

Affitti concordati e transitori: aggiornate le disposizioni attuative della 431/1998

28 Marzo 2017

Con il **Decreto interministeriale** (Infrastrutture e trasporti/Economia e finanze) del **16 gennaio 2017** pubblicato sulla **Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017** sono stati aggiornati, dopo 15 anni, i criteri generali per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ad uso transitorio e per studenti universitari che, ai sensi della legge sulle locazioni abitative n. 431/1998 devono essere sottoscritti in conformità agli Accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

L'articolo 4 comma 2 della legge n. 431/1998 prevede, infatti, che con decreto ministeriale siano individuate le condizioni e le modalità per la stipula dei suddetti contratti di locazione nonché i criteri per determinare il canone che dovranno poi essere recepiti all'interno degli Accordi locali.

Di seguito si illustrano le novità introdotte dal DM del 16 gennaio rispetto al precedente DM del 2002.

Una delle prime novità, oltre alla già prevista facoltà per le parti di farsi assistere, durante la stipula del contratto dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, è la possibilità, di farsi rilasciare, comunque, una attestazione di congruità del contratto non solo da parte della Commissione di conciliazione ma anche da parte di una delle organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo locale.

Per quanto riguarda più nello specifico i contratti si segnala un allargamento delle fattispecie in cui possono essere sottoscritti i contratti di natura transitoria (ossia quelli per "lavoratori" e quelli per "studenti").

Rientrano nella prima previsione i contratti stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori dovute non più solo alla mobilità lavorativa ma anche a studio, apprendistato e formazione professionale, aggiornamento e ricerca di soluzioni occupazionali. L'Accordo locale potrà dettagliare meglio le fattispecie di transitorietà ammesse.

Per questi contratti è stato eliminato il riferimento alla durata minima (di un mese) mentre è stata mantenuta la durata massima ossia diciotto mesi.

Nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie di transitorietà non previste dall'accordo o difficilmente documentabili gli Accordi dovranno definire le modalità bilaterali di supporto ai contraenti da parte delle rispettive organizzazioni sindacali firmatarie.

Rientra tra le novità la possibilità di sottoscrivere contratti transitori per "lavoratori" con durata pari o inferiore a 30 giorni; per essi le parti potranno liberamente decidere l'importo del canone e la ripartizione degli oneri accessori. Per contratti di durata più lunga il canone è calcolato sulla base di quanto indicato negli Accordi territoriali.

In merito ai contratti per studenti resta invariato il limite di durata (minimo sei mesi massimo sei anni rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore) mentre sono ampliate, anche per questa tipologia, le casistiche ammesse. Si prevede, infatti, che il conduttore debba, frequentare o un corso di laurea ma anche di formazione post laurea, quali master dottorati specializzazioni o

perfezionamenti in un Comune diverso da quello di residenza. Resta fermo che questi contratti possono essere sottoscritti solamente nei Comuni sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione o, infine, di istituti di istruzione superiore nonché nei Comuni limitrofi.

Il canone continuerà ad essere calcolato in base a quanto previsto dagli Accordi territoriali.

Per quanto riguarda le **agevolazioni fiscali**, l'art. 5 del DM del 16 gennaio 2017 elenca tutte le disposizioni normative attualmente in vigore ed applicabili ai suddetti contratti, tra le quali si ricordano:

- la **possibilità di optare** per la cd. **cedolare secca** con **aliquota ridotta** al **10%**.

Come noto, tale **regime opzionale**, introdotto dall'art.3 del D.Lgs. 23/2011, consente, alle persone fisiche, di "sottrarre" il **reddito da locazione** dall'ordinario prelievo IRPEF, comprensivo delle relative addizionali regionali e comunali, per assoggettarlo ad **un'imposta "secca" del 10%, fino al 2017**, in caso di **contratti a canone concordato**, sostitutiva anche dell'imposta di registro e di bollo^[1];

- la **riduzione IMU e TASI del 75%**, determinata in base alle aliquote stabilite dal Comune per i **fabbricati locati a canone concordato**.

Inoltre, viene previsto che, il **reddito imponibile** dei **fabbricati locati**, determinato ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 917/1986, è ulteriormente **ridotto del 30%, a condizione** che nella **dichiarazione dei redditi** relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione **siano indicati**:

- gli **estremi di registrazione** del **contratto di locazione**,
- **l'anno di presentazione** della **denuncia** dell'**immobile** ai fini dell'imposta comunale sugli immobili;
- il **comune di ubicazione** dello stesso **fabbricato**.

In Allegato all'Accordo sono disponibili sia i nuovi modelli di contratti-tipo che dovranno essere obbligatoriamente utilizzati una volta che verranno sottoscritti e depositati gli Accordi territoriali sia la tabella di riferimento per la suddivisione, tra proprietari e inquilini, degli oneri accessori.

^[1] In merito, si ricorda che l'art. 9 del DL 47/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 80/2014 prevede, per il quadriennio **2014-2017**, la riduzione (dal **15%**) al **10%** dell'aliquota della "cedolare secca" applicata sugli affitti a canone concordato. Si ricorda che, in mancanza di ulteriori proroghe, dal 1° gennaio 2018 l'aliquota applicabile sarà del 15%.

Diversamente, per i contratti a canone libero l'aliquota è pari al 21%.

[28004-Allegato E.pdf](#)[Apri](#)

[28004-Allegato D.pdf](#)[Apri](#)

[28004-Allegato C.pdf](#)[Apri](#)

28004-Allegato B.pdf [Apri](#)

28004-Allegato A.pdf [Apri](#)

28004-DM 16-01-2017.pdf [Apri](#)