

Le agevolazioni fiscali introdotte dalla nuova legge sulle locazioni

di **Paolo Adriano Stella** - Dottore commercialista

La legge 9 dicembre 1998, n. 431 ha riformato la normativa concernente i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo. La legge introduce, a sostegno del «mercato» delle locazioni, agevolazioni fiscali in materia di IRPEF, di ICI e di imposta di registro, anche al fine di favorire i conduttori meno abbienti.

Il 1° dicembre scorso, l'aula di Montecitorio ha approvato, in via definitiva, il testo della legge *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*.

La nuova legge sulle locazioni (legge 9 dicembre 1998, n. 431) è stata successivamente pubblicata sul supplemento ordinario n. 205/L alla G.U. 15 dicembre 1998, n. 292.

La nuova legge sulle locazioni ad uso abitativo, già definita «legge Zagatti», dal nome del relatore al progetto di riforma, ha profondamente modificato il sistema delle locazioni abitative, abrogando buona parte della legge n. 392/1978 sull'equo canone e della legge n. 61/1989 sugli sfratti oltre a *eliminare* completamente la legge n. 359/1992, istitutiva dei *patti in deroga*.

La relazione che illustra le nuove norme ricorda che il primo obiettivo dell'intervento normativo consiste nel superamento delle norme transitorie, temporanee o derogatorie ad altre normative, al fine di definire un quadro normativo più semplice; il secondo obiettivo consiste invece nell'attuare una scelta di liberalizzazione controllata del settore delle locazioni a fini abitativi.

Il nuovo testo normativo prevede la possibilità di scelta tra due modalità contrattuali: la prima consente di definire in modo completamente autonomo tra le parti l'entità del canone ed altri elementi del contratto; unica limitazione a tale autonomia è rappresentata dalla durata minima dei contratti, stabilita in quattro anni, con rinnovo automatico per un massimo di altri quattro anni qualora il proprietario non manifesti l'intenzione di utilizzare l'immobile per sé o per i propri familiari, di venderlo ovvero di sottoporlo alle opere definite dall'art. 3 della legge.

Il secondo schema contrattuale concede la possibilità alle parti di aderire a dei contratti tipo definiti sulla base di apposite procedure che si basano essenzialmente sulla negoziazione di accordi locali tra le associazioni della proprietà e degli inquilini, coadiuvati in questo da un accordo quadro a livello nazionale, che stabilisce criteri generali omogenei.

Questa seconda modalità di contrattazione, è incentivata in tre modi diversi: sul piano tributario, laddove si prevede una riduzione dell'incidenza fiscale dell'IRPEF,

dell'IRPEG e dell'imposta di registro nei comuni definiti ad elevata tensione abitativa; con una possibile riduzione dell'ICI che può essere stabilita da parte di tutti i comuni con riferimento agli immobili cui si riferiscono i contratti in esame; con una durata inferiore del contratto, stabilita in un minimo di tre anni e prorogata di diritto per altri due anni nel caso di mancato accordo in ordine al rinnovo del contratto.

AGEVOLAZIONI FISCALI INTRODOTTE DALLA NUOVA NORMATIVA

In estrema sintesi, le agevolazioni di carattere fiscale introdotte dalla nuova normativa, sono le seguenti:

- possibilità per i comuni di deliberare aliquote ICI più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi previsti dal terzo comma dell'art. 2 della legge in esame (*seconda modalità contrattuale*); inoltre, i comuni di cui all'art. 1 del D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successive modificazioni, al fine di penalizzare i proprietari di immobili non locati per i quali non risultino registrati contratti locativi da almeno due anni, possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente (ICI) in misura non superiore al 2 per mille (comma 4, art. 2);
- riduzione del 30%, limitatamente agli immobili ubicati nei comuni ricompresi nell'art. 1, D.L. 30 dicembre 1988, n. 551 e successive modificazioni, della base imponibile ai fini IRPEF derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'art. 2 a seguito di accordo definito in sede

locale e nel rispetto dei criteri indicati dal decreto di cui al comma 2 dell'art. 4 ovvero nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto di cui al comma 3 del medesimo art. 4, determinato ai sensi dell'art. 34 del T.U.I.R. (*seconda modalità contrattuale*)(1° comma, primo periodo art. 8);

- esclusivamente per i contratti indicati al punto precedente, riduzione del 30% della base imponibile sulla quale deve essere assolta l'imposta di registro per la registrazione dei contratti di locazione (1 comma, secondo periodo, art. 8);
- concessione di una detrazione ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche a favore dei conduttori appartenenti a determinate categorie di reddito (ancora da stabilire), di alloggi locati a titolo di abitazione principale (art. 10);
- erogazione, a favore degli inquilini meno abbienti, di contributi economici da utilizzare per il pagamento del canone di locazione dell'abitazione principale (art. 11).

