

# Casa e giovani

Guida pratica alla locazione  
e alla compravendita immobiliare



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO







# Casa e Giovani

Guida pratica alla locazione  
e alla compravendita immobiliare

AGGIORNATA AL 1 GENNAIO 2023



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



dal 1883, l'associazione dei proprietari di casa

Copyright © **Consiglio Nazionale  
del Notariato**

Tutti i diritti riservati

[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

Progetto grafico: PaperPlane Factory

[www.paperplanefactory.com](http://www.paperplanefactory.com)

Finito di stampare

nel mese di ottobre 2022

da Nuova Tipografia Montani - Roma

per la Confedilizia Edizioni

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



# **Indice**

<b>INTRODUZIONE</b>	<b>8</b>
<b>ACQUISTO DELLA PRIMA ABITAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI DI GIOVANE ETÀ</b>	<b>11</b>
<b>PARTE I – ASPETTI CIVILISTICI</b>	
1. Introduzione	11
2. Stato civile e regime patrimoniale dell'acquirente	11
3. Il contratto preliminare di vendita	13
4. Condominio	18
5. Prezzo e acquisizione della provvista	21
6. Consegna	27
7. Formalità pregiudizievoli	28
8. Impianti	30
9. Provenienza per donazione e successione	31
10. Conformità catastale	34
11. Regolarità urbanistica	35
12. Attestazione energetica	37
<b>PARTE II – ASPETTI FISCALI</b>	
1. Introduzione	38
2. Acquisto della prima casa	39
3. Gestione dell'abitazione principale/prima casa	46
4. Alienazione della prima casa	47
5. Riflessioni finali	51

<b>LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO</b>	<b>53</b>
1. Introduzione	53
2. Diverse tipologie di locazioni abitative	55
2.1. Locazioni "libere"	55
2.2. Locazioni "regolamentate"	62
2.2.1. Locazioni "agevolate"	62
2.2.2. Locazioni transitorie	68
2.2.3. Locazioni per studenti	73
2.3. Locazioni brevi	78
2.4. Altre ipotesi di locazioni abitative non soggette alla legge n. 431 del 1998	85
2.4.1. Locazione turistica	85
2.4.2. Locazione ad uso foresteria	86
2.4.3. Locazione di cui al 3° comma dell'art. 1 della legge n. 431 del 1998	87
3. Questioni particolari	87
3.1. Ipotesi della compravendita di immobile locato	87
3.2. Locazione e rapporti con il condominio	90
3.3. Contratto di locazione soggetto a Iva	91
3.4. Attestazione energetica	92

# I Introduzione

*“Alle volte uno si crede incompleto ed è soltanto giovane”*

— ITALO CALVINO

Così scriveva Italo Calvino, riassumendo in poche parole tratte da “Il Visconte dimezzato” (anno di redazione: 1951) l’insicurezza che i sociologi affermano essere tutt’oggi la malattia delle nuove generazioni.

Ci troviamo certamente di fronte a giovani diversi rispetto ai tempi di Italo Calvino, quelli di oggi appartengono, sì, alla generazione dei tecnodotati, ma appartengono anche a quella fascia sociale che soffre la difficoltà della sovrabbondanza di informazione.

Quando si scrive di “giovani”, si scrive quasi sempre di “futuro”, come se fossero la naturale conseguenza l’uno degli altri, o viceversa.

Il problema è che la progettualità, per compiersi, deve trovare la propria anticipazione nella posa delle fondamenta. In sostanza, occorre creare le condizioni perché i “giovani” trovino terreno fertile per rischiare e quindi per proporre, progettare, investire, costruire e poi mantenere.

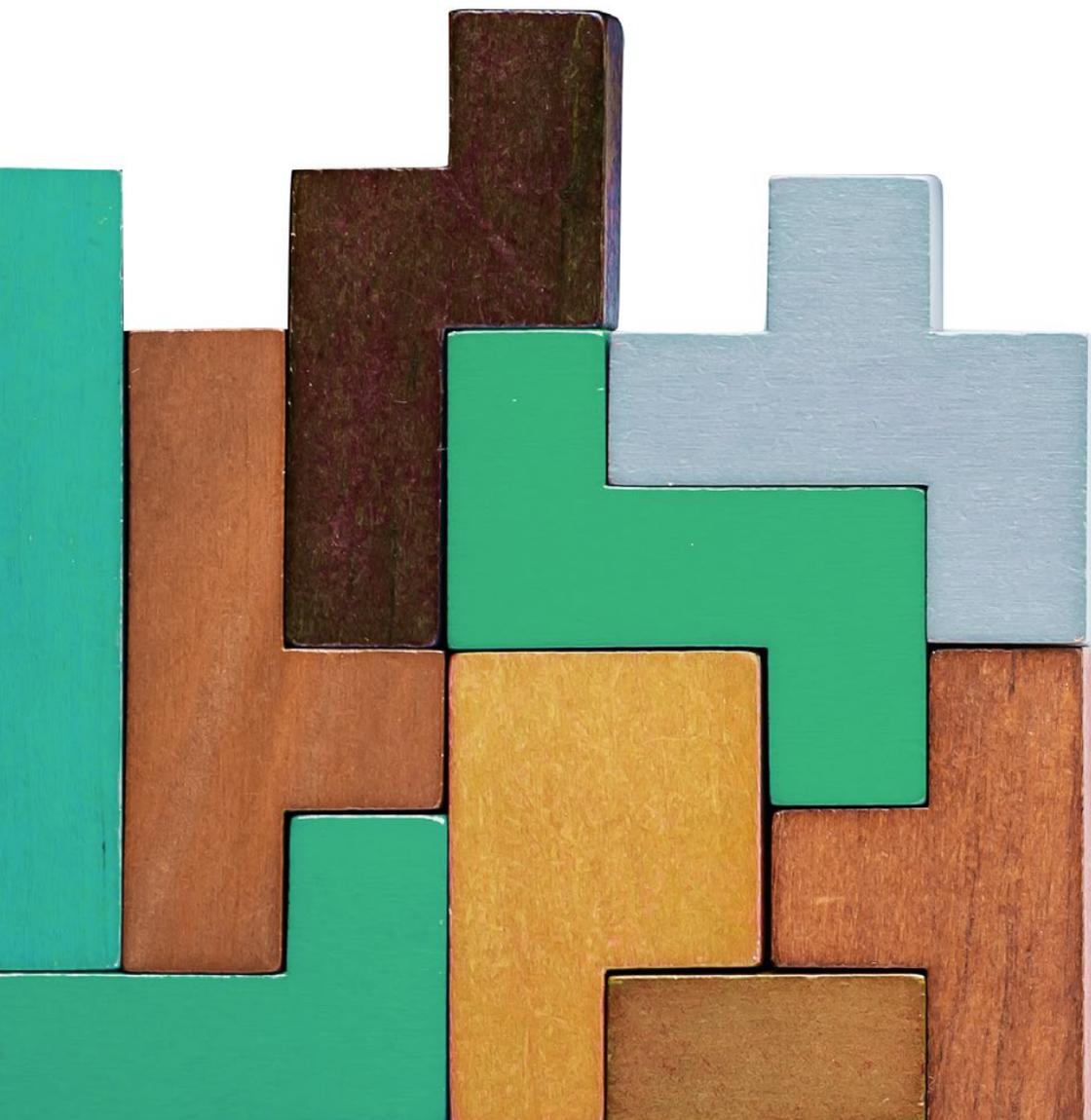
Partendo da questo assunto, ma anche dall’idea che la conoscenza è il passo più importante verso la tutela e la sicurezza, il Notariato Italiano e Confedilizia, associazione storica dei proprietari di casa, celebrano con questa guida informativa gratuita il proprio connubio al servizio dei “giovani”.

Sì, ci rivolgiamo proprio a voi, giovani studenti, esperti di co-housing, di

convivenza studentesca e di ogni altra soluzione taglia-costi, a voi giovani proprietari di case donate in passato da genitori e nonni, a voi che desiderate acquistare casa con i risparmi dei primi anni di lavoro e con un mutuo trentennale, a voi che avete intenzione di acquistare anche con l'aiuto dei genitori la casa che diverrà la residenza dove ampliare la famiglia, a voi figli che avete una casa intestata da quando eravate minorenni che viene affittata per produrre reddito nell'attesa che vi facciate una vita vostra.

Ebbene in un mondo in cui l'informazione non manca, il Notariato Italiano e Confedilizia hanno dedicato le proprie risorse a selezionare e a riordinare contenuti, per tradurli in risposte circoscritte e semplici, ancorché specialistiche.

Questa guida, dotata di QR CODE, è pensata per voi giovani, ma in realtà è per tutti! Fatela girare, diffondetela, fatela diventare virale, senza dimenticare che nessuna guida è sostitutiva della competenza, dell'attenzione e della sensibilità che può prestarvi il singolo professionista.



# ACQUISTO DELLA PRIMA ABITAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI DI GIOVANE ETÀ

## PARTE I – ASPETTI CIVILISTICI

### 1. Introduzione

#### → Qual è lo scopo della presente guida?

La presente guida ha lo scopo di indicare gli aspetti da prendere in considerazione quando si decide di acquistare, prendere o concedere in locazione un'abitazione.

### 2. Stato civile e regime patrimoniale dell'acquirente

#### → Cosa accade nel caso in cui l'acquirente sia coniugato o unito civilmente?

Se due persone di stato civile libero decidono di acquistare un'abitazione possono liberamente scegliere come intestarla.

Pensiamo a una coppia di giovani non sposati e non uniti civilmente che intendono andare a convivere. In questo caso l'abitazione può, ad esempio, essere intestata interamente a uno solo dei futuri conviventi.

I due giovani possono anche decidere di acquistare insieme e, in questo caso, possono determinare liberamente l'entità delle rispettive quote. Possono, infatti, decidere di acquistare ciascuno per la quota di metà, così come possono decidere di acquistare in quote differenti (ad esempio al 40% e 60%), magari perché desiderano tenere conto dell'entità del contributo economico che ciascuno apporta all'acquisto.

Nel caso, invece, di acquirenti tra loro coniugati o uniti civilmente occorre verificare qual è il loro regime patrimoniale.

Occorre, in particolare, distinguere il regime della comunione legale da quello della separazione dei beni.

Al riguardo bisogna sapere che, in assenza di un'espressa opzione per il regime della separazione dei beni, trova applicazione il regime legale di base che è quello della comunione legale.

La scelta di adottare il regime della separazione dei beni può essere effettuata direttamente all'atto del matrimonio o del perfezionamento dell'unione civile. Il regime patrimoniale può comunque essere modificato anche in un momento successivo, mediante apposita convenzione che deve essere perfezionata con atto pubblico notarile alla presenza di due testimoni.

Nel caso in cui i coniugi o gli uniti civilmente abbiano adottato il regime della separazione dei beni, vi è la medesima libertà, nella intestazione dell'abitazione, che abbiamo visto con riferimento agli acquirenti di stato civile libero.

Nel caso, invece, della comunione legale, ogni bene comprato, anche separatamente, dai coniugi o dagli uniti civilmente diventa automaticamente di entrambi e i diritti di ciascuno degli acquirenti sul bene sono necessariamente uguali. Non è, quindi, possibile intestare l'immobile ai due acquirenti per quote diverse.

Occorre, infine, ricordare che il regime patrimoniale della comunione legale dei beni può essere adottato anche da due persone non sposate o unite civilmente, purché conviventi, mediante apposita convenzione. Tale convenzione deve essere redatta in forma scritta, a pena di nullità, con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata da un notaio o da un avvocato che ne attestano la conformità alle norme imperative e all'ordine pubblico (art. 1, commi 50 e seguenti, legge 20 maggio 2016 n. 76).

### 3. Il contratto preliminare di vendita

#### → In cosa consiste il contratto preliminare di vendita?

Il contratto preliminare di vendita è l'accordo giuridicamente vincolante concluso tra l'attuale proprietario, quale futuro venditore, e il futuro acquirente.

Da tale contratto discende l'obbligo per il proprietario di vendere e l'obbligo per il futuro acquirente di acquistare una certa abitazione alle condizioni e nei tempi che sono stabiliti nel contratto preliminare stesso.

La conclusione del contratto preliminare non determina, quindi, il trasferimento della proprietà dell'abitazione, proprietà che rimarrà al venditore fino alla conclusione del contratto definitivo di vendita.

Anche una proposta di acquisto, nel momento in cui viene accettata dal proprietario, costituisce contratto preliminare di vendita e produce gli effetti sopra indicati.

→ **È necessario l'intervento del notaio per concludere un contratto preliminare di vendita?**

La legge non impone, per la conclusione del contratto preliminare di vendita, l'intervento del notaio.

L'unico requisito formale previsto dalla legge, avendo il contratto ad oggetto beni immobili, è, a pena di nullità, la forma scritta (combinato disposto degli artt. 1350 e 1351 c.c.). Un contratto preliminare di vendita di un'abitazione concluso oralmente non è quindi valido e non vincola le parti.

L'intervento del notaio nella conclusione del contratto preliminare presenta, tuttavia, indubbi vantaggi.

