto con chiarezza a una richiesta di chiarimenti di Confabitare (proprietari) dopo un anno di dubbi e perplessità.

Nel decreto interministeriale del 16 gennaio 2017, che ha rinnovato le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, è infatti stabilito che inquilini e proprietari possano farli validare da almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, ottenendo una attestazione di rispondenza per confermare la correttezza del calcolo del canone concordato, e del rispetto dei criteri e parametri previsti dall'accordo. A seguito di una

serie di dubbi sulla fruibilità delle agevolazioni fiscali (soprattutto la cedolare secca ridotta dal 21% al 10% ma con bonus anche ai fini Imu), anche per chi avesse firmato i contratti senza farli vidimare dalle associazioni, il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, ha proposto la questione al Mit lo scorso 22 gennaio.

Il Mit (con lettera n. U.0001380.06-02-2018) ha risposto, in tempi rapidissimi, lo scorso 6 febbraio, ricordando che la convenzione nazionale (recepita nel decreto) ha considerato facoltativo il ricorso alle associazioni territoriali per quanto riguarda la definizione del canone.

Ma, precisa il Mit, «per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorie-

tà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue, conclude il Mit, che in caso di accertamento da parte dell'Agenzia occorre esibire l'attestazione, che può essere data indifferentemente da un'associazione di proprietari piuttosto che di inquilini.

Sulla stessa linea, precisa Zanni, si era mosso anche il Comune di Bologna (risposta 445436 del 7 dicembre 2017) in relazione ai bonus sull'Imu.

Quotidiano del Condominio 241



DECORO ARCHITETTONICO
Negozio, doppia strada per i colori di infissi e insegne di Luca Briedi

Il colore degli infissi di un'unità immobiliare ad uso commerciale non può essere modificato, ancor più se discosta dal regolamento condominiale.

Sa.Fo. quotidianocondominio.itsole24ore.com La versione integrale dell'analisi

B) I Contratti NON Assistiti

D.M. 16/01/2017, art. 1 co. 8 (seconda parte): **Gli Accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'Accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali."**

Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Roma



34 Gennaio 7 Giugno 2018

IMPOSTE E TASSE

Italia Oggi

La Dre Piemonte interviene sul ruolo delle associazioni in tema di misure per locazioni

Canoni concordati con bollino

Per fruire delle agevolazioni non basta l'autocertificazione

di SANDRO CERATO
La fruizione delle agevolazioni fiscali per le locazioni a canone concordato richiede la sottoscrizione di almeno una delle associazioni di categoria, non essendo sufficiente l'autocertificazione delle parti contrattuali. È quanto emerge da una recente risposta della Dre Piemonte in data 30/1/2018 in cui si è affrontata la questione relativa all'attestazione dei canoni concordati per i contratti stipulati senza la presenza dei rappresentanti delle associazioni di categoria (di proprietari e degli inquilini). È bene ricordare che le locazioni a canone concordato sono disciplinate dalla Legge n. 43/1998, secondo cui i contratti a canone concordato sono redatti sulla base degli accordi territoriali sottoscritti nei diversi comuni (che a loro volta fanno riferimento alle convenzioni nazionali). Per ottenere i vantaggi fiscali previsti per i contratti concordati (ad esempio l'aliquota ridotta del 10% della cedolare secca), non era richiesta obbligatoriamente la presenza delle associazioni di categoria nella sottoscrizione del contratto, essendo sufficiente che il contratto stipulato tra le parti stesse i requisiti previsti negli accordi territoriali. Tale aspetto era esplicitamente previsto anche nel decreto interministeriale delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2009, nonché in quelli approvati in precedenza.

Con l'evento del 16 gennaio 2017 le cose sono cambiate, e sono state riviste le regole per l'ottenimento del bollino di contratto a canone concordato, prevedendo due distinte ipotesi. La prima si realizza allorché il contratto di locazione sia sottoscritto con la presenza dei rappresentanti delle associazioni di categoria (facoltativa e non obbligatoria), nel qual caso l'attestazione è implicita e non richiede alcun altro adempimento. Al contrario, laddove il contratto sia sottoscritto dalle parti senza la presenza delle associazioni di categoria, il 16 gennaio 2017 demanda agli accordi territoriali stipulati in sede locale le modalità di attestazione dei requisiti del cano-

