

**CONTRATTI CONCORDATI E FISCO**

# La cedolare secca agevolata torna al 15% da gennaio 2018

◆ Gli affitti per studenti universitari possono essere regolati da un particolare tipo di contratto dedicato, a patto di applicare i canoni "calmierati" stabiliti dagli accordi territoriali stipulati tra rappresentanti della proprietà edilizia e sindacati degli inquilini (ma anche aziende per il diritto allo studio, associazioni degli studenti, onlus, coop ed enti non lucrativi operanti nel settore).

Al fine di rendere applicabili canoni al di sotto del livello di mercato, ai proprietari vengono concesse alcune agevolazioni fiscali. Per chi opta per la cedolare secca - in estrema sintesi una trattenuta sugli introiti da affitto che sostituisce imposta di registro e di bollo, oltre che l'ordinaria tassazione Irpef con le relative addizionali regionali e comunali - è prevista l'applicazione di una aliquota del 15% rispetto al 21% dei contratti liberi, ridotta fino a fine 2017 (al netto di proroghe o stabilizzazioni nella prossima legge di Stabilità) al 10 per cento. Anche per l'imposizione Irpef - che molto difficilmente risulta conveniente, soprattutto con l'aliquota della cedolare al 10% - è previsto un abbattimento dell'imponibile di un ulteriore 30% oltre al 5% già previsto per le locazioni in genere.

È inoltre concessa una riduzione del 25%

sull'ammontare di Imu e Tasi rispetto alle aliquote fissate dai singoli comuni, che comunque possono prevedere delibere apposite. Sono previsti anche vantaggi fiscali per i locatori: gli studenti o i loro genitori hanno diritto infatti a una detrazione Irpef del 19% sulla base dei canoni versati fino a un massimo di 2.633 euro.

I contratti per studenti universitari sono previsti dall'articolo 5 della legge 431/98 e regolati dal Dm 30 dicembre 2002 e 16 gennaio 2017. Nei comuni sede di università o di corsi distaccati (e nei comuni vicini) possono essere stipulati accordi tra proprietari e inquilini iscritti a un corso di laurea (o di specializzazione, master e dottorato, come previsto dalla norma di quest'anno, ma con l'esclusione degli studenti aderenti al programma Erasmus, ) di durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore (ma non del locatore) almeno tre mesi prima. Stesso lasso di tempo previsto anche per la disdetta anticipata per "gravi motivi".

I canoni al metro quadrato vengono individuati in base a parametri come la zona di collocazione dell'immobile, il tipo di alloggio e il suo stato di manutenzione, la presenza o il grado di completezza dell'ar-

redamento e dei servizi, il tipo di riscaldamento, la dotazione di ascensore e spazi comuni, cantina e altre pertinenze. In base al numero di caratteristiche soddisfatte viene stabilita una forchetta tra "prezzo" minimo e massimo per zona.

I contratti devono essere stipulati sulla base dei modelli predisposti dagli accordi territoriali, a loro volta formulati secondo le indicazioni ministeriali. Nel testo va comunque specificato il motivo della transitorietà del contratto, nel caso particolare va inserito il corso frequentato, eventualmente anche attraverso apposita certificazione da allegare al contratto (condizioni che andranno confermate al momento del rinnovo). In caso vengano meno i requisiti di transitorietà, i contratti sono ricondotti alla norme e alla durata previste per le locazioni libere (quattro anni rinnovabili per altri quattro).

Il contratto si applica all'immobile, indipendentemente dal numero dei sottoscrittori. Il che vuol dire che se interviene la rinuncia di uno o più inquilini, il canone sarà dovuto per intero. Sarà interesse anche degli inquilini rimasti, quindi, trovare un sostituto che potrà sottoscrivere il subentro nel contratto.

- E.Sg

© RIPRODUZIONE RISERVATA