Il vantaggio principale che deriva dalla conclusione del contratto preliminare per atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata da un notaio, consiste nella possibilità di trascrivere tale contratto nei registri immobiliari.

La trascrizione del contratto consente di renderlo opponibile ai terzi.

Non saranno pertanto opponibili al promissario acquirente i diritti acquisiti da un terzo sull'immobile contro l'attuale proprietario e trascritti o iscritti nei registri immobiliari successivamente alla trascrizione del contratto preliminare.

Pensiamo a un creditore dell'attuale proprietario che, successivamente alla conclusione del contratto preliminare di vendita, iscriva una ipoteca o trasciva un pignoramento sull'immobile.

Se il preliminare è stato trascritto nei registri immobiliari l'ipoteca iscritta o il pignoramento trascritto successivamente non sarà opponibile al promissario acquirente il quale potrà sempre ottenere la proprietà dell'abitazione libera dai diritti dei creditori, come se l'ipoteca o il pignoramento non esistessero.

Se, invece, il contratto preliminare è stato concluso per scrittura privata senza l'intervento del notaio e, quindi, senza la possibilità di trascriverlo nei registri immobiliari, l'ipoteca o il pignoramento sarà opponibile anche al promissario acquirente.

Occorrerà, allora, che il promissario acquirente chieda all'attuale proprietario di fare quanto necessario per ottenere la cancellazione dell'ipoteca o del pignoramento entro il termine previsto per la conclusione del contratto definitivo di vendita. In mancanza, il promissario acquirente potrà chiedere la risoluzione del contratto preliminare e il risarcimento del danno subito in conseguenza dell'inadempimento del promittente venditore dell'obbligo di trasferire l'immobile libero da diritti di terzi (art. 1453 c.c.), con le difficoltà e le lungaggini che possono sorgere per ottenere tale risarcimento.

La trascrizione del contratto preliminare nei registri immobiliari evita, inoltre, il rischio che l'attuale proprietario possa vendere l'immobile ad altri, magari perché allettato dalla offerta di un prezzo superiore. Se, infatti, il contratto preliminare non viene trascritto, la vendita ad altri dell'abitazione sarà opponibile anche al promissario acquirente al quale resterà, pertanto, solo il diritto di ottenere il risarcimento del danno subito, anche in questo caso con le difficoltà e le lungaggini che possono sorgere per ottenere tale risarcimento.

L'intervento del notaio e la trascrizione del contratto preliminare nei registri immobiliari ha poi un'ulteriore utilità nel caso di acquisto da impresa. Occorre, infatti, sottolineare che, in caso di fallimento dell'impresa promittente venditrice, non sono soggetti all'azione revocatoria i contratti preliminari di vendita conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo destinati a costituire l'abitazione principale

dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, solo se risultano trascritti nei registri immobiliari e, quindi, solo se sono stati perfezionati con atto notarile (art. 67, Regio decreto 16 marzo 1942, n. 267).

➔ **Esistono regole particolari per i contratti preliminari relativi ad abitazioni che il costruttore non ha ancora ultimato?**

Quando oggetto del contratto preliminare è un immobile in corso di costruzione occorre che il promissario acquirente sia tutelato contro il rischio che i lavori non siano ultimati e, in particolare, contro il rischio che l'impresa costruttrice possa fallire prima di avere realizzato l'opera. Tale tutela è assicurata dalla legge e, precisamente, dal decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che è stato emanato proprio allo scopo di proteggere i promissari acquirenti di immobili non ancora ultimati.

Tale normativa prevede, tra l'altro, l'obbligo di concludere il contratto preliminare con atto notarile al fine di permetterne la trascrizione nei registri immobiliari, accrescere l'informazione preventiva del promissario acquirente consumatore ed evitare fenomeni di disapplicazione.

Tale normativa prevede, poi, l'obbligo per il promittente venditore di ottenere il rilascio di una fideiussione che garantisca al promissario acquirente la possibilità di rientrare delle somme anticipate nel caso in cui l'impresa costruttrice entri in una situazione di crisi.

Si rinvia per maggiori dettagli su tale normativa di tutela alla Guida "Acquisto in Costruzione" consultabile sul sito [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

→ **È necessario corrispondere un acconto prezzo o una caparra confirmatoria quando si sottoscrive un contratto preliminare o una proposta di acquisto?**

Non c'è alcun obbligo di legge che imponga il versamento di un acconto prezzo o di una caparra confirmatoria.

Nella prassi, tuttavia, è normale, anche a voler confermare la serietà delle intenzioni del promissario acquirente, corrispondere al promittente venditore un acconto prezzo o una caparra confirmatoria il cui ammontare deve essere determinato di comune accordo tra le parti.

→ **Che differenza c'è tra acconto prezzo e caparra confirmatoria?**

Quando l'operazione di acquisto va a buon fine con la conclusione del contratto definitivo di vendita e il conseguente passaggio della proprietà, la differenza tra acconto prezzo e caparra confirmatoria è scarsamente rilevante in quanto, normalmente, anche l'importo anticipato a titolo di caparra viene imputato al prezzo e l'acquirente corrisponde al venditore il solo saldo ancora dovuto (art. 1385, comma 1, c.c.).

La differenza tra acconto prezzo e caparra confirmatoria è, invece, rilevante nel caso in cui una delle parti del contratto preliminare sia inadempiente all'obbligo che aveva assunto.

Se era stata versata una somma a titolo di acconto del prezzo, e la parte non inadempiente ha ottenuto la risoluzione del contratto preliminare, tale somma dovrà essere restituita al promissario acquirente e la parte non inadempiente avrà il diritto ad ottenere il risarcimento del danno subito. In questo caso la parte non inadempiente ha l'onere di dimostrare al giudice sia di aver effettivamente subito un danno, sia la sua entità. Diverso il caso della caparra confirmatoria (art. 1385 c.c.).

Se il promissario acquirente è inadempiente perché si rifiuta ingiustificatamente di procedere all'acquisto, il promittente venditore può recedere dal contratto, ritenendo la caparra.

Se, invece, è inadempiente il promittente venditore, il promissario acquirente può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra versata. Il meccanismo della caparra confirmatoria è, quindi, tale da esonerare la parte non inadempiente dall'onere di dover dimostrare l'entità del danno subito.

## 4. Condominio

### → Ci sono aspetti particolari da tenere in considerazione se si acquista un'abitazione facente parte di un condominio?

Le proprietà facenti parte di un condominio sono soggette a regole aggiuntive rispetto alle proprietà interamente autonome.

Il potenziale acquirente di un'abitazione in condominio deve, quindi, essere messo in condizione di conoscere tali regole prima di procedere all'acquisto.

Il potenziale acquirente ha, in particolare, il diritto di conoscere quali parti del fabbricato sono di proprietà esclusiva dei singoli condòmini e quali parti del fabbricato sono, invece, di proprietà comune. Ha, poi, il diritto di conoscere la quota, generalmente espressa in millesimi, di proprietà delle parti comuni che compete all'abitazione che intende acquistare, nonché la misura, sempre espressa in millesimi, della sua partecipazione alle spese ordinarie e straordinarie relative alle parti comuni.

Tali informazioni sono generalmente contenute nel regolamento di

condominio e nei suoi allegati, documenti che, disciplinando la vita all'interno del fabbricato e stabilendo i diritti e i doveri dei condòmini, devono essere consegnati al potenziale acquirente.

→ **Come vengono ripartire le spese condominiali ordinarie e straordinarie tra venditore e acquirente?**

Le spese condominiali ordinarie, salvo accordi diversi tra le parti, sono a carico dell'acquirente a partire dalla data di consegna dell'abitazione. Tale data coincide, generalmente, con quella di conclusione del contratto definitivo di vendita, ma, come vedremo, potrebbe anche essere diversa. Sempre salvo diverso accordo tra le parti, le eventuali spese condominiali straordinarie definitivamente deliberate precedentemente alla conclusione del contratto definitivo di vendita, ancorché successivamente alla conclusione del contratto preliminare e anche se relative a lavori non ancora eseguiti o liquidati, rimangono a carico del venditore. Le spese condominiali straordinarie definitivamente deliberate successivamente alla conclusione del contratto definitivo di vendita sono, invece, a carico dell'acquirente, anche se erano state precedentemente assunte deliberazioni solo preparatorie o programmatiche.

Potrebbero, poi, esistere dei fondi di riserva condominiali accantonati per spese future, eventuali e non ancora deliberate. In questo caso, sempre salvo diverso accordo tra le parti, il venditore avrà diritto ad ottenere la restituzione della quota di detti fondi relativa all'immobile venduto in quanto ha anticipato somme non relative a spese attuali. L'acquirente dovrà, quindi, corrispondere direttamente al venditore una somma pari a tale quota.

→ **Esiste una responsabilità dell'acquirente per le spese condominiali maturate prima del contratto definitivo di vendita?**

Ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, insieme con questo, al pagamento delle spese relative all'anno in corso e a quello precedente. Vi è, pertanto, una responsabilità dell'acquirente nei confronti del condominio anche per le spese pregresse, sia pure con il limite temporale dell'anno in corso e di quello precedente.

Buona regola di prassi è, quindi, quella di richiedere al venditore di dimostrare, tramite una dichiarazione scritta rilasciata dall'amministratore di condominio (art. 1130, n. 9, c.c.), che sono state interamente pagate tutte le spese condominiali ordinarie e straordinarie divenute esigibili fino alla data del contratto definitivo di vendita.

→ **Permane una responsabilità del venditore per le spese condominiali maturate dopo il contratto definitivo di vendita?**

Ai sensi del medesimo art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato insieme con l'acquirente per le spese maturate fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore di condominio copia autentica dell'atto che ha determinato il trasferimento del diritto. Il venditore ha, pertanto, l'onere di attivarsi in tale senso per evitare il rischio di dover pagare spese condominiali maturate successivamente alla vendita.

## 5. Prezzo e acquisizione della provvista

### → Quando deve essere corrisposto il prezzo al venditore?

Come abbiamo visto, alla sottoscrizione del contratto preliminare di vendita o della proposta di acquisto viene normalmente pagato un acconto sul prezzo o una caparra confirmatoria. Il saldo finale del prezzo viene poi normalmente corrisposto contestualmente alla conclusione del contratto definitivo di vendita.

Nulla vieta, tuttavia, alle parti di convenire che il pagamento del prezzo sia, in tutto o in parte, dilazionato e, quindi, avvenga successivamente alla conclusione del contratto definitivo di vendita.

Le parti possono convenire che il pagamento dilazionato sia effettuato in un'unica soluzione, oppure, suddiviso in più rate. In ogni caso occorre che il contratto di vendita determini con esattezza le modalità e i termini entro i quali deve avvenire il pagamento.

Vengono poi normalmente previste delle clausole di tutela per garantire il venditore contro il rischio del mancato o del tardivo pagamento da parte dell'acquirente. La tutela può consistere, ad esempio, nella previsione di una penale di un certo importo concordato tra le parti per il caso di ritardo nel pagamento, oppure, nell'iscrizione, a favore del venditore, di ipoteca legale sull'immobile venduto.

Occorre, comunque, ricordare che, ai sensi dell'art. 474 c.p.c., gli atti ricevuti o autenticati da un notaio sono titoli esecutivi relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in essi contenuti. Il venditore, nel caso di inadempimento dell'acquirente, potrà, quindi, iniziare immediatamente la procedura esecutiva.

### → In cosa consiste il deposito prezzo presso il notaio?

Il notaio ha il dovere professionale di controllare che, al momento della sottoscrizione del contratto definitivo di vendita, l'immobile sia libero da ipoteche, pignoramenti o altre formalità pregiudizievoli per l'acquirente. Occorre, però, considerare che il contratto definitivo di vendita, pur producendo immediatamente i suoi effetti tra venditore e acquirente, diventa opponibile ai terzi solo con la sua trascrizione nei registri immobiliari. Fino a che il contratto di vendita non è trascritto vi è, pertanto, il rischio che l'immobile possa essere venduto ad altri o che i creditori del venditore possano ipotecare o pignorare il bene. Le modalità telematiche di trascrizione dei contratti hanno grandemente ridotto il lasso temporale che intercorre tra la sottoscrizione del contratto di vendita e la sua trascrizione nei registri immobiliari, ma non lo hanno azzerato.

La legge riconosce, quindi, a ciascuna delle parti la facoltà di richiedere il deposito del prezzo al notaio il quale tratterrà tale somma fino alla avvenuta trascrizione del contratto di vendita.

Sarà poi il notaio, successivamente alla trascrizione e previa verifica che la stessa non sia preceduta da formalità pregiudizievoli per l'acquirente, che corrisponderà il prezzo al venditore.

Nel caso, invece, siano presenti formalità pregiudizievoli per l'acquirente, il notaio disporrà delle somme depositate in conformità all'incarico che le parti gli hanno conferito.