Già dal 1999 potranno essere applicate le disposizioni agevolative relative all'abbattimento della base imponibile ai fini dell'imposta di registro e dell'IRPEF, mentre si dovrà aspettare il 2001 per la concreta concessione della detrazione IRPEF a favore degli inquilini.

Gli interventi di natura fiscale pertanto agiscono su due fronti: da un lato con le agevolazioni a favore dei proprietari che affittano gli immobili e gli incentivi per i conduttori meno abbienti, si è tentato di *sbloccare* il mercato delle locazioni abitative; dall'altro, mediante la concessione della riduzione della base imponibile ai fini IRPEF ed ai fini dell'imposta di registro ottenibili solo attraverso la registrazione dei contratti di locazione, si è cercato di *far emergere* il mercato sommerso degli affitti *in nero*.

La relazione che illustra le nuove norme, conferma, in sede di commento del-

l'art. 2, che in caso di adozione della cosiddetta *seconda tipologia contrattuale* (ovvero quel contratto di locazione abitativa che si basa sul sostanziale recepimento, da parte del locatore e del conduttore, di contratti tipo stipulati in sede locale tra le organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative, sulla base dei criteri definiti dalla convenzione nazionale di cui all'art. 4), è possibile godere di alcuni benefici di natura fiscale indicati all'art. 8 nonché di agevolazioni ai fini dell'ICI, qualora i comuni si avvalgano della facoltà, prevista dal comma 4 dell'art. 2, di introdurre aliquote più favorevoli per quei proprietari che affittino alloggi alle predette condizioni. A tal fine i comuni sono autorizzati a derogare al limite minimo nonché, per i soli immobili non locati, al limite massimo, previsti dalla normativa ai fini della determinazione delle aliquote ICI. Il Senato, conclude la relazione, ha aumentato dall'1 al 2 per mille la misura massima dell'incremento dell'aliquota praticabile, limitando per altro tale facoltà ai soli comuni a maggiore tensione abitativa, di cui all'art. 1 del D.L. n. 551/1988, convertito dalla legge n. 61/1989, e con riferimento ai soli immobili per i quali non risultino registrati contratti di locazione da almeno due anni.

Le agevolazioni previste nell'art. 8 (riduzione delle basi imponibili ai fini dell'imposta di registro e dell'IRPEF) pertanto, risultano essere fortemente limitate; le stesse infatti si rendono applicabili a condizione che ricorrano congiuntamente le seguenti ipotesi:

- l'immobile oggetto di locazione, sia ubicato in uno dei comuni a maggiore tensione abitativa;
- l'immobile sia concesso in locazione ad un prezzo inferiore rispetto a quello di mercato;
- sia stata applicata la *seconda tipologia contrattuale*;

- il locatore indichi nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'ICI (2° comma, art. 8);
- l'immobile sia destinato ad uso abitativo.

Le agevolazioni in esame inoltre non si rendono applicabili in caso di contratti di locazione volti a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti di cui al comma 2 dell'art. 5 e per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 1 (3° comma, art. 8); si tratta degli immobili concessi in locazione a studenti universitari sulla base dei contratti tipo, concordati a livello locale e a enti locali per soddisfare esigenze abitative di carattere provvisorio.

L'APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Imposta sul reddito

Come noto, l'art. 34 del T.U.I.R., prevede che il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale (la cosiddetta *rendita catastale*). Il comma 4-bis dello stesso articolo stabilisce inoltre che, qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfettariamente del 15% (25% per i fabbricati ubicati nelle città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano), sia superiore alla *rendita catastale*, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. È in questo contesto che si inserisce l'ulteriore detrazione del 30% prevista dall'art. 8 della legge in esame (431/1998).

ESEMPIO	
Canone annuo di locazione	L.10.000.000;
Rendita catastale	L. 2.200.000;
10.000.000 – 15% = 8.500.000 (canone annuale al netto della riduzione prevista dal comma 4-bis dell'art. 34 del T.U.I.R.);	
8.500.000 – 30% (nel caso in cui ricorrano le condizioni precedentemente indicate) = 5.950.000 (imponibile fiscale ai fini IRPEF del locatore in quanto comunque superiore alla rendita catastale).	
La deduzione complessiva spettante è pertanto pari al 40,5% .	

Imposta di registro

L'abbattimento della base imponibile sulla quale applicare l'imposta di registro, non prevede particolari difficoltà interpretative.