Contratti di locazione a canone concordato Dm 16 gennaio 2017	
Contratti a canone concordato	Fruiscono di numerose agevolazioni fiscali (cedolare secca 10%, ulteriore riduzione ai fini Irl del 30% e riduzione Imu e Tasi in alcuni casi).
Requisiti canone concordato	Presenza dei rappresentanti delle associazioni di categoria alla sottoscrizione del contratto (contratti assistiti). Attestazione, da parte di almeno un'associazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contratto al contenuto economico dell'Accordo territoriale.
Efficacia	Contratti stipulati dopo il 29 marzo 2017 (o successivamente) in base alle previsioni contenute nell'Accordo territoriale.

agevolazioni fiscali (cedolare secca al 10%, ulteriore riduzione del 30% del canone di Irl Irl, ecc.).
È bene osservare, come precisato dalla recente circolare n. 762/2018, che l'attestazione non è richiesta per tutti i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore del Dm 16 gennaio 2017 (quindi fino al 29 marzo 2017), ovvero anche sottoscritti in un momento successivo al predetto decreto. Per completezza, si precisa che nella compilata 2018, sezione II del quadro IIR del modello Redditi 2018, non è più richiesta l'indicazione degli accordi territoriali. Il Dm 16 gennaio 2017 prevede che per i contratti a canone concordato, non assistiti, l'attestazione in questione costituisce elemento necessario per il riconoscimento delle agevolazioni fiscali (cedolare secca al 10%, ulteriore riduzione del 30% del canone di Irl Irl, ecc.).

Di cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una delle organizzazioni che hanno firmato gli accordi territoriali (articolo 1, comma 8, del citato decreto).

Si tratta quindi di entrare nel merito dei singoli accordi stipulati in sede territoriale per comprendere le modalità di attestazione previste in caso di mancato allineamento di interpellazione, l'accordo territoriale del Comune di Torino prevede l'attestazione obbligatoria solo per la certificazione di incrementi o decrementi del canone, rendendo necessario la sottoscrizione di almeno una associazione di categoria firmataria dell'accordo territoriale.

A tal fine, nella risposta la Dre Piemonte ricorda che la richiesta di indicazione della rispondenza del contratto di locazione a canone concordato, non assistito, ai requisiti dell'Accordo territoriale, non è più richiesta l'indicazione degli accordi territoriali. Il Dm 16 gennaio 2017 prevede che per i contratti a canone concordato, non assistiti, l'attestazione in questione costituisce elemento necessario per il riconoscimento delle agevolazioni fiscali (cedolare secca al 10%, ulteriore riduzione del 30% del canone di Irl Irl, ecc.).

L'USO DELLA PEC SOGGIORNATO SOLO DALL'AVVIO DEL PROCESSO TRIBUTARIO TELEMATICO

Ricorsi, crescono notifiche e depositi digitali

Dal 15 luglio 2017 la facoltà di notificare il ricorso tramite Pec si è depositata telematicamente in Commissione tributaria e forma una realtà su tutto il territorio nazionale. L'opzione telematica viene effettuata dalle parti in misura sempre più consistente. Alcune iniziative promosse dal giudice tributario CTR Ctr Marche n. 554/2016) avevano, valorizzando l'uso della Pec nella notifica e depositi degli atti processuali anche in assenza dell'avvio del PIR sulla base a quanto previsto dall'art. 4 del dpr n. 66/2005, che riconosceva, efficacia legale della P. Pec più corposa l'opinio orientamento, confermato poi dalla Corte di cassazione in 17941/2016), di ritenere (omissis) la notifica degli atti tramite Pec fin tanto che non sia stato avviato il processo telematico. Per la Cassazione non risulta applicabile al processo tributario la legge n. 32/1994, che regola le procedure di notifica degli atti anche tramite posta elettronica nel P. In oltre, nel corso dell'estensione del processo telematico, nelle regioni sono state sollevate dalle parti alcune eccezioni di inammissibilità per appelli e controdeduzioni telematiche a fronte di ricorso o appelli cartacei. In due casi in giudizio di secondo grado (Ct Toscana n. 1377/2017 e n. 835/2018 e Ctr Lazio n. 789/2018) hanno considerato inammissibile il ricorso in appello notificato tramite Pec in quanto la parte che aveva il