Occorre precisare che le somme depositate al notaio devono essere versate su un conto corrente avente caratteristiche particolari ("conto dedicato ai sensi della Legge 147/2013"). Le somme depositate su tale conto corrente possono considerarsi al sicuro perché sono, per legge, separate dal patrimonio del notaio e, pertanto, non vanno ai suoi eredi

in caso di morte del notaio, non cadono in comunione legale con l'eventuale coniuge o unito civilmente del notaio e sono impignorabili da parte dei creditori del notaio.

→ **È possibile che la somma necessaria al pagamento del prezzo provenga da un soggetto diverso dall'acquirente?**

È certamente possibile che la somma necessaria per il pagamento del prezzo provenga, in tutto o in parte, da soggetto diverso rispetto a chi acquista l'immobile.

Diversi possono essere i motivi per i quali un terzo può essere disposto a fornire la somma necessaria per l'acquisto.

Generalmente ciò avviene per spirito di liberalità oppure a seguito della conclusione di un contratto di mutuo.

Costituisce una liberalità, ad esempio, il caso del genitore che voglia fare un regalo al figlio e sia pertanto disposto a farsi carico del costo di acquisto senza volere la restituzione della somma messa a disposizione. Nel caso di mutuo, invece, un soggetto, generalmente una banca, finanzia l'acquisto prestando l'importo necessario con previsione che tale importo debba essere restituito entro certi termini e, normalmente, maggiorato dagli interessi.

→ **Come deve essere perfezionato l'atto di liberalità?**

Per rispondere a tale domanda occorre distinguere tra liberalità diretta e liberalità indiretta.

La liberalità è diretta quando il donante trasferisce direttamente al donatario una somma di denaro. In questo caso la donazione deve essere formalizzata per atto pubblico notarile alla presenza di due testimoni,

salvo che si tratti di importi di modico valore in rapporto alle condizioni economiche del donante (art. 783 c.c.).

La liberalità è, invece, indiretta quando anche il donante interviene nel contratto definitivo di vendita concluso tra venditore e acquirente e, contestualmente, paga il prezzo direttamente al venditore, senza quindi alcun passaggio di denaro tra donante e donatario. Nei casi di liberalità indirette si ritiene che non sia necessaria la forma dell'atto pubblico alla presenza di due testimoni.

### → **Come deve essere perfezionato il contratto di mutuo?**

Quando, come generalmente accade, la restituzione dell'importo prestatato e il pagamento degli interessi è garantito da ipoteca, anche il contratto di mutuo deve essere perfezionato per atto notarile in quanto, ai fini dell'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari, non è sufficiente la forma della scrittura privata semplice.

Il contratto di mutuo viene normalmente sottoscritto immediatamente dopo la conclusione del contratto definitivo di vendita. Questo consente all'acquirente, che con la sottoscrizione del contratto di vendita diventa proprietario dell'abitazione, di poter concedere ipoteca sulla stessa a favore della banca finanziatrice.

L'erogazione del mutuo è, generalmente, contestuale alla sottoscrizione dello stesso. In taluni casi, tuttavia, l'istituto finanziatore eroga l'importo solo successivamente alla iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari, in assenza di formalità pregiudizievoli, o, in altri casi, solo decorsi dieci giorni dall'iscrizione stessa (cosiddetto "consolidamento" dell'ipoteca). In tali casi occorre che venditore e acquirente si accordino sul pagamento dilazionato del prezzo.

→ **Esistono facilitazioni particolari per chi chiede un mutuo per acquistare una prima abitazione?**

Al fine di favorire l'accesso al credito per l'acquisto e l'efficientamento energetico della prima casa di abitazione, la legge di stabilità del 2014 (legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1, comma 48, lett. c), ha istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze, il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa.

Grazie al Fondo, è lo Stato ad offrire ai cittadini garanzie per l'ottenimento di mutui ipotecari per il solo acquisto, oppure per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica, di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

La garanzia del Fondo è concessa nella misura massima del 50% della quota capitale, con priorità per l'accesso al credito da parte di:

- giovani coppie (dove almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni);
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- giovani di età inferiore ai 36 anni;
- conduttori di alloggi di proprietà degli IACP, comunque denominati.

Per tali categorie è, inoltre, previsto un tasso calmierato del finanziamento ovvero "il tasso effettivo globale (TEG) non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 7 marzo 1996 n. 108".

Il richiedente, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non deve essere proprietario di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli acquistati per successione, anche in comunione con altri successori, e quelli concessi in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

L'immobile ad uso abitativo deve essere sito nel territorio nazionale, non deve rientrare nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2.8.1969, n. 1072.

Il mutuo ipotecario deve essere di importo non superiore a 250.000 euro e deve essere concesso da una banca o da un intermediario finanziario che ha aderito all'iniziativa in base al Protocollo di intesa sottoscritto l'8 ottobre 2014 tra Ministero dell'economia e delle finanze e Abi. Con il decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, contenente "Misure urgenti connesse all'emergenza COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani e i servizi territoriali" (c.d. decreto "sostegni bis"), convertito con modificazioni dalla legge 23 luglio 2021 n. 106, sono state emanate nuove disposizioni relative al Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa. In particolare, per le categorie aventi priorità, con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui, che ottengono un mutuo di importo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori, la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% della quota capitale.

La misura elevata della garanzia vale solo per le domande presentate alle banche aderenti all'iniziativa a partire dal trentesimo giorno dall'entrata in vigore del decreto "sostegni bis" (24 giugno 2021) e fino al 31 marzo 2023 (a seguito della proroga disposta dall'art. 1 comma 74 Legge di Bilancio 2023).

## 6. Consegna

### → Quando deve avvenire la consegna dell'immobile?

Il trasferimento della proprietà dell'immobile dal venditore all'acquirente avviene con la sottoscrizione del contratto definitivo di vendita. Da tale momento, quindi, l'acquirente è a tutti gli effetti il nuovo proprietario.

La consegna all'acquirente dell'immobile avviene, generalmente, nel medesimo momento, mediante consegna delle chiavi. Nulla vieta, tuttavia, alle parti di convenire una consegna anticipata o posticipata.

Nel caso di consegna posticipata l'acquirente deve essere tutelato contro il rischio del ritardo del venditore. Questo può avvenire, ad esempio, prevedendo una penale per il caso di ritardo, oppure prevedendo che parte del saldo del prezzo venga corrisposta dall'acquirente al venditore solo contestualmente alla consegna dell'immobile.

Occorre, comunque, ricordare che, ai sensi del già citato art. 474 c.p.c., gli atti pubblici notarili (non quindi le scritture private anche se autenticate) sono titoli esecutivi per l'esecuzione forzata per consegna o rilascio. Se, pertanto, la vendita è stata conclusa per atto pubblico, l'acquirente, nel caso di ritardo del venditore, potrà iniziare immediatamente la procedura esecutiva al fine di ottenere la disponibilità materiale dell'immobile.

### → L'immobile deve essere consegnato libero o arredato?

Questo aspetto è demandato interamente agli accordi tra le parti.

Venditore e acquirente possono, quindi, convenire che il venditore debba liberare completamente l'immobile, oppure, che gli arredi debbano, in tutto o in parte, essere trasferiti insieme alla proprietà dell'abitazione.

## 7. Formalità pregiudizievoli

### → Cosa accade se l'immobile è ipotecato?

Quando l'immobile è gravato da un'ipoteca occorre che la stessa sia cancellata affinché l'acquirente possa acquistare la proprietà libera da ogni rischio di evizione.

Se il venditore ha la liquidità necessaria per estinguere il debito garantito dall'ipoteca, si può, nel contratto preliminare o nella proposta di acquisto, porre a suo carico l'obbligo di fare quanto necessario per ottenere la cancellazione dell'ipoteca entro il termine stabilito per la sottoscrizione del contratto definitivo di vendita.

Se, invece, il venditore non ha la liquidità necessaria e occorre utilizzare parte del saldo del prezzo per estinguere il debito, è necessario porre in essere accorgimenti idonei a garantire che le somme necessarie per estinguere il debito arrivino effettivamente al creditore.

A tale fine occorre che il creditore (generalmente la banca che aveva concesso all'attuale proprietario il mutuo per l'acquisto dell'abitazione) rilasci una dichiarazione scritta nella quale sia indicato l'importo necessario ad estinguere il debito con riferimento alla data nella quale è stata programmata la sottoscrizione del contratto definitivo di vendita. Tale importo sarà scorporato dal saldo del prezzo e, invece che essere pagato al venditore, sarà dall'acquirente corrisposto direttamente al creditore. In conseguenza dell'estinzione del debito, il creditore dovrà acconsentire alla cancellazione dell'ipoteca.

Nel caso in cui creditore sia una banca o un istituto di credito non è più necessario perfezionare un atto notarile di assenso alla cancellazione e sarà direttamente il creditore ad inviare alla competente conservatoria

dei registri immobiliari, entro trenta giorni, la richiesta di cancellazione. Ove, invece, creditore sia un soggetto diverso da una banca o da un istituto di credito, o nel caso in cui l'acquirente voglia comunque affidare al notaio l'incarico di curare la cancellazione dell'ipoteca, occorrerà che, contestualmente alla estinzione del debito, il creditore sottoscriva un atto notarile di assenso alla cancellazione.

### ➔ Cosa accade se l'immobile è pignorato?

Se l'immobile è pignorato vuol dire che il creditore dell'attuale proprietario ha già iniziato la procedura esecutiva che ha, come suo esito finale, la vendita all'asta dell'immobile.

Questa procedura può essere interrotta quando vengono soddisfatti i diritti del creditore che ha iniziato la procedura, e a cui favore è stato trascritto il pignoramento, e degli eventuali altri creditori che sono intervenuti nella procedura stessa.

Contrariamente a quanto abbiamo visto per le ipoteche, il consenso dei creditori non è sufficiente per cancellare la trascrizione di un pignoramento. È, infatti, necessario che sia il giudice della esecuzione ad ordinarne, con proprio provvedimento, la cancellazione.

Anche in questo caso occorre conoscere l'importo necessario a soddisfare i diritti dei creditori partecipanti alla procedura esecutiva. Anche in questo caso tale importo dovrà essere scorporato dal saldo del prezzo e dovrà essere corrisposto direttamente ai creditori i quali, a fronte di tale pagamento, rinunceranno alla prosecuzione della procedura consentendo al giudice di ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

## 8. Impianti

### → Cosa accade se gli impianti non sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza?

La conformità degli impianti (elettrico, idraulico, del gas ecc..) alla vigente normativa in materia di sicurezza non è elemento essenziale per la validità del contratto di vendita.

Occorre, tuttavia, che tale aspetto sia disciplinato sin dalla sottoscrizione del contratto preliminare o della proposta di acquisto.

Il venditore potrebbe garantire tale conformità, obbligandosi a consegnare all'acquirente le relative certificazioni, oppure, l'acquirente potrebbe accettare lo stato attuale degli impianti, esonerando il venditore da tale garanzia.

In quest'ultimo caso il promissario acquirente è consapevole che gli eventuali costi per la messa a norma degli impianti saranno a suo esclusivo carico.

Il venditore, pur non garantendo la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, potrebbe anche limitarsi a garantire il solo loro corretto funzionamento.

## 9. Provenienza per donazione e successione

### → È un problema se l'attuale proprietario ha acquistato l'immobile per donazione?

La precedente donazione potrebbe essere impugnata dai legittimari (coniuge o unito civilmente e figli o, in assenza di figli, ascendenti) del donante qualora risulti lesiva delle loro quote di riserva.

La legge garantisce, infatti, ai legittimari il diritto di ottenere una quota minima del valore complessivo del patrimonio del donante. Tale quota varia a seconda della presenza o meno del coniuge, dei figli o degli ascendenti e del numero dei figli o degli ascendenti.

Se questa quota minima è stata lesa dalla donazione e se il patrimonio di chi ha ricevuto la donazione non è sufficiente a soddisfare i diritti dei legittimari lesi, questi ultimi possono rivendicare la proprietà dell'immobile che era stato oggetto di donazione, anche se nel frattempo è stato trasferito ad altri.

La questione è ulteriormente complicata dal fatto che solo al momento del decesso del donante si può avere certezza su chi sono i legittimari e sulla effettiva lesività della donazione.

Solo dopo il decesso del donante, inoltre, la legge consente ai potenziali legittimari di rinunciare a impugnare la donazione.

Occorre, pertanto, tutelare contro tali rischi chi vuole acquistare da chi aveva ricevuto per donazione.

Nella prassi vengono generalmente adottate due soluzioni.

La prima consiste nella risoluzione consensuale della donazione. Donante e donatario perfezionano un atto notarile tramite il quale risolvono la precedente donazione. Così facendo la donazione si considera

come mai avvenuta, il donante torna ad essere proprietario dell'immobile e lo può vendere all'acquirente senza rischi per quest'ultimo.

La seconda soluzione consiste nel rilascio di una polizza assicurativa che garantisca l'acquirente contro il rischio che un eventuale legittimario leso dalla donazione possa rivendicare la proprietà dell'immobile.

Nel solo caso in cui il donante sia già deceduto, un'ulteriore soluzione può essere quella di chiedere che tutti i legittimari rinuncino espressamente ad impugnare la donazione.