L'imposta di registro si renderà infatti dovuta con aliquota del 2% sul 70% del canone annuale di locazione. Nel caso di registrazione di contratti di locazione pluriennali, come noto, l'imposta in oggetto può essere versata con due modalità alternative:

- la prima prevede il versamento a cadenza annuale sulla base del canone complessivamente dovuto per l'anno successivo;
- la seconda consente di effettuare un unico versamento dell'imposta al momento della registrazione del contratto: in tale ultima ipotesi è prevista una detrazione dall'imposta in misura percentuale, pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.

Ricordo che dal 1° gennaio 1999, il tasso di interesse legale è ridotto al 2,5%; la detrazione prevista nel caso di unico versa-

mento dell'imposta al momento della registrazione del contratto, è pertanto pari all'1,25% per ciascun anno di durata della locazione.

L'agevolazione prevista dall'art. 8 della legge n. 431/1998, consente di applicare l'aliquota del 2% sul 70% del canone (annuale nel primo caso, complessivo concordato per l'intera durata contrattuale nel secondo). In quest'ultimo caso, sull'importo così ottenuto, sarà inoltre applicata la prevista deduzione.

ICI

Come anticipato, il quarto comma dell'art. 2 della legge in esame, consente ai comuni la facoltà di deliberare una riduzione dell'aliquota ICI al di sotto della soglia minima attualmente fissata dall'art. 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, nel 4 per mille, a condizione che:

- gli immobili siano stati concessi in locazione a titolo di abitazione principale;
- il canone concordato sia inferiore ai prezzi di mercato;
- le locazioni siano stipulate in base a contratti tipo concordati, in sede locale, tra le maggiori organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori (*seconda tipologia contrattuale*).

Correlativamente, i comuni a maggiore intensità demografica (elencati all'art. 1 del D.L. 30 dicembre 1988, n. 551 convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61), possono deliberare un aumento delle aliquote ICI fino al 2 per mille (applicando in tal modo un'aliquota massima del 9 per mille).

L'aumento dell'imposta, come indicato precedentemente, potrà essere deliberato limitatamente per gli immobili non locati per i quali non risultano essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

Benefici fiscali ed economici a favore degli inquilini

Gli artt. 10 e 11 della legge in esame, come anticipato, hanno introdotto detrazioni e contributi anche a favore dei conduttori; in particolare:

- l'art. 10 ha previsto una detrazione ai fini IRPEF a favore dei conduttori appartenenti alle categorie di reddito meno elevate, di alloggi locati a titolo di abitazione principale. La detrazione non potrà cumularsi con i contributi previsti dal comma 3 dell'art. 11;
- l'art. 11 concede contributi economici per il pagamento del canone di locazione a favore degli inquilini che rispondano a requisiti minimi di reddito familiare.

In merito alla detrazione, sarà il provvedimento collegato alla manovra finanziaria per il triennio 2000/2002 ad individuare concretamente le categorie di reddito beneficiarie, le modalità di concessione nonché gli altri requisiti soggettivi ed oggettivi per fruire dell'agevolazione.

Il quarto comma dell'art. 11 stabilisce invece che sarà il Ministero dei lavori pubblici, entro novanta giorni, dalla data di entrata in vigore della legge in esame, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le provincie autonome di Trento e Bolzano, a definire, con proprio decreto, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi previsti dal terzo comma e i criteri per la determinazione dell'entità dei contributi stessi in relazione al reddito familiare e all'incidenza sul reddito medesimo del canone di locazione.

LA MODIFICA DELL'ART. 23 T.U.I.R. - MOROSITÀ DEL CONDUTTORE

Il quinto comma dell'art. 8 della legge n. 431/1998, ha aggiunto al primo comma dell'art. 23 del T.U.I.R. i seguenti periodi: «i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, è riconosciuto un credito di imposta di pare ammontare». È stato pertanto corretto uno dei meccanismi più criticati di determinazione della base imponibile ai fini delle imposte sui redditi degli immobili concessi in locazione. Il proprietario infatti, indipendentemente, dall'effettivo incasso del canone, ai fini fiscali era comunque obbligato a dichiarare il canone risultante dal contratto di locazione registrato al netto delle eventuali deduzioni spettanti.

Con il quinto comma dell'art. 8 la legge di riforma delle locazioni abitative, consente al proprietario di non dichiarare al fisco i canoni non incassati dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale della convalida di sfratto mentre per i canoni non corrisposti dal conduttore, prima di tale conclusione, viene concesso al locatore un credito d'imposta di pari ammontare (da accertare nell'ambito dello stesso procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità).