Il Sole 24 ORE

PER PROPRIETARI E INQUILINI

Affitti agevolati, la classe energetica pesa il 10%

–di **Raffaele Lungarella** | 30 ottobre 2017

Nei nuovi accordi territoriali per gli affitti agevolati si ricorre a un'ampia gamma di criteri guida per determinare il canone: a influire sono anche l'efficienza energetica dell'immobile ed eventuali, recenti, ristrutturazioni.

Finora sono nove gli accordi sui contratti a canone concordato, sulla locazione temporanea o agli studenti universitari che applicano i criteri del decreto del 16 gennaio scorso del ministero delle Infrastrutture (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 62 del 15 marzo scorso), cui si aggiunge il protocollo integrativo siglato a Reggio Calabria.

Anche se la legge 431/1998, sui contratti di locazione delle abitazioni, prevede che l'accordo nazionale sia rinnovato ogni tre anni con l'intesa tra le organizzazioni nazionali dei proprietari di case e degli inquilini, il precedente Dm risaliva al 30 dicembre 2002.

Gli accordi relativi alle singole città e aree adattano alle realtà locali i contenuti dell'intesa nazionale, specificando procedure e altri fattori da considerare per determinare i canoni da applicare ad ogni immobile da affittare, fuori dal mercato libero.

Per i canoni concordati, l'importo è definito in base ai valori dei canoni-base riportati in ogni accordo territoriale e alla presenza di elementi costruttivi che danno la misura del pregio della casa da affittare. A questo, occorre poi aggiungere gli eventuali incrementi percentuali se la casa è ammobiliata, se la durata del contratto eccede i tre anni previsti dalla legge 431/1998 o per altri elementi favorevoli agli inquilini stabiliti dai singoli accordi. Oppure il canone può ridursi per compensare qualche caratteristica negativa, come – ed è questa una delle novità di questi anni – una classe energetica particolarmente bassa, che comporta maggiori spese di riscaldamento.

Il supporto associativo

Per evitare complicazioni nella definizione del contratto, locatori e conduttori possono chiedere l'assistenza delle rispettive organizzazioni. Come già previsto dal Dm del 2002, il ricorso alle associazioni continua ad essere volontario: anche con il Dm del 16 gennaio 2017 i contratti possono essere sottoscritti senza l'assistenza delle associazioni. Tuttavia, per i contratti "non assistiti" il nuovo Dm prevede testualmente che gli accordi territoriali «definiscono 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 nel contenuto economico e normativo del contratto dell'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali».

L'attestazione dovrebbe principalmente certificare che il canone è stato correttamente calcolato e che non supera il livello massimo risultante dall'applicazione dell'accordo. Il testo di questa norma non è proprio un

campione di chiarezza e lascia spazio a diverse interpretazioni (si veda anche l'articolo in basso).

Di certo, comunque, le Entrate e i Comuni potranno tenere conto del fatto che un contratto a canone concordato sia stato assistito o attestato, oppure sia privo di questa "bollinatura", nell'ambito della propria attività di controllo sulla spettanza delle agevolazioni.

L'Agenzia, in particolare, potrà sempre controllare il singolo contratto a canone concordato per verificarne la conformità ai dettami della legge 431 e negare al locatore il beneficio dell'applicazione della cedolare secca al 10% o della deduzione extra del 30% su Irpef e registro, nel caso della tassazione ordinaria, se non sono rispettati i parametri fissati dalle intese locali (compresa la misura del canone).

Lo stesso vale per i Comuni, che possono subordinare la concessione di eventuali sconti su Imu e Tasi previsti su base locale (ad esempio, aliquote inferiori a quella ordinaria) a particolari requisiti: la regolarità fiscale del proprietario, la presentazione di una copia del contratto presso gli sportelli comunali, una dichiarazione del locatore in carta libera o su modulistica comunale.

Salve le vecchie intese

Il decreto delle Infrastrutture di gennaio non comporta l'automatica decadenza degli accordi territoriali in essere. Le associazioni dei proprietari e degli inquilini possono, naturalmente, decidere di sottoscriverne subito di nuove, ma è più probabile che lo faranno man mano che arrivano alla scadenza naturale i vecchi. Né occorre, nel frattempo, intervenire per adeguare i contratti già in essere.

I nuovi accordi

I parametri e le procedure definite con il nuovo decreto hanno fatto finora da cornice per il rinnovo dei primi accordi territoriali (si vedano le schede a fianco).

Naturalmente i canoni di riferimento variano da territorio a territorio. Vi sono però fattori ricorrenti nella determinazione dell'affitto di ogni alloggio. Uno è costituito dalla classificazione energetica degli immobili, che è entrata ormai tra i fattori guida della determinazione.

A Bergamo, ad esempio, gli inquilini delle abitazioni di maggior pregio non rientranti nella classe energetica A o B, possono risparmiare fino al 7% dell'affitto; a Jesolo un immobile di classe A o B può fruttare al proprietario fino al 10% in più, mentre se la classe è F o G, il canone può essere tagliato della stessa percentuale. Anche i canoni di Sesto San Giovanni e Grosseto sono influenzati dalla situazione energetica degli immobili.

© Riproduzione riservata