Occorre, comunque, rilevare che, decorsi venti anni dalla trascrizione dell'atto di donazione, non è più possibile per l'eventuale legittimario leso rivendicare la proprietà dell'immobile che sia stato nel frattempo trasferito dal donatario a terzi. Decorso tale periodo, dunque, l'acquisto dal donatario può ritenersi sempre sicuro.

Inoltre la facoltà di impugnare la donazione si prescrive in dieci anni dal decesso del donante, fatte salve le cause di sospensione e di interruzione di tale termine.

### → **È un problema se l'attuale proprietario ha acquistato l'immobile per successione testamentaria?**

Anche una disposizione testamentaria potrebbe essere impugnata dai legittimari del testatore se lesiva dei loro diritti.

Anche tale facoltà si prescrive in dieci anni dal decesso del testatore, fatte salve le cause di sospensione e di interruzione di tale termine.

In questo caso l'acquirente può essere tutelato chiedendo ai legittimari di rinunciare espressamente ad impugnare il testamento.

→ **È un problema se l'attuale proprietario ha acquistato l'immobile per successione e non risulta trascritta l'accettazione di eredità o l'acquisto del legato?**

Ai sensi dell'art. 2648 c.c. si devono trascrivere nei registri immobiliari l'accettazione dell'eredità e l'acquisto del legato aventi ad oggetto diritti reali su beni immobili.

La trascrizione dell'accettazione dell'eredità può essere effettuata in forza di un atto pubblico ovvero una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, contenente la dichiarazione espressa del chiamato all'eredità di volerla accettare.

Se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità stessa (artt. 476 e 477 c.c.), si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Se, pertanto, il venditore non ha precedentemente perfezionato un atto notarile di accettazione espressa, la trascrizione dell'accettazione dell'eredità può essere effettuata dal notaio incaricato di ricevere od autenticare il contratto di vendita.

Tale contratto è, infatti, idoneo a manifestare una volontà implicita di accettare l'eredità, in quanto non sarebbe possibile vendere l'immobile oggetto di delazione ereditaria se non in qualità di erede.

I costi di tale trascrizione dovranno, salvo accordi diversi tra le parti, essere sostenuti dall'erede venditore in quanto si tratta di una formalità relativa alla successione e non alla vendita. La trascrizione dell'acquisto del legato, sempre ai sensi dell'art. 2648 c.c., dovrà, invece essere effettuata prima della vendita sulla base di un estratto autentico del testamento.

Le sopra indicate trascrizioni degli acquisti per successione sono necessarie al fine di tutelare l'acquirente contro il rischio che chi appare destinatario della successione in realtà non lo sia, ad esempio perché viene rinvenuto un testamento successivamente alla conclusione della vendita (art. 534 c.c.).

## 10. Conformità catastale

→ **È necessario che i dati catastali e la planimetria catastale corrispondano allo stato di fatto dell'immobile?**

Sì, ai sensi di legge (art. 29, comma 1-bis, legge 27 febbraio 1985, n. 52), il venditore, nell'atto di trasferimento di un fabbricato, deve attestare che i dati catastali e la planimetria catastale corrispondono allo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Sono tollerate solo lievi difformità, purché non incidano sui dati di classamento.

La normativa prevede che la dichiarazione del venditore possa essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Se vi sono differenze rilevanti tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale, occorre che il promittente venditore provveda all'aggiornamento dei dati catastali e della planimetria prima della conclusione del contratto definitivo di vendita.

## 11. Regolarità urbanistica

### → È necessario che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico?

Ai sensi di legge (art. 40, comma 28, legge 28 febbraio 1985, n. 47 e art. 46, decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) negli atti di trasferimento di fabbricati il venditore deve dichiarare gli estremi del provvedimento urbanistico che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile o ha autorizzato successive modifiche.

Se, tuttavia, le opere di edificazione o di modifica dell'immobile sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, il venditore può limitarsi a rendere una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti tale circostanza, senza dover indicare gli estremi del provvedimento abilitativo. Occorre, tuttavia, precisare che ciò non vale a sanare ogni opera realizzata prima del 1° settembre 1967. L'immobile costruito abusivamente, ancorché prima del 1° settembre 1967, resta abusivo ed espone il proprietario al rischio di sanzioni o di richieste di rimozione finché non venga sanato.

Occorre, poi, rilevare che alcune irregolarità, diverse dalla totale assenza del titolo abilitativo o dalla totale difformità tra il titolo abilitativo e quanto realizzato, costituiscono i cosiddetti “abusi minori” che non rendono incommerciabile il bene. In questi casi è, quindi, possibile procedere con la vendita anche in assenza della presentazione della richiesta di sanatoria. Occorre, comunque, che il contratto chiarisca se i costi necessari per sanare tali irregolarità minori sono a carico del venditore o dell'acquirente. Occorre, inoltre, rilevare che non compete al notaio la verifica della effettiva regolarità urbanistica

dell'immobile. Grava, infatti, sul venditore l'obbligo di dichiarare gli estremi dei provvedimenti abilitativi e l'obbligo di garantire la regolarità urbanistica dell'immobile.

Nei casi in cui il notaio o l'acquirente abbiano dubbi sulla regolarità urbanistica dell'immobile può essere consigliabile richiedere ad un tecnico il rilascio di una certificazione di regolarità urbanistica.

→ **È necessario avere la documentazione che attesti l'agibilità dell'immobile?**

Secondo un orientamento giurisprudenziale consolidato il venditore ha l'obbligo di consegnare all'acquirente la documentazione idonea ad attestare l'agibilità dell'immobile venduto.

Tale documentazione accerta l'esistenza dei requisiti richiesti dalla legge per poter considerare un immobile idoneo alla permanenza di persone al suo interno.

In mancanza, è da considerarsi legittimo il rifiuto del promissario acquirente di sottoscrivere il contratto definitivo di vendita.

Occorre, tuttavia, rilevare che la mancanza di tale documentazione non incide sulla validità dell'atto di vendita, né sulla commerciabilità dell'immobile. Il promissario acquirente può, quindi, sin dal contratto preliminare o dalla proposta di acquisto, esonerare il promittente venditore dall'obbligo di consegnare tale documentazione assumendo a proprio carico le spese eventualmente necessarie al fine dell'ottenimento dell'agibilità.

## 12. Attestazione energetica

### → È necessario avere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile?

L'attestato di prestazione energetica è il documento che contiene le informazioni, in particolare l'indicazione della classe energetica, che consentono al potenziale acquirente, sin dal momento della conclusione delle trattative, di conoscere il livello di efficienza energetica dell'abitazione. La disciplina dell'attestazione energetica varia a seconda della Regione in cui è situato l'immobile.

Alcune Regioni hanno adottato una propria normativa, nelle altre, invece, vige la normativa dettata a livello nazionale.

La normativa nazionale e le normative regionali prevedono generalmente l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, nonché la sua allegazione al contratto, nel caso di vendita di immobili a destinazione abitativa, mentre ciò non è richiesto per le pertinenze quali cantine, solai, box o posti auto.

Occorre, infine, rilevare, che la mancanza dell'attestato non incide comunque sulla validità del contratto di vendita, ma è punita con una sanzione pecuniaria.

## **1. Introduzione**

→ **Perché l’acquisto della prima abitazione da parte di soggetti di giovane età rileva anche sul piano fiscale?**

Il carico fiscale relativo all’acquisto della prima casa può risultare determinante sulla scelta dell’abitazione da acquistare. Per diverse ragioni l’argomento assume un rilievo particolare quando gli acquirenti siano di giovane età.

→ **Nel panorama normativo esiste una disciplina fiscale che disponga in materia di acquisto di prima abitazione da parte di “soggetti giovani”?**

La risposta è negativa benché ad un primo approccio potrebbe sembrare corretto sostenere il contrario. Non può essere infatti considerata in tale ottica l’unica legge vigente in materia (art. 64 del d.l. 25 maggio 2021, n. 73, convertito in l. n. 106 del 23 luglio 2021 cd. decreto “sostegni bis”) che, pur prevedendo delle misure in favore dell’acquisto della casa di abitazione ed in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile, ha carattere temporaneo e si rivolge solo a soggetti che non abbiano ancora compiuto nell’anno solare 36 anni d’età.

Nel prosieguo tuttavia pur essendo il presente contributo rivolto ai “giovani acquirenti” verranno approfondite tematiche che potranno risultare utili anche a chi, a prescindere dall’età, si accinga per la prima volta all’acquisto di una abitazione.

## 2. Acquisto della prima casa

### → Quali sono le imposte che devono essere corrisposte in caso di acquisto della prima abitazione e relative pertinenze?

L'atto di acquisto della prima casa dovrà essere assoggettato ad imposta sul valore aggiunto (Iva) o ad imposta di registro a seconda della sussistenza di specifici elementi che ne caratterizzano le rispettive fattispecie. La scelta tra i due regimi non è rimessa alle parti in quanto il sistema fiscale prevede una sorta di subordinazione dell'imposta di registro alla disciplina Iva. Si applicherà pertanto l'imposta di registro solo se l'atto non risulterà soggetto ad Iva.

### → Quando si deve assoggettare ad Iva l'atto di acquisto di una abitazione?

Si dovrà applicare obbligatoriamente la disciplina Iva se ricorrano contestualmente i tre requisiti, soggettivo, oggettivo e della territorialità, richiesti dal d.p.r. n. 633 del 1972.

Più in particolare ai sensi dell'art. 10, n. 8-bis, del d.p.r. n. 633 del 1972 l'atto di acquisto di un'abitazione dovrà essere assoggettato ad Iva quando la vendita venga effettuata da una società costruttrice o da una società di ristrutturazione che abbia eseguito lavori di edilizia "pesante" entro i 5 anni dalla ultimazione della costruzione o dei lavori di ristrutturazione ed abbia ad oggetto abitazioni e relative pertinenze che siano ubicate in Italia.

Si applicherà inoltre la disciplina Iva quando la stessa società costruttrice o di ristrutturazione, pur essendo trascorsi 5 anni dalla ultimazione, eserciti comunque l'opzione per l'applicazione della relativa imposta.

### → Quando dovrà essere applicata l'imposta di registro?

Alla compravendita che abbia ad oggetto un'abitazione e relative pertinenze si dovrà invece applicare l'imposta di registro in tutti i casi in cui a vendere sia un privato. Oppure, anche se fosse una società, ove non ricorrano i requisiti che la facciano qualificare come soggetta obbligatoriamente ad Iva (ad esempio nel caso di una società che rivenda un'abitazione che si trovi nello stesso stato in cui sia stata acquistata senza che vi abbia effettuato lavori che avrebbero potuto farla rilevare come una società di ristrutturazione).

La vendita soggetta ad imposta di registro è caratterizzata dalla possibile applicazione del meccanismo del prezzo valore.

### → Cosa si intende per “prezzo valore”?

In una compravendita di abitazione e relative pertinenze le imposte vanno calcolate su un ammontare denominato “base imponibile” corrispondente, in caso di applicazione dell'imposta di registro al valore del bene o se maggiore al corrispettivo pattuito e nell'ipotesi di atto soggetto ad Iva in misura pari al solo corrispettivo.

Qualora l'atto di acquisto sia soggetto ad imposta di registro, alle sole persone fisiche, acquirenti, che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, è consentito fare richiesta di corrispondere le imposte su una base imponibile costituita dal valore catastale del bene, a prescindere dal corrispettivo pattuito o dal valore effettivo dello stesso bene, risultando inoltre interdetta ogni attività di accertamento sulla congruità del medesimo corrispettivo o del valore dichiarato.

Normalmente ciò si traduce in un notevole risparmio sul piano fiscale.

### → **In cosa consiste l'agevolazione per l'acquisto della prima casa?**

Le sole persone fisiche, che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, in caso di acquisto a titolo oneroso della prima casa, sia che l'atto sia soggetto ad Iva che ad imposta di registro, possono usufruire di un'agevolazione consistente nella applicazione di un'aliquota ridotta.

A seconda delle ipotesi si avrà una riduzione dell'Iva dal 10% al 4%, da corrispondere al soggetto cedente che in seguito la verserà allo Stato oppure l'applicazione dell'imposta di registro ridotta al 2% anziché nella misura ordinaria del 9%, da corrispondere sempre allo Stato tramite il notaio rogante.

L'agevolazione per l'acquisto della prima casa spetta esclusivamente quando ne formino oggetto abitazioni appartenenti alle categorie catastali distinte con la lettera A con esclusione delle abitazioni in categoria A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico). La stessa agevolazione, inoltre, spetta limitatamente ad una per ciascuna categoria, anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio rimesse e autorimesse) e C/7 (tetterie chiuse o aperte).

