

IMPOSTE SUL REDDITO

Legge di Stabilità 2016: novità fiscali in tema di locazioni immobiliari

di **Cristoforo Florio**

La legge di Stabilità 2016 (L. n. 208/15, G.U. n. 208, S.O. n. 70, del 28 dicembre 2015) contiene alcune importanti novità fiscali in tema di locazioni immobiliari.

Esaminiamo nel prosieguo le principali modifiche normative introdotte.

Va in primo luogo evidenziato che l'articolo 1, comma 59, della citata L. n.208/15 è intervenuto sull'articolo 13 della L. n. 431/1998, che disciplina i "patti contrari alla legge" nell'ambito delle locazioni abitative, introducendo una serie di importanti novità.

In particolare, viene previsto l'obbligo, a carico esclusivo del locatore, di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della sua stipula; di tale registrazione il proprietario dovrà dare "documentata comunicazione", nei successivi sessanta giorni, al conduttore nonché all'amministratore del condominio.

La comunicazione dell'avvenuta registrazione all'amministratore condominiale rileva ai fini dell'ottemperanza, da parte di quest'ultimo, degli obblighi di tenuta della c.d. "anagrafe condominiale" (articolo 1130, numero 6), cod. civ.), in cui vengono riepilogati i dati dei singoli proprietari, dei titolari di diritti reali e dei diritti personali di godimento (tra cui rientra, per l'appunto, la locazione), i dati catastali di ciascuna unità immobiliare nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Sul punto vale la pena osservare come la modifica normativa apportata dalla legge di Stabilità 2016 alle disposizioni che regolamentano le locazioni abitative (L. n. 431/1998) pare essersi disinteressata delle disposizioni dettate ai fini dell'imposta di registro di cui al d.P.R. n.131/1986, con particolare riguardo all'obbligo di registrazione dei contratti di locazione; va infatti evidenziato che l'articolo 10, comma 1, lett. a), del citato d. P.R. n.131/86 non è stato in alcun modo innovato. Tale disposizione, pertanto, continua a prevedere, per le "scritture private non autenticate" (tra cui rientrano, tipicamente, i contratti di locazione), l'obbligo di richiedere la registrazione a carico di tutte le "parti contraenti" (e, quindi, non solo del proprietario).

Del pari resta immutato l'articolo 57 dello stesso decreto, il quale continua a prevedere la responsabilità solidale delle parti per il pagamento dell'imposta di registro, unitamente alla responsabilità solidale prevista per i mediatori immobiliari di cui alla L. n. 39/1989, in caso di scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito del loro intervento.

Il "nuovo" obbligo di registrazione ad esclusivo carico del proprietario scatta naturalmente solo nelle ipotesi di contratti di locazione soggetti a registrazione obbligatoria, ossia per quei contratti aventi durata superiore ai 30 giorni nel corso dell'anno. La legge di Stabilità 2016

non ha infatti modificato la durata temporale delle locazioni al superamento della quale scatta l'obbligo di registrazione del contratto.

Inoltre, il nuovo obbligo non riguarda le c.d. "locazioni commerciali", in quanto disciplinate dalla L. n.392/78, per le quali continuerà quindi a trovare applicazione la disciplina finora vigente.

Si aggiunga che, in mancanza della registrazione del contratto, il comma 59 dell'articolo 1 della legge di Stabilità 2016 ha introdotto un'ulteriore novità: infatti, in tale ipotesi, viene concessa al conduttore la possibilità di richiedere all'autorità giudiziaria che il contratto di locazione venga ricondotto alle condizioni "legali" di cui agli articoli 2, co.1 (contratto c.d. "libero", 4+4) e 2, co.3, (contratto c.d. "concordato", 3+2) della L. n.431/1998.