processo con modalità cartacea non potrebbe proseguire il contenzioso in secondo grado con modalità telematiche, anche se l'appello si limitava in un momento successivo all'attivazione nella regione del PIR. Un orientamento più in linea con i principi generali della libertà delle forme e del raggiungimento dello scopo richiamati dalla Corte di cassazione Cass. n. 15884/2017. Cass. sezioni unite n. 14917/2016 e Cass. n. 13857/2014) sta ormai emergendo con la sentenza della Ctr Toscana n. 2084/2017, Ctr Lazio n. 24/2018, che consentono l'appello telematico anche se ricorso in primo grado è stato prodotto con modalità cartacea. Sulla validità della costituzione in giudizio telematica del convenuto a fronte di ricorso o appello cartaceo, si segnala una recentissima sentenza della Ctr Abruzzo n. 346/2018 del 12/4/2018 secondo la quale «non può ravversarsi inammissibilità del deposito

telematico di appelli controdeduzioni dell'appellato, nei quali non hanno minimamente ostacolato la facoltà (per l'adempimento di impugnarla) la sentenza di I grado, avendo esse avuto il limitato effetto di contrattare ai motivi d'appello, in senso conforme Ctr Sicilia n. 1463/2016, Ctr Toscana n. 239/2018, Ctr Puglia n. 1507/2017). Con l'avvio del telematico nel processo tributario è anche consentita la notifica via Pec delle sentenze di primo o secondo grado, infatti tale possibilità trova la sua disciplina giuridica nella disciplina contenuta negli articoli 2 e 5 del regolamento n. 162/2013, richiamato art. dall'16 del d.lgs. n. 54/92, introdotto con la riforma del processo tributario del 2014. Il

tenore letterale delle norme appena richiamate legittima la notifica Pec degli atti e dei provvedimenti e quindi anche delle sentenze, mentre l'articolo 38, comma 1, del d.lgs. n. 54/92 non può che riferirsi alle notifiche tradizionali tramite il servizio postale. Il quadro normativo descritto è completo e non lascia spazio ad incertezze sulla possibilità di notificare Pec la sentenza o l'atto della decadenza del termine breve ex art. 323 del regolamento tributario, in quanto, riaccurando alla parte che la richiede, ossia digitale autentica la sentenza.

Paolo Brevinqua

La Stipula dei Contratti a Canone Concordato

Locatore/i e conduttore/i stipulano **autonomamente** il Contratto (anche previa consulenza di una O.S., ma la consulenza **non è** l'Assistenza alla Stipula).

Ai sensi dell'attuale regolamentazione scaturita da D.M. 16/01/2017 e dagli Accordi Territoriali, i Contratti Non Assistiti necessitano che almeno **una** O.S. **attesti**, inscindibilmente:

- 1) la rispondenza del testo a quello allegato all'Accordo Territoriale (**rispondenza "normativa"**);
- 2) la rispondenza del canone a quello pattuibile ai sensi dell'Accordo Territoriale (**rispondenza "economica"**).



La modalità di attestazione

Quasi tutti gli Accordi Territoriali in Italia hanno scelto, quale modalità di "attestazione", il rilascio di un documento, separato dal Contratto, che prende il nome di **"Attestazione di Rispondenza"**, il cui modello è allegato agli A.T.

Accordo Territoriale di Roma per i Contratti di Locazione a Canone Concordato
CONPARITARE - UNIONCASA - ASSOCASA

ALLEGATO 3/A

ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA DI CONTRATTO A CANONE CONCORDATO
all'Accordo Territoriale di Roma del 4 Marzo 2019
- in forma unilaterale -

PREMESSO CHE

il/i/la/le Sig./Sig.ra/Società _____, C.F. _____,
residente/con sede a _____ in _____, n.q. di _____,
Locatore dell'immobile/porzione di immobile sito a Roma in _____,
identificato al N.C.E.U. di Roma al Foglio _____ Particella _____ Sub. _____ Categoria _____ Rendita Catastale € _____
ha/hanno sottoscritto, senza l'assistenza delle Organizzazioni dei Proprietari ed Inquilini al momento della stipula, un Contratto di Locazione a Canone Concordato
per esigenze abitative ordinarie Transitorio Per Studenti

con il/i Conduttore/i _____, C.F. _____,
_____, C.F. _____,
_____, C.F. _____

in corso di registrazione essendo i termini non scaduti
 già registrato in data _____ al n. _____ Identificativo Telematico _____

e che

il locatore (o uno di essi)
 il conduttore (o uno di essi)

ha presentato a questa Organizzazione la richiesta di rilascio dell'Attestazione di Rispondenza del contenuto economico e normativo del suddetto Contratto all'Accordo Territoriale di Roma del 4 Marzo 2019 ed agli altri parametri previsti dalla Legge.
A tal fine, la medesima parte, adeguatamente informata, ha autorizzato l'Organizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003 per il fine per il quale la presente Attestazione viene rilasciata, ed ha dichiarato sotto la propria responsabilità l'esistenza dei seguenti elementi, dai quali sono scaturiti i seguenti calcoli:

SUPERFICIE CONVENZIONALE (Art. 6 Accordo)			
Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	< 46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq.
	= mq.	46-70 (x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq.
	= mq.	70-120	= mq.
	= mq.	> 120 - % (possibilità di diminuzione fino a -15%)	= mq.
di cui vani con altezza inferiore a mt. 1,70:	= mq.	X 0,70	= mq.
Box o posto auto ad uso esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,50)	= mq.
Box o posto auto ad uso non esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,80)	= mq.
Posto auto ad uso non esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,20)	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, sommitè, loc. tecnico e simili:	= mq.	X _____ (max 0,25)	= mq.
Terrazza panoramica:	= mq.	X _____ (max 0,40)	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	= mq.	X _____ (max 0,15)	= mq.
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond. / MM.Tab A)	= mq.	X _____ (max 0,10)	= mq.
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____			

Fonte idrica Allacciamento rete fognante Impianto di riscaldamento Fonte energetica cottura cibi e acqua calda

Alloggio normale SI NO Presenza di almeno 2 Parametri Premium SI NO

Allegato 3/A all'A.T. CUA del 5/3/2019

Al. 3A
SCHEDE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO E ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA ALL'ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI ROMA DEL 27/02/2019 E DM 16 GENNAIO 2017

CONTRATTO: ___+2 Studenti universitari Transitorio

LOCATORE:
CONDUTTORE:
Città: _____ Via/Piazza: _____
Identificazione catastale: _____
Contratto con decorrenza il _____ registrato il _____ al n. _____ presso l'Agenzia delle Entrate _____

Tutte le informazioni necessarie per determinare il calcolo del canone sono state fornite dalle parti.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	<46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq.
	= mq.	46-70(x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq.
	= mq.	70-120	= mq.
	= mq.	>120 (x 0,85)	= mq.
Box/Zona Pregio	= mq.	x 0,80	= mq.
Box	= mq.	x 0,50	= mq.
Posto auto/autorimessa comune/Zona Pregio	= mq.	x 0,50	= mq.
Posto auto a autorimessa comune	= mq.	X 0,20	= mq.
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq.	x 0,25	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq.	x 0,15	= mq.
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond. / MM.Tab A)	= mq.	x 0,10	= mq.
SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____			

CARATTERISTICHE

Allaccio rete idrica Allaccio rete fognante Erogazione GAS a induzione Impianto riscaldamento

Appartamento normale SI NO

PARAMETRI

1	Posto auto
2	Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo
3	Cantina
4	Terrazzo o balcone
5	Area verde di pertinenza
6	Aria condizionata
7	Stabile con ascensore
8	Bagno con finestra o doppi servizi
9	Porta blindata
10	Doppi vetri
11	Stabile con servizio di portierato
12	Stabile o unità immobiliare adattati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni
13	Sistema di sicurezza o sistema di allarme
14	Cucina abitabile con finestra
15	Videocontrollo o videosorveglianza
16	Antenna centralizzata o impianto satellitare
17	Riscaldamento autonomo
18	Stabile non superiore a 4 piani
19	Strutture di superamento di barriere architettoniche
20	Terrazzo o locale condominiale ad uso comune

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____ Valore applicato € _____

PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA: (inferiore/media/superiore) _____

A - Ammobiliato + 5% € _____ B - Seminterrato -10% € _____ C - Senza ascensore -10% € _____
D - Attico + 10% € _____ E - Classe energetica A/B/C + 10% € _____ F - Interventi Eco Bonus + 5% € _____
G - Interventi Sisma Bonus + 10% € _____

Calcolo del canone: € MO/MESE x mq. _____ = € _____
Durata + 5% = € _____
Transitorio + 5% _____
Importo canone mensile: € _____ Importo canone mensile pattuito: € _____

Allegato 3/A all'A.T. del 28/2/2019

La modalità di attestazione

Dal momento dell'entrata in vigore dei nuovi A.T. in quasi tutti i Comuni d'Italia (e certamente a Roma) **cessano di avere validità i "timbri" sui Contratti**, né sono da utilizzarsi più i termini: *Validazione, Vidimazione, Asseverazione, Certificazione, Bollinatura, Timbratura*, ecc.