### → **Quali sono i requisiti richiesti per godere della agevolazione?**

Per poter richiedere le agevolazioni prima casa è necessario rispettare determinati requisiti, la cui sussistenza va dichiarata dal soggetto acquirente nell'atto di acquisto. Nello specifico l'acquirente non deve possedere (neanche in comunione con il coniuge) in tutto il territorio nazionale un'altra abitazione per la quale si sia già fruito delle agevolazioni (a

meno che non si impegni ad alienarla entro l'anno successivo allo stesso acquisto); inoltre non deve essere titolare (esclusivo o in comunione con il coniuge) della proprietà, del diritto d'uso, usufrutto o abitazione di un'altra abitazione nello stesso Comune in cui è situato l'immobile che si vuole acquistare con le agevolazioni ed infine deve essere residente nel Comune in cui si acquista la casa oppure si deve obbligare a stabilirvi la residenza entro 18 mesi dall'acquisto agevolato, ovvero dimostrare che la propria sede di lavoro è situata nel medesimo Comune.

→ **È prevista una disciplina specifica per l'acquisto della prima casa da parte degli under 36?**

Si, come già anticipato, l'art. 64 del decreto “sostegni bis” per l'acquisto della prima casa effettuato da giovani che non abbiano compiuto nell'anno solare 36 anni di età ha previsto delle misure di favore che sono state prorogate fino al 31 dicembre 2023.

→ **In cosa consiste l'agevolazione “prima casa” di cui possono godere gli under 36 anni?**

Nel caso di acquisto soggetto ad imposta di registro ai giovani under 36 è riconosciuta l'esenzione totale dalla stessa imposta (oltre che dall'imposta ipotecaria e da quella catastale).

Qualora invece l'acquisto sia soggetto ad Iva la disposizione agevolativa prevede un ristoro pari all'Iva corrisposta in relazione all'acquisto, sotto forma di credito d'imposta, in forza del quale l'imposta dovuta diventa, di fatto, pari a zero (inoltre non sono dovute le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 12 del 14.10.2021, pag. 13). La misura è stata prorogata fino al 31 dicembre 2023.

→ **Quali sono i requisiti richiesti agli under 36 per poter beneficiare delle agevolazioni?**

L'agevolazione si applica solo agli atti di acquisto della prima abitazione e soltanto se ricorrano oltre a tutti i requisiti previsti in generale per l'acquisto agevolato della prima casa anche le ulteriori condizioni di non aver compiuto 36 anni nell'anno in cui l'atto è rogitato e di essere in possesso di un Isee non superiore a 40.000 euro annui.

Occorre inoltre che l'acquirente al momento dell'acquisto renda la dichiarazione di possedere tutti i requisiti per l'accesso alle agevolazioni fiscali.

Le agevolazioni fiscali previste dal decreto "sostegni bis" trovano applicazione solo a favore di soggetti che non abbiano compiuto trentasei anni nell'anno in cui l'atto è rogitato. L'Amministrazione Finanziaria (circolare n. 12 del 2021, pag. 4) ha chiarito che occorre far riferimento all'anno solare. Così ad esempio Tizio che stipulerà un atto di acquisto a novembre 2022 e compirà 36 anni a dicembre 2022 non potrà beneficiare dell'agevolazione.

→ **Quali sono le problematiche fiscali connesse alla acquisizione della provvista necessaria per il pagamento del prezzo di acquisto?**

Il reperimento della provvista necessaria per adempiere all'obbligo di pagamento del prezzo pattuito rappresenta una delle problematiche di chi, specie se di giovane età, si accinga ad acquistare la propria prima abitazione quando non disponga di mezzi propri adeguati.

L'intervento di terzi, come ad esempio i genitori, oppure il ricorso ad un mutuo bancario fanno emergere delle questioni importanti anche sul piano tributario. Non solo in materia di imposte indirette ma anche in relazione ai profili applicativi delle imposte sui redditi se si consideri

che la “spesa” per l’acquisto della prima casa concorre a determinare il “redditometro” ed al consequenziale rischio di un accertamento sintetico del reddito dell’acquirente.

→ **Quali sono i riflessi fiscali connessi al pagamento del prezzo effettuato tramite l’intervento dei genitori?**

Il pagamento del prezzo di acquisto a titolo di liberalità effettuato direttamente dai genitori dell’acquirente essendo configurabile come una liberalità indiretta non è soggetto all’applicazione di alcuna imposta ai sensi dell’art. 1, comma 4-bis, del Testo unico successioni e donazioni.

→ **La liberalità indiretta collegata all’acquisto della prima casa da parte di un giovane under 36 gode ugualmente della non soggezione ad alcuna imposta?**

La risposta è positiva. Il dubbio si potrebbe porre perché il citato art. 1 comma 4 bis del Tus dispone che la liberalità indiretta sia a costo zero solo se l’atto di trasferimento cui acceda sia soggetto ad imposta di registro in misura proporzionale e sembrerebbe quindi esclusa nel caso di acquisto da parte di un under 36 ove le imposte come visto non vengono proprio corrisposte.

Tuttavia il Fisco (circolare n. 12 del 2021, pag. 24) ha risolto la questione a favore dei giovani under 36 precisando che le conseguenze fiscali per costoro non possono risultare deteriori rispetto a quelle prefigurate per coloro che chiedono solo il trattamento ordinario.

Alle medesime conclusioni peraltro è possibile giungere, come sostenuto sempre dal Fisco (risposta n. 261/2022), anche nel caso di liberalità indiretta posta in essere tramite la nomina del giovane under 36 quale

beneficiario degli effetti di un preliminare di acquisto che sia stato sottoscritto da un genitore che provveda direttamente a saldare il prezzo.

➔ **Quali sono i vantaggi fiscali previsti per i mutui cui ricorrano in sede di acquisto i soggetti under 36?**

I soggetti under 36 ai sensi del comma 8 dell'articolo 64 del decreto "sostegni bis" godono della esenzione dal pagamento dell'imposta sostitutiva dello 0,25 % dovuta in via ordinaria per tutti i mutui bancari, purché ricorrano le condizioni per godere delle agevolazioni prima casa, e il richiedente abbia un valore ISEE non superiore a 40.000 euro annui. La sussistenza dei requisiti per godere delle agevolazioni fiscali deve essere dichiarata dal mutuatario nel contratto di mutuo o in un documento allo stesso allegato. La misura è stata prorogata fino al 31 dicembre 2023.

Ai giovani under 36, inoltre, è riservata la possibilità di contrarre un mutuo con la garanzia dello Stato fornita tramite la Consap società totalmente partecipata dal Ministero dell'economia e delle finanze. Nello specifico la legge n. 234 del 30 dicembre 2021 ha elevato per determinate categorie di soggetti, tra cui i giovani di età, l'importo garantito all'80% della quota capitale del mutuo prevedendo un limite di finanziabilità, inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo di acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, superiore all'80%. Anche questa disposizione ha carattere temporaneo e ha validità fino al 31 marzo 2023 (a seguito della proroga disposta dall'art. 1 comma 74 Legge di Bilancio 2023) ed è riservata anche a giovani coppie coniugate o conviventi more uxorio da almeno due anni, in cui almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni e a giovani di età inferiore ai 36 anni con Isee non superiore ai 40.000 euro annui.

### 3. Gestione dell'abitazione principale/prima casa

#### → Quali sono le imposte che rilevano nella gestione dell'abitazione principale/prima casa?

Le problematiche proprie della gestione della proprietà della prima casa e della casa in generale riguardano l'Imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) e l'Imposta municipale propria (Imu).

#### → Quali sono le specifiche ricadute in materia di Irpef?

Chi acquista una prima abitazione (*rectius*, l'abitazione principale, ossia l'abitazione ove si dimora abitualmente) può accedere, in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi alla detrazione Irpef del 19% sugli interessi e sulle spese accessorie del mutuo contratto per l'acquisto fino ad un massimo di 4.000 euro ed alla detrazione delle spese di intermediazione immobiliare fino a 1.000 euro. Non sono previste particolari agevolazioni per gli acquirenti di giovane età.

#### → Quali sono invece le specifiche ricadute in materia di Imu?

Per l'abitazione principale è prevista l'esenzione dall'Imu. L'imposta dovrà essere versata infatti solo con riferimento alle abitazioni considerate di lusso rientranti nelle categorie catastali A1, A8 E A9, ovvero nel caso in cui si tratti di case signorili, ville e castelli.

L'esenzione spetta, indipendentemente dal nucleo familiare di appartenenza, al proprietario che abbia stabilito nell'abitazione di che trattasi la propria dimora abituale e residenza anagrafica. Pertanto nel caso in cui i componenti del medesimo nucleo familiare abbiano la dimora e la residenza anagrafica in immobili diversi le agevolazioni per l'abitazio-

ne principale e relative pertinenze si applicheranno per ognuno degli immobili. Questa possibilità vale non solo nel caso in cui gli immobili siano ubicati in Comuni diversi ma anche qualora si trovino nell'ambito territoriale dello stesso Comune. Occorre tuttavia che la dimora abituale e la residenza anagrafica siano effettivi e non fittizi (Corte Costituzionale n. 209/2022 del 12.09.2022).

Va precisato infine che anche in materia di Imu non sono previste agevolazioni o riduzioni per soggetti giovani di età.

## 4. Alienazione della prima casa

→ **L'Agenzia delle entrate può revocare le agevolazioni in materia di Iva e di imposta di registro di cui si sia goduto al momento dell'acquisto della prima casa?**

Sì, è prevista la decadenza dalle agevolazioni fiscali in caso di rivendita della medesima abitazione prima dei 5 anni dall'acquisto, in caso di mendacità delle dichiarazioni previste dalla legge, rese in occasione dell'atto ed in caso di mancato trasferimento della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto.

In caso di decadenza è dovuta la differenza tra l'imposta di registro o l'Iva in misura ordinaria e le imposte corrisposte per l'atto di trasferimento con l'aggiunta di una sanzione pari al 30% delle stesse imposte e il pagamento degli interessi di mora.

Il contribuente potrà evitare di essere sanzionato se entro un anno dalla alienazione dell'immobile acquistato con i benefici prima casa proceda all'acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione princi-

pale oppure nel caso in cui proceda, sempre entro un anno dalla data dell'atto di acquisto della "nuova" prima casa, alla alienazione della prima abitazione di cui si sia già proprietari e che ci si sia impegnati a trasferire.

→ **L'Agenzia delle entrate può revocare le agevolazioni concesse agli under 36?**

Sì, la dichiarazione mendace può riguardare anche i requisiti previsti per le agevolazioni degli under 36 e a tal proposito è prevista la decadenza dall'agevolazione in caso in cui sia accertata la mancanza del requisito dell'età o del valore Isee.

→ **Sono previste particolari agevolazioni o riduzioni per i giovani acquirenti/venditori?**

No, per i soggetti considerati "giovani" ed anche se abbiano goduto della agevolazione prevista per gli under 36 non è prevista alcuna riduzione di imposta e/o di sanzioni in caso di decadenza.

→ **È possibile godere di un credito d'imposta sul riacquisto della prima casa?**

Sì, l'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 prevede l'attribuzione di un credito d'imposta al contribuente che provveda ad acquistare, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale aveva fruito dell'aliquota agevolata, Iva o registro, un'altra casa di abitazione di categoria diversa da A/1, A/8 e A/9, in presenza delle condizioni previste per l'agevolazione prima casa. Il medesimo beneficio è riconosciuto, altresì, nel caso in cui il contribuente, che già possieda un immobile per il quale abbia fruito dell'agevolazione c.d. "prima casa", acquisti un altro

immobile, usufruendo nuovamente delle agevolazioni per la prima casa, obbligandosi ad alienare il primo entro un anno.

→ **È prevista una disciplina particolare del credito d'imposta per i giovani acquirenti che abbiano goduto della agevolazione riservata agli under 36?**

No, anzi il Fisco in questo caso sembrerebbe addirittura penalizzare i giovani acquirenti under 36.

La circolare n. 12 del 2021 della Agenzia delle entrate infatti prevede testualmente che nell'ipotesi di alienazione di un'abitazione acquisita precedentemente con le agevolazioni "prima casa" e successivo acquisto entro l'anno di un'altra abitazione usufruendo dell'esenzione di cui al comma 6 dell'art. 64 del decreto "sostegni bis", non spetti alcun credito d'imposta ai sensi del richiamato art. 7 della legge n. 448 del 1998 (in quanto parametrato alla minore delle imposte relative ai due atti di compravendita, che in questo caso è pari a zero). Allo stesso modo, in caso di successiva alienazione dell'immobile acquistato con esenzione dell'imposta di registro ai sensi del citato comma 6 e riacquisto entro un anno di una nuova prima casa, il contribuente non potrà beneficiare del credito d'imposta di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 1998 (in quanto l'imposta relativa al precedente acquisto era pari a zero). Il suddetto credito di imposta per il riacquisto "prima casa", secondo il Fisco, non compete all'acquirente nemmeno in relazione agli acquisti con atto soggetto ad Iva ai sensi dell'articolo 64, comma 7, del d.l. n. 73 del 2021, sebbene in tal caso il nuovo acquisto sia formalmente soggetto a detta imposta. Ciò in quanto, come già anticipato, nelle compravendite soggette ad Iva, in ragione del credito d'imposta, l'imposta dovuta diventa, di fatto, pari a zero.