Secondo il novellato articolo 13 della L. n.431/1998, nel giudizio volto ad accertare l'esistenza del contratto di locazione, il giudice determinerà il canone dovuto tenendo conto dei criteri di legge; la modifica normativa non risulta tuttavia di facile e immediata interpretazione, dal momento che la nuova disposizione prevede che il canone fissato dall'autorità giudiziaria non potrà eccedere il "(...) valore minimo definito ai sensi dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, co.2 e 3, (...)", senza distinguere se, in virtù del richiamo dell'articolo 2, occorra far riferimento ai contratti "liberi" o a quelli "concordati".

Passando all'esame delle novità che hanno interessato la fiscalità locale, va evidenziato che i commi 53 e 54 dell'articolo 1 della legge di Stabilità 2016 introducono delle agevolazioni ai fini IMU e TASI nel caso di locazioni abitative a "canone concordato".

Il primo dei commi citati dispone, infatti, una riduzione del 25% dell'IMU per i proprietari che concedono il proprio immobile in locazione a canone concordato. Considerando, ad esempio, l'aliquota massima IMU del 10,6 per mille deliberata da molti Comuni, la riduzione porterà un abbassamento del tasso d'imposta al 7,95 per mille.

In parallelo con quanto visto per la riduzione dell'IMU, il comma 54 concede un'analoga riduzione anche ai fini TASI, per la quale viene prevista una riduzione al 75% dell'imposta dovuta da proprietari e inquilini, in caso di immobili abitativi concessi in locazione a "canone concordato".

Le fattispecie agevolative di cui sopra trovano applicazione, quindi, solo nei casi di contratti di locazione abitativa stipulati ai sensi dell'articolo 2, co.3, della L. n.431/1998, i quali hanno una durata di tre anni, ulteriormente prorogata di due anni se al termine del triennio non si procede ad accordo sul rinnovo (3+2) e per i quali il valore del canone ed altre condizioni contrattuali sono "convenzionati" o, per l'appunto, "concordati", in quanto non liberamente pattuiti tra le parti ma stabiliti in base agli accordi tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della Proprietà e degli Inquilini di concerto con le Istituzioni interessate (ad esempio, i Comuni).

Nell'ambito delle novità apportate in tema di pagamenti in contanti, l'articolo 1, comma 902, della legge di Stabilità 2016 è intervenuto sulle modalità di corresponsione dei canoni di locazione abitativa, abrogando l'art.12, co.1.1, del D.L. n.201/2011.

Tale norma prevedeva che i pagamenti dei canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, dovevano essere effettuati obbligatoriamente, indipendentemente dall'importo, in forme e modalità che escludessero l'uso del contante e ne assicurassero la tracciabilità, anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore.

In conseguenza dell'abrogazione operata, a decorrere dal 1° gennaio 2016 sarà possibile pagare i canoni di locazione abitativa anche in contanti, fermo restando il limite dei € 2.999,99, ammontare a partire dal quale è vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore in conseguenza delle modifiche apportate dall'articolo 1, comma 898, della legge di Stabilità 2016.

Giova osservare che la modifica normativa segue un'interpretazione che aveva fornito il Ministero dell'economia e delle finanze, con nota n. 10492 del 5 febbraio 2014; con tale documento era stato infatti chiarito che le transazioni "critiche" fossero solo i pagamenti di canoni sopra soglia (all'epoca, € 999,99) e, pertanto, potevano ritenersi comunque ammessi – nonostante l'esplicito divieto normativo – i pagamenti di canoni di locazione abitativa in contanti (sotto la soglia dei € 1.000), a condizione di produrre una "(...) prova documentale, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante al pagamento del canone di locazione (...)" (ad esempio, la ricevuta di pagamento del canone, con relativa apposizione del bollo ove dovuto).

Per approfondire le recenti novità sui contratti di locazione vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:

The banner features a blue and white wavy background. In the top right corner, a blue box contains the text 'Seminari di specializzazione'. On the left, a vertical blue bar is present. The main text is centered and reads: 'Seminario di 1 giornata intera' in a smaller font, followed by 'I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE E LA DISCIPLINA FISCALE' in large, bold, blue capital letters.