L'unico termine valido è "**Attestazione**", e l'unica modalità valida (salvo che in qualche raro caso l'A.T. non disponga diversamente) è il rilascio del documento separato, che deve essere **conforme** al modello in allegato a ciascun A.T.



L'importanza dell'Attestazione



Si ricorda che per fruire delle agevolazioni per i contratti di locazione a canone concordato non assistiti dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori occorre acquisire l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo. L'attestazione non risulta necessaria se non risultino stipulati accordi territoriali dalle organizzazioni sindacali e dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili.

In caso di locazione a canone "concordato", con opzione per la cedolare secca, riferito a immobili siti nei comuni per i quali è stato deliberato, nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, lo stato di emergenza oppure nei comuni interessati dagli eventi sismici del 2016 in cui sia stata individuata una zona rossa, è necessario indicare nel quadro B il codice '1' in colonna 13 (Altri dati)

Ai locatori che hanno registrato Contratti a Canone Concordato, l'AdE, sui futuri Avvisi **36-ter**, quasi certamente chiederà di esibire / caricare su CIVIS il Contratto e anche (per i "non assistiti") l'Attestazione di Rispondenza (il documento separato dal Contratto).



L'importanza dell'Attestazione

Ogni Attestazione è collegata ad uno specifico Contratto.

Per i Non Assistiti, quindi, la regola generale è: Un Contratto = Una Attestazione.

Eccezione (Risposta ad Interpello n. 105 del 12/12/2018): Contratti di Locazione Parziale per Studenti stipulati contestualmente e che presentano tutti lo stesso contenuto economico e normativo (di identica durata e di identico canone): Una Attestazione per il "gruppo" di Contratti.

In questo caso l'AdE "sconfina" in una materia di competenza del MIT. Questa interpretazione è ritenuta accettabile sicuramente per gli aspetti legati alle agevolazioni fiscali. Non abbiamo notizia di contenziosi sugli aspetti civilistici.



Il caso dell'art. 7 del Decreto "Semplificazioni"

Ulteriore (rara) eccezione (art. 7 D.L. 73/2022 conv. con L. 122/2022): l'Attestazione può essere fatta valere per i successivi Contratti aventi **il medesimo contenuto** del Contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce.

In pratica si applica solo nel caso di un Esigenze Abitative Ordinarie che, con le **medesime parti**, anziché essere rinnovato venga **ristipulato** ex novo, con **identico canone, identica durata, identico testo**.

Per gli affitti concordati semplificazione inutile: resta l'obbligo del bollino

Locazioni agevolate

L'attestazione si evita solo se c'è lo «stesso contenuto» della stipula precedente

Per i contratti d'affitto a canone concordato, l'attestazione continua a essere necessaria. È il risultato delle norme arrivate tra giugno e agosto con il Dl 73/22 e la sua legge di conversione. L'attestazio-

ne serve a evitare che un contratto "fai-da-te" contraddica l'accordo locale e ottenga comunque le agevolazioni fiscali. La versione iniziale del Dl 73 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, è stato chiarito che per far valere la stessa attestazione i contratti devono avere «il medesimo contenuto».

Cristiano Dell'Oste — a pag. 10

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. **E 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 or-

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 932 mila nuove locazioni in Italia, i contratti agevolati lunghi (3+2) sono stati 251 mila. Ma ricadono nel perimetro dei concordati anche gli affitti per studenti (44 mila) e una buona parte dei 169 mila contratti transitori, se sti-

In numeri

I nuovi contratti registrati nel 2021 presso l'agenzia delle Entrate. Contratti e var % 2021/20 **TOTALE 932.492** +6,4% ▲



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

pulati nei Comuni con più di 10 mila 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

GRAZIE PER L'ATTENZIONE !

CONFABITARE ROMA

Via Antonio Gramsci, 36

00197 ROMA

Tel. 06/32091429 FAX 06/32091430

supportocommercialisti@confabitareroma.it

www.confabitareroma.it