→ **È prevista un'imposta sul "guadagno" che si consegue vendendo la propria prima casa ad un prezzo più alto di quello di acquisto?**

La risposta è positiva solo però nel caso in cui la vendita sia operata nei 5 anni dall'acquisto iniziale. In tale ipotesi, se non ricorrano eccezioni e solo nel caso in cui emergesse un differenziale positivo tra prezzo di vendita e prezzo di acquisto, si dovrebbe versare un'imposta sulla plusvalenza conseguita.

→ **Sono previste eccezioni nel caso che la rivendita sia operata da soggetti "giovani"?**

No, non sono previste specifiche eccezioni in caso di vendita infraquinquennale posta in essere da soggetti giovani di età.

Tuttavia in termini generali con riferimento alla vendita della abitazione principale sono previste alcune eccezioni, valide per tutti i soggetti a prescindere dall'età, al verificarsi delle quali, non sorge alcuna obbligazione tributaria anche nel caso in cui possa potenzialmente emergere una plusvalenza imponibile.

L'art. 67, lett b), del Tuir prevede a tal proposito che sia esente da plusvalenza la vendita infraquinquennale di fabbricati che per la maggior parte del periodo intercorso tra acquisto e cessione siano stati adibiti ad abitazione principale del titolare o dei suoi familiari, intendendosi per abitazione principale quella dove si dimora abitualmente (Ris.AE n 218 del 2008) e per familiari i soggetti elencati nell' art 5 del tuir.

## 5. Riflessioni finali

I giovani acquirenti godono solo di una normativa speciale di favore che però risulta non esaustiva per diverse ragioni.

La prima relativa al limite di età che non risulta allineato a quello proprio di agevolazioni previste per altri comparti impositivi come ad esempio con riferimento al settore agricolo ove rileva il compimento del 41° anno di età.

La seconda riferita alla durata temporanea dell'agevolazione fiscale per i mutui limitata al 31 dicembre 2023 (a seguito della proroga disposta dall'art. 1 comma 74 Legge di Bilancio 2023) e della garanzia Consap fino al 31 marzo 2023.

La terza relativa all'applicazione pratica dell'agevolazione che non risulta affatto vantaggiosa in caso di co-acquisto da parte di più soggetti (non tutti in possesso dei requisiti) oppure di acquisto congiunto di casa e pertinenze appartenenti alla medesima categoria in numero superiore ad uno o acquisto congiunto di abitazione e di pertinenze non agevolabili.



# LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

## 1. Introduzione

### → Che cos'è il contratto di locazione?

Il contratto di locazione è il contratto con il quale una parte si obbliga a fare godere ad un'altra parte una cosa determinata (mobile o immobile) per un certo periodo di tempo a fronte del versamento di un certo corrispettivo (art. 1571 c.c.).

### → Che cosa deve intendersi per locazione abitativa?

I contratti di locazione abitativa sono quei contratti di locazione che hanno ad oggetto un bene immobile destinato ad abitazione.

Da sottolineare che ciò che conta per la definizione di una locazione quale locazione abitativa è la destinazione dell'immobile a prescindere dal luogo in cui questo si trovi: essa dunque riguarderà anche gli immobili destinati ad alloggio che non si trovino in un centro urbano.

Da segnalare poi che la destinazione che interessa è la destinazione concreta prevista dal contratto ed attuata dalle parti indipendentemente dalla regolarità catastale ed urbanistica dell'immobile.

### → Quali sono le norme che si applicano alle locazioni abitative?

La disciplina delle locazioni abitative è dettata da numerose norme.

Vi sono innanzitutto le disposizioni contenute nella legge n. 431 del 1998, legge che è diretta appunto a disciplinare le locazioni abitative fissandone il contenuto con riguardo alle diverse specie di locazione, differenziate quanto alle regole che concernono la durata ed il canone. Trovano applicazione nei confronti delle locazioni abitative anche alcune delle norme ancora vigenti (perché non abrogate) della legge n. 392 del 1978 (la cd. legge dell'equo canone): tra queste assai importanti sono le disposizioni che disciplinano la successione nella locazione (art. 6), l'inadempimento del conduttore e la sanatoria della morosità (artt. 5 e 55), gli oneri accessori (art. 9), il deposito cauzionale (art. 11). Le locazioni abitative sono regolate anche da molte disposizioni (anche di carattere fiscale) contenute in leggi speciali (quale – tra le altre – il decreto legislativo n. 23 del 2011 in tema di cedolare secca).

Vi sono infine le norme dettate dal codice civile in materia di locazione: si tratta degli artt. 1571 e segg. c.c., i quali trovano applicazione nei confronti delle locazioni abitative quanto agli aspetti del contratto (la rinnovazione del contratto, i vizi del bene locato, gli obblighi circa la manutenzione del bene locato, le condizioni del rilascio del bene locato ed alle conseguenze del rilascio, ecc.) che non sono regolati dalle leggi speciali anzidette.

### → **A quale fine la presente guida prende in considerazione le locazioni abitative?**

Premesso che è opportuno – proprio in relazione alla complessità della disciplina delle locazioni abitative – che ogni interessato, per avere conoscenza della materia, si rivolga ai professionisti e in genere agli esperti del settore il presente testo vuole fornire indicazioni semplici e

comprensibili tali da consentire anche a chi non possieda conoscenze nella materia di avere risposte utili ai primi quesiti che possono porsi.

## 2. Diverse tipologie di locazioni abitative

Come si è detto, la legge n. 431 del 1998 prevede e disciplina diverse specie di locazioni abitative, per le quali fissa regole differenziate. Peraltro accanto alle locazioni previste e disciplinate dalla legge n. 431 vi sono alcune ipotesi di locazioni estranee all'ambito di disciplina di questa.

### 2.1. LOCAZIONI "LIBERE"

La prima specie di locazione abitativa prevista dalla legge n. 431 è quella delle locazioni cd. "libere".

#### → **Che cosa sono le locazioni abitative "libere"?**

Le locazioni "libere" possono essere definite come le locazioni abitative aventi una durata di almeno quattro anni, per le quali vi è l'obbligo del locatore di consentire il rinnovo di altri quattro anni alla prima scadenza, locazioni in relazione alle quali le parti sono libere di stabilire la misura del corrispettivo.

#### → **Da quali testi normativi sono disciplinate le locazioni "libere"?**

Le locazioni "libere" sono previste dal 1° comma dell'art. 2 della legge n. 431 del 1998 e sono disciplinate innanzitutto dalle norme ad esse dedicate da tale legge.

Esse sono disciplinate anche – per quanto non previsto dalla legge n. 431 – dalle disposizioni della legge n. 392 del 1978, dal codice civile e dalle leggi speciali cui abbiamo fatto cenno nell'introduzione del presente capitolo.

→ **Quali sono gli aspetti specifici del contratto di locazione “libera”?**

Esaminando i diversi aspetti del contratto di locazione “libera” come previsti e disciplinati dalle leggi ora ricordate si nota che:

QUANTO ALLA DURATA:

la durata minima della locazione “libera” è di quattro anni con previsione di rinnovo per un ulteriore quadriennio alla prima scadenza ove non intervenga la disdetta (da comunicarsi con un anticipo di almeno sei mesi sulla data di scadenza), disdetta che però è consentita al locatore solo ove ricorra uno dei motivi di diniego del rinnovo previsti dall'art. 3 della legge; da aggiungere che al conduttore è attribuita – oltre che la facoltà di disdettare il contratto alla scadenza – la facoltà di recedere in ogni momento dal contratto per gravi motivi con un preavviso di sei mesi;

QUANTO AL CANONE:

la misura del canone è lasciata alla libera determinazione delle parti; gli aggiornamenti del canone – così come gli eventuali aumenti – sono del pari lasciati al libero accordo delle parti; le modalità ed i termini di pagamento del canone sono liberamente determinabili dalle parti;

QUANTO AGLI ONERI ACCESSORI:

la materia è lasciata alla libera determinazione delle parti; per ciò che non sia stato pattuito dalle parti trovano applicazione le norme fissate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 che stabiliscono quali siano gli oneri accessori a carico del conduttore e fissano le regole circa la richiesta di pagamento e dal codice civile circa gli interventi di manutenzione del bene locato;

QUANTO AGLI STRUMENTI DI GARANZIA:

le parti sono libere di pattuire quanto ritengono ma in difetto di diverso accordo trova applicazione l'art. 11 della legge n. 392 del 1978 per cui il deposito cauzionale non può superare l'importo di tre mensilità di canone ed è produttivo di interessi legali in favore del conduttore;

QUANTO ALL'IPOTESI DELLA SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO:

valgono le regole fissate dal codice civile: la cessione del contratto non è consentita mentre è consentita la sublocazione ove non sia esclusa da specifico accordo (art. 1594 c.c.);

QUANTO ALLE REGOLE IN TEMA DI STATO DELL'IMMOBILE E DI MANUTENZIONE DEL BENE LOCATO:

valgono le regole fissate in materia dal codice civile; in particolare l'immobile locato deve essere restituito al termine della locazione nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato all'inizio salvo il deterioramento dovuto al suo uso normale (art. 1590 c.c.);

QUANTO AGLI ASPETTI FORMALI:

il contratto deve essere stipulato per iscritto a pena di nullità (lo prevede l'art. 1, 4° comma, legge n. 431);

QUANTO AD ALTRI ASPETTI SPECIFICI:

valgono in via generale le regole fissate dal codice civile a proposito – tra l’altro – dei vizi del bene locato, delle migliorie e delle addizioni apportate alla cosa locata, delle riparazioni del bene locato, ecc.

➔ **Quali sono gli aspetti fiscali specifici propri della tipologia della locazione “libera”?**

I principali aspetti fiscali da considerare in caso di locazione ad uso abitativo di immobili abitativi sono quelli attinenti alla registrazione del contratto e al trattamento fiscale dei canoni di locazione.

QUANTO ALLA REGISTRAZIONE:

i nuovi contratti di locazione devono essere registrati, entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza, mediante presentazione del Modello RLI, del contratto, oltre all’attestato di versamento dell’imposta di registro, a un qualsiasi sportello dell’Agenzia delle entrate o con registrazione telematica.

L’imposta di registro è pari al 2% del canone annuo (salvo che non si opti per il pagamento relativo all’intera durata contrattuale) mentre l’imposta di bollo è pari a 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.

QUANTO AL TRATTAMENTO FISCALE:

vi sono due regimi alternativi da prendere in considerazione: quello ordinario dell’Irpef e quello della cedolare secca.

IRPEF:

ai fini delle imposte sui redditi i canoni di locazione sono soggetti ad Irpef ordinaria in relazione alla quota percentuale di possesso ed al

periodo di locazione nell'anno risultante dal contratto. Sul canone lordo derivante da locazione è riconosciuta una riduzione forfettaria pari al 5% a titolo di spese di manutenzione. Pertanto il 95% del canone di locazione maturato nell'anno si somma agli altri redditi dell'anno in sede di dichiarazione (Modello Redditi o Modello 730). La riduzione forfettaria anzidetta è pari al 25% a Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano e al 35% per gli immobili di interesse storico o artistico. I canoni non riscossi non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Qualora i canoni siano percepiti in periodi d'imposta successivi, l'imposta si applica con i più tenui criteri della cosiddetta "tassazione separata" anziché della tassazione ordinaria.

Gli stessi redditi da locazione concorrono al reddito complessivo per l'applicazione delle addizionali regionale e comunale all'Irpef.

#### CEDOLARE SECCA:

qualora il locatore sia una persona fisica che non loca l'immobile nell'esercizio di un'attività di impresa o di arte e professione, in alternativa all'Irpef, i canoni di locazione possono essere assoggettati, su base opzionale, ad un'imposta sostitutiva (dell'Irpef, delle addizionali e delle imposte di registro e di bollo), denominata "cedolare secca", con aliquota al 21%. In questo caso, sul canone lordo derivante dalla locazione non è riconosciuta alcuna riduzione: in altri termini la cedolare secca si applica sul 100% del canone di locazione. L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A/1 a A/11 (esclusa l'A/10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiun-

tamente all'abitazione (oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le stesse parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento a quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata).

In caso di contitolarità dell'immobile, ciascun locatore può scegliere di esercitare l'opzione.

L'eventuale opzione per la cedolare secca (da cui consegue che, se tutti i comproprietari optano per tale regime, non si debba pagare l'imposta di registro anzidetta e l'imposta di bollo) deve essere comunicata in sede di registrazione del contratto. L'opzione per la cedolare secca non ha effetto se il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata postale, con la quale comunica di avvalersi del regime della cedolare secca e conseguentemente rinuncia ad esercitare la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

L'opzione per la cedolare secca può essere peraltro revocata in occasione di ciascuna scadenza annuale, entro i 30 giorni dall'inizio dell'annualità successiva, mediante il Modello RLI con l'indicazione della revoca. Analogamente, per un contratto di locazione registrato con applicazione dell'imposta di registro, il contribuente può optare per la cedolare secca, a partire da un'annualità successiva, entro i 30 giorni dall'inizio dell'annualità successiva, con indicazione dell'opzione nel Modello RLI.

DAL LATO DEL CONDUTTORE (DETRAZIONI NON CUMULATIVE):

- ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati ai sensi della legge n. 431 del 1998, spetta una detrazione complessivamente pari a:
  - A) 300 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
  - B) 150 euro, se il reddito complessivo è compreso tra 15.493,71 euro e 30.987,41 euro;
- ai lavoratori dipendenti (che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel Comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione, e siano titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo Comune di residenza, a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione) spetta, per i primi 3 anni, una detrazione maggiorata rispetto a quella ordinaria, complessivamente pari a:
  - A) 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
  - B) 495,80 euro, se il reddito complessivo è compreso tra 15.493,71 euro e 30.987,41 euro;
- ai giovani di età compresa fra i 20 e i 31 anni non compiuti, con un reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 431 del 1998, per l'intera unità immobiliare o porzione di essa, da destinare a propria residenza, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge, spetta, per i primi 4 anni di durata

contrattuale, una detrazione dall'imposta lorda pari a euro 991,60, ovvero, se superiore, pari al 20% dell'ammontare del canone di locazione e comunque entro il limite massimo di 2.000 euro.

**NOTA BENE**

L'applicazione della cedolare secca non consente di fruire in pieno di eventuali deduzioni e detrazioni (spese mediche, interessi passivi, spese di istruzione ecc.) qualora non vi siano altri redditi – soggetti ad Irpef – sufficienti al loro assorbimento.

## **2.2. LOCAZIONI “REGOLAMENTATE”**

La legge n. 431 del 1998 disciplina tre diverse tipologie di locazioni “regolamentate”: quelle cd. agevolate (ovvero di durata 3 anni + 2 anni), quelle transitorie e quelle per studenti universitari.

### **2.2.1. Locazioni “agevolate”**

La prima tipologia di locazioni regolamentate è quella nota come locazione “agevolata” o 3+2, dalla durata del relativo contratto.

#### **→ Che cosa sono le locazioni “agevolate”?**

Le locazioni abitative “agevolate” sono locazioni della durata di almeno tre anni per le quali è prevista una proroga di legge biennale alla prima scadenza, locazioni per le quali il canone deve rispettare i limiti fissati dagli accordi territoriali tra le organizzazioni dei proprietari e dei con-

duttori ed il contratto deve essere stipulato nel rispetto rigoroso del modello di contratto allegato al decreto ministeriale di cui all'art. 4-bis della legge n. 431 del 1998 (con l'avvertenza che nel caso in cui non venisse rispettato questo modello il contratto dovrà essere considerato quale contratto di locazione "libera").

Ove siano rispettate queste condizioni il contratto potrà beneficiare di una serie di agevolazioni di carattere fiscale.

### → Quali sono le norme che regolano le locazioni "agevolate"?

Le locazioni "agevolate" sono previste dal 3° comma dell'art. 2 della legge n. 431 del 1998: ad esse si applicano – oltre alle disposizioni ad esse dedicate dalla legge n. 431 (ed in particolare, oltre al 3° comma, i commi successivi dell'art. 2 della legge e gli artt. 3, 4 e 4-bis della legge) – anche le altre disposizioni derivanti dalla legge n. 392 del 1978, dal codice civile e dalle leggi speciali cui si è fatto cenno nell'introduzione del presente testo.

### → Quali sono gli aspetti specifici del contratto di locazione "agevolata"?

Esaminando i diversi aspetti del contratto si nota che:

#### QUANTO ALLA DURATA:

la durata minima della locazione "agevolata" è di tre anni con previsione di proroga biennale alla prima scadenza se non intervenga la disdetta con un anticipo di almeno sei mesi sulla data di scadenza, disdetta che però per il locatore è consentita solo nel caso di ricorrenza di uno degli specifici motivi previsti dall'art. 3 della legge; alla scadenza della proroga biennale il contratto si rinnova poi di bien-

nio in biennio in difetto di disdetta; anche nel caso della locazione “agevolata” è attribuita al conduttore la facoltà di recesso dal contratto per gravi motivi con preavviso di sei mesi;

QUANTO AL CANONE:

la misura del canone deve rispettare i limiti massimo e minimo fissati attraverso la contrattazione locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, contrattazione da condursi sulla base delle indicazioni fornite dal decreto ministeriale previsto dall’art. 2 della legge n. 431 (decreto che nel caso in cui sia conclusa la convenzione nazionale tra le organizzazioni della proprietà e dell’inquinato maggiormente rappresentative a livello nazionale deve recepire il contenuto di tale convenzione); quanto all’aggiornamento del canone, sulla scorta del decreto ministeriale attualmente vigente (il decreto 16 gennaio 2017), questo può essere previsto dal singolo contratto di locazione se consentito dall’accordo locale di riferimento (con il limite – in ogni caso – del divieto di superamento della misura del 75% della variazione degli indici Istat);

QUANTO AGLI ONERI ACCESSORI:

la materia è disciplinata dalle previsioni del “tipo” del contratto allegato al decreto ministeriale previsto dall’art. 4-bis della legge n. 431 del 1998 (attualmente – come detto – è vigente il decreto ministeriale 16 gennaio 2017, cui è allegata una tabella di ripartizione degli oneri accessori scaricabile dal sito: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) e dagli accordi locali tra le organizzazioni della proprietà e dell’inquinato; per ciò che non sia previsto da tali strumenti trovano applicazione le norme fissate della legge n. 392/1978 (art. 9) e dal codice civile;

QUANTO AGLI STRUMENTI DI GARANZIA:

in materia trova applicazione la disposizione dell'art. 11 della legge n. 392 del 1978 per cui il deposito cauzionale non può superare l'importo di tre mensilità di canone ed è produttivo di interessi legali in favore del conduttore ove il contratto abbia una durata inferiore ai 5 anni: ciò è previsto con una specifica clausola del "tipo" di contratto allegato al decreto ministeriale del 2017;

QUANTO ALLA SUBLOCAZIONE ED ALLA CESSIONE DEL CONTRATTO:

nel "tipo" di contratto allegato al decreto ministeriale del 2017 vi è una specifica clausola che vieta la sublocazione anche parziale e la cessione del contratto;

QUANTO ALLO STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE DEL BENE LOCATO:

anche con riguardo a questi aspetti nel "tipo" di contratto allegato al decreto del 2017 sono presenti clausole specifiche che regolano i diritti e gli obblighi reciproci delle parti;

QUANTO AGLI ALTRI ASPETTI SPECIFICI DEL RAPPORTO LOCATIZIO:

nel "tipo" di contratto da utilizzarsi per la stipulazione del contratto "agevolato" (modello che – come si è detto – deve essere rispettato rigorosamente dalle parti nella formulazione del contratto) vi è una serie di previsioni specifiche dirette a disciplinare ulteriori e particolari aspetti del rapporto contrattuale (tra l'altro è prevista la possibilità della locazione di una porzione dell'unità immobiliare); per ciò che non è previsto da tali clausole valgono le regole fissate dalle disposizioni delle leggi speciali e del codice civile che abbiamo ricordato sopra;

QUANTO AGLI ASPETTI FORMALI:

anche nel caso della locazione “agevolata” – come nel caso della locazione “libera” – è obbligatorio l'utilizzo della forma scritta (art. 1, legge n. 431 del 1998).

➔ **Quali sono gli aspetti fiscali specifici propri della tipologia della locazione “agevolata”?**

I principali aspetti fiscali da considerare, anche in questo caso sono quelli attinenti alla registrazione del contratto e al trattamento fiscale dei canoni di locazione.

IN VIA GENERALE:

si applica in linea di massima la medesima disciplina sopra illustrata per i contratti a canone libero (Irpef ed addizionali od opzione per la cedolare secca, registrazione ecc.) con le agevolazioni sotto evidenziate (alle quali si aggiunge quella relativa all'Imu), qualora il contratto di locazione a canone concordato sia relativo ad un immobile situato in uno specifico Comune (in Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nei Comuni confinanti con gli stessi, negli altri Comuni capoluogo di provincia, nonché nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe). In caso contrario, si ricade nella disciplina ordinaria.

AGEVOLAZIONI IRPEF E IMPOSTA DI REGISTRO:

- ai fini Irpef spetta un'ulteriore riduzione del 30% del reddito imponibile come sopra calcolato; in pratica, per effetto della riduzione forfettaria del 5% e di quella del 30%, i canoni sono sogget-

- ti a tassazione ordinaria nella misura del 66,5%;
- ai fini dell'imposta di registro, l'imposta del 2% si applica sul 70% (anziché sul 100%) del canone annuo.

AGEVOLAZIONI "CEDOLARE SECCA" (CHE ASSORBE IMPOSTA DI REGISTRO E IMPOSTA DI BOLLO):

in caso di opzione per la cedolare secca si applica l'aliquota ridotta al 10%, anziché quella ordinaria del 21%.

L'aliquota agevolata della cedolare secca si applica inoltre ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore (28 maggio 2014) della legge di conversione del d.l. n. 47/2014, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. La stessa aliquota è stata estesa con riferimento ad immobili interessati dalle calamità di cui al d.l. n. 189/2016 in cui sia stata individuata una zona rossa.

AGEVOLAZIONI IMU:

ai fini dell'Imu, l'art. 1, c. 760, della legge n. 160/2019 prevede che "per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla L. 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento".

DAL LATO DEL CONDUTTORE:

ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli artt. 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della legge n. 431 del 1998, spetta una detrazione complessivamente pari a:

- A) 495,80 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;

b) 247,90 euro, se il reddito complessivo è compreso tra 15.493,71 euro e 30.987,41 euro.

In alternativa, si possono applicare, se spettanti, le maggiorazioni indicate nella risposta dedicata al regime fiscale delle locazioni “libere”.

#### **NOTA BENE**

Per potere fruire dei benefici fiscali anzidetti (con specifico riferimento alle agevolazioni riferite a tributi gestiti dall’Agenzia delle entrate, quali cedolare secca, Irpef ridotta ai sensi dell’art. 8, legge n. 431 del 1998 e imposta di registro), le parti, nel caso in cui il contratto non sia stato stipulato con l’assistenza delle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini, devono munirsi dell’attestazione – rilasciata da una delle organizzazioni firmatarie dell’accordo locale – della rispondenza del contenuto economico e contrattuale del contratto all’accordo territoriale. Per maggiori informazioni consultare il sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

### **2.2.2. Locazioni transitorie**

L’art. 5 della legge n. 431 del 1998 introduce anche la possibilità della stipulazione di contratti di locazione transitoria.

#### **→ Che cosa sono le locazioni transitorie?**

Le locazioni transitorie sono le locazioni che – al fine di “*soddisfare particolari esigenze delle parti*” – possono avere una durata inferiore ai limiti minimi di durata previsti dalla legge n. 431 del 1998 per le locazioni “libere” e per le locazioni “agevolate”.

### → Quali sono le norme che regolano le locazioni transitorie?

Le “condizioni e le modalità per la stipulazione” dei contratti di locazione transitoria sono fissate dal decreto ministeriale di cui all’art. 2 della stessa legge n. 431.

Attualmente il decreto vigente è il decreto 16 gennaio 2017 che dedica un articolo specifico (l’art. 2) alle locazioni transitorie. Al decreto è allegato un modello di contratto (l’allegato B) destinato ad essere utilizzato per la stipulazione delle locazioni di questa specie.

Quanto agli aspetti non disciplinati dal decreto ministeriale e dal “tipo” di contratto allegato a questo trovano applicazione le altre norme di legge che sopra si sono ricordate.

### → Quali sono gli aspetti specifici del contratto di locazione transitoria?

Esaminando i diversi aspetti del contratto si nota che:

#### QUANTO ALLA DURATA

secondo quanto prevede il decreto 16 gennaio 2017 la durata della locazione transitoria può giungere al massimo a diciotto mesi (non vi è invece un limite minimo di durata); peraltro la durata breve del contratto deve essere collegata ad una specifica esigenza transitoria del locatore o del conduttore, esigenza rientrante nelle previsioni dell’accordo locale tra le organizzazioni della proprietà e dell’inquilinato: l’esigenza in questione deve essere indicata con chiarezza nel contratto (e di essa deve essere allegata al contratto, nel caso di locazione di durata superiore ai trenta giorni, la prova documentale); si ritiene che la locazione transitoria possa essere rinnovata alla scadenza ove l’esigenza transitoria posta alla base del contratto

continui ad essere presente (in questo caso però deve ritenersi che sia necessaria la redazione di un nuovo documento contrattuale); è consentito il recesso anticipato del conduttore per gravi motivi;

QUANTO AL CANONE:

nei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti il canone per le locazioni transitorie di durata superiore a trenta giorni deve rispettare i limiti fissati dall'accordo locale per le locazioni "agevolate" (è possibile però che l'accordo locale preveda una maggiorazione fino al 20% di tali limiti per il caso delle locazioni transitorie); non è prevista invece la possibilità dell'aggiornamento del canone nel corso del contratto; per le locazioni transitorie di durata fino a 30 giorni invece il canone può essere liberamente fissato dalle parti;

QUANTO AGLI ONERI ACCESSORI:

anche per le locazioni transitorie la materia è disciplinata dalle previsioni del "tipo" del contratto allegato al decreto ministeriale di cui all'art. 4-bis della legge n. 431 del 1998 (attualmente – come detto – è vigente il decreto ministeriale 16 gennaio 2017, cui è allegata una tabella di ripartizione degli oneri accessori, scaricabile dal sito: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) e dagli accordi locali tra le organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato; nel caso di locazione transitoria con durata fino a 30 giorni la ripartizione degli oneri accessori è lasciata alla libera determinazione delle parti;

QUANTO AGLI ALTRI ASPETTI SPECIFICI DEL RAPPORTO LOCATIZIO:

nel "tipo" di contratto da utilizzarsi per la stipulazione del contratto di locazione transitoria (modello che – come si è detto – deve essere rispettato rigorosamente dalle parti nel formulare il contrat-

to) vi è tutta una serie di previsioni specifiche volte a disciplinare ulteriori e particolari aspetti del rapporto contrattuale; per ciò che non sia previsto da tali clausole valgono le regole fissate dalle disposizioni delle leggi speciali e del codice civile che abbiamo ricordato sopra e gli accordi tra le parti;

QUANTO AGLI ASPETTI FORMALI:

anche nel caso della locazione transitoria è obbligatorio l'utilizzo della forma scritta (art. 1, legge n. 431 del 1998).

→ **Quali sono gli aspetti fiscali specifici propri della tipologia della locazione transitoria?**

I principali aspetti fiscali da considerare, anche in questo caso sono quelli attinenti alla registrazione del contratto e al trattamento fiscale dei canoni di locazione.

QUANTO ALL'IRPEF E IMPOSTA DI REGISTRO:

si applica la stessa disciplina prevista per i contratti a canone libero (Irpef ed addizionali od opzione per la cedolare secca, registrazione del contratto ecc.) senza peraltro le agevolazioni previste ai fini Irpef (o per l'imposta di registro) per i contratti a canone concordato o per studenti. Quindi l'Irpef si applica sul 95% del canone di locazione e ai fini dell'imposta di registro la base imponibile è data dal 100% del canone annuo.

AGEVOLAZIONI CEDOLARE SECCA (CHE ASSORBE IMPOSTA DI REGISTRO E IMPOSTA DI BOLLO):

diverso è il discorso relativo alla cedolare secca (sempre qualora il contratto sia stipulato per un immobile sito in uno dei Comuni evidenziati

nella risposta dedicata al regime fiscale delle locazioni “agevolate”).

Per come è stata finora interpretata la normativa e come avallato anche dall’Agenzia delle entrate con la circolare n. 8/E del 7 aprile 2017, per i contratti transitori di durata superiore a 30 giorni in cui il canone deve essere definito dalle parti all’interno di fasce di oscillazione fissate negli accordi territoriali, trova applicazione l’aliquota del 10%.

AGEVOLAZIONI IMU:

ai fini dell’Imu, l’art. 1, c. 760, della legge n. 160/2019 prevede che “per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla L. 9 dicembre 1998, n. 431, l’imposta, determinata applicando l’aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento”; l’agevolazione deve quindi ritenersi interessare anche le locazioni transitorie a canone concordato.

**NOTA BENE**

Anche per potere fruire dei benefici fiscali anzidetti (con specifico riferimento alle agevolazioni riferite a tributi gestiti dall’Agenzia delle entrate, quali cedolare secca, Irpef ridotta ai sensi dell’art. 8, legge n. 431 del 1998 e imposta di registro), le parti, nel caso in cui il contratto non sia stato stipulato con l’assistenza delle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini, devono munirsi dell’attestazione – rilasciata da una delle organizzazioni firmatarie dell’accordo locale – della rispondenza del contenuto economico e contrattuale del contratto all’accordo territoriale.

### **2.2.3. Locazioni per studenti**

La norma che prevede le locazioni transitorie prevede anche la fattispecie delle locazioni per studenti universitari.

#### **→ Che cosa si intende per locazioni per studenti?**

L'art. 5 della legge n. 431 del 1998 – nel disciplinare le locazioni transitorie – dispone che *“in alternativa a quanto previsto dal comma 1, possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base dei tipi di contratto di cui all’articolo 4-bis” e precisa che a tal fine “è facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d’intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell’articolo 4, dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari”*.

Sono appunto i contratti stipulati in relazione alle previsioni anzidette che si definiscono contratti per studenti.

→ **Quali sono le norme che regolano le locazioni per studenti?**

I contratti per studenti sono disciplinati dalla norma sopra ricordata della legge n. 431 del 1998, dal decreto ministeriale richiamato da tale norma (il decreto attualmente vigente è il decreto ministeriale 16 gennaio 2017), dagli accordi locali tra le organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato e – per ciò che non è previsto da tali fonti – dalle previsioni delle leggi speciali in tema di locazione nonché dalle disposizioni del codice civile in materia.

→ **Quali sono gli aspetti specifici del contratto di locazione per studenti?**

Esaminando i diversi aspetti del contratto emerge che:

QUANTO ALLA DURATA:

il periodo di durata del contratto – come detto – è più breve di quelli fissati dalla legge n. 431 per le locazioni “libere” e per le locazioni “agevolate”. Secondo quanto prevede il decreto 16 gennaio 2017 la locazione per studenti può avere una durata minima di 6 mesi e massima di 36 mesi; perché il contratto di locazione possa essere ricondotto alla figura del contratto per studenti deve essere utilizzato il “tipo” di contratto allegato C al decreto ministeriale 16 gennaio 2017, nel quale deve essere indicato il corso di studi che il conduttore frequenta; la locazione in questione si rinnova alla prima scadenza ove non sia comunicata disdetta dal conduttore; è consentita la stipulazione del contratto anche da parte di gruppi di studenti ed è prevista la facoltà del conduttore (anche di un solo conduttore nel caso in cui il contratto sia stipulato da più studenti) di recesso anticipato per gravi motivi;

QUANTO AL CANONE:

il canone per i contratti per studenti deve restare all'interno dei limiti fissati dall'accordo locale per le fasce di canone per le locazioni "agevolate"; non è prevista invece la possibilità dell'aggiornamento del canone nel corso del contratto;

QUANTO AGLI ONERI ACCESSORI:

anche per le locazioni per studenti la materia è disciplinata dalle previsioni del "tipo" del contratto allegato al decreto ministeriale previsto dall'art. 4 della legge n. 431 del 1998 (attualmente – come detto – è vigente il decreto ministeriale 16 gennaio 2017, cui è allegata una tabella di ripartizione degli oneri accessori, scaricabile dal sito: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) e dagli accordi locali tra le organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato;

QUANTO AGLI ALTRI ASPETTI SPECIFICI DEL RAPPORTO LOCATIZIO:

nel "tipo" di contratto da utilizzarsi per la stipulazione del contratto di locazione transitoria (modello che – come si è detto – deve essere rispettato rigorosamente dalle parti nella formulazione del contratto) vi è tutta una serie di previsioni specifiche dirette a disciplinare ulteriori e particolari aspetti del rapporto contrattuale (di particolare interesse nel caso della locazione a studenti l'ipotesi della locazione della porzione di immobile); per ciò che non sia previsto da tali clausole valgono le regole fissate dalle disposizioni delle leggi speciali e del codice civile che abbiamo ricordato sopra e gli accordi tra le parti; da sottolineare che il conduttore non deve avere la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile locato;

QUANTO AGLI ASPETTI FORMALI:

anche nel caso della locazione per studenti è obbligatorio l'utilizzo della forma scritta (art. 1, legge n. 431 del 1998).

→ **Quali sono gli aspetti fiscali specifici propri della tipologia della locazione per studenti?**

Per quanto concerne i principali aspetti fiscali da considerare per i contratti di locazione a favore di studenti universitari, si applica in linea di massima la medesima disciplina sopra illustrata per i contratti a canone libero (Irpef ed addizionali od opzione per la cedolare secca, registrazione ecc.) con le seguenti agevolazioni, qualora tali contratti siano stipulati negli specifici Comuni evidenziati nella risposta dedicata al regime fiscale delle locazioni "agevolate". In caso contrario ricadono nella disciplina ordinaria.

AGEVOLAZIONI IRPEF E IMPOSTA DI REGISTRO:

- ai fini Irpef, oltre alla riduzione forfettaria del 5% del canone, spetta un'ulteriore riduzione del 30% del reddito imponibile come sopra calcolato; in pratica, per effetto della riduzione forfettaria del 5% e dell'ulteriore riduzione del 30%, i canoni in oggetto sono soggetti a tassazione ordinaria nella misura del 66,5%;
- ai fini dell'imposta di registro, l'imposta del 2% si applica sul 70% (anziché sul 100%) del canone annuo.

AGEVOLAZIONI CEDOLARE SECCA (CHE ASSORBE IMPOSTA DI REGISTRO E IMPOSTA DI BOLLO):

in caso di opzione per la cedolare secca, per i contratti per studenti universitari – come ritenuto anche dall'Agenzia delle entrate, circolare n. 26/E dell'1.6.2011 – stipulati ai sensi dell'art. 5 della legge n. 431/1998, si applica l'aliquota ridotta al 10%, anziché quella ordinaria del 21%.

AGEVOLAZIONI IMU:

ai fini Imu, l'art. 1, c. 760, della legge n. 160/2019 prevede che “per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla L. 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento”.

AGEVOLAZIONI PER IL CONDUTTORE (PER QUALSIASI TIPOLOGIA CONTRATTUALE):

detrazione dall'Irpef pari al 19% dei canoni derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della legge n. 431 del 1998, dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso Comune in cui ha sede l'università o in Comuni limitrofi, per un importo non superiore a 2.633 euro (quindi la detrazione massima sarà pari a 500 euro). Tale detrazione, disciplinata dall'art. 15 del Tuir, decresce in base al reddito e si azzerava al raggiungimento di un reddito complessivo pari a 240.000 euro.

**NOTA BENE**

Anche nel caso della locazione per studenti per potere fruire dei benefici fiscali (con specifico riferimento alle agevolazioni riferite a tributi gestiti dall'Agenzia delle entrate, quali cedolare secca, Irpef ridotta ai sensi dell'art. 8, legge n. 431 del 1998 e imposta di registro) le parti, nel caso in cui il contratto non sia stato stipulato con l'assistenza delle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini, devono munirsi dell'attestazione – rilasciata da una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo locale – della rispondenza del contenuto economico e contrattuale

del contratto all'accordo territoriale. Per maggiori informazioni e per l'attestazione di rispondenza dei contratti, si può contattare la sede di Confedilizia della propria città (recapiti su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) oppure al numero 06.679.34.89).

### **2.3. LOCAZIONI BREVI**

Una ipotesi di locazione abitativa che va qui considerata è poi quella della “locazione breve”.

#### **→ Che cosa deve intendersi per locazione breve?**

Per “locazioni brevi” secondo il d.l. n. 50 del 2017 deve intendersi (come osservato dalla circolare n. 24/E del 12 ottobre 2017 dell'Agenzia delle entrate, che ha preso in considerazione in modo analitico tutti i profili della figura non soltanto con riguardo all'aspetto fiscale ma anche con riguardo all'aspetto civilistico) *“i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, ai quali sono equiparati i contratti di sublocazione e i contratti di concessione in godimento dell'immobile stipulati dal comodatario, aventi medesima durata”*.

#### **→ Quali sono gli elementi che caratterizzano le locazioni brevi?**

Gli elementi che caratterizzano i contratti in questione (contratti che – come precisa la circolare sopra citata – sono “tesi a soddisfare esigenze abitative transitorie anche per finalità turistiche”) possono essere individuati come segue:

#### QUANTO AI SOGGETTI:

la disciplina prevista per la tipologia di locazione in esame “*si applica sia nel caso in cui i contratti siano stipulati direttamente tra locatore (proprietario o titolare di altro diritto reale, sublocatore, comodatario) e conduttore, sia nel caso in cui in tali contratti intervengano soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online, che mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare*”; peraltro quanto alle parti del contratto di locazione la norma richiede che “*il contratto sia stipulato da persone fisiche che pongono in essere la locazione al di fuori dell’attività d’impresa*”; restano pertanto escluse “*dall’ambito applicativo della norma le locazioni brevi che rientrano nell’esercizio di attività d’impresa*”; importante segnalare che “*la condizione che il contratto non sia concluso nell’esercizio di un’attività commerciale*” è una condizione – peraltro inderogabile – che “*riguarda entrambe le parti del contratto*”; quanto invece ai “*soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare*” si nota che dalla definizione fornita dalla norma emerge che i soggetti in questione possono essere non soltanto dei mediatori in senso stretto ma anche soggetti diversi che abbiano svolto un ruolo di supporto delle parti in sede di promozione delle trattative dirette alla conclusione del contratto di locazione breve;

#### QUANTO ALL’OGGETTO DELLA LOCAZIONE:

gli immobili oggetto della locazione breve devono avere destinazione residenziale (gli immobili devono essere in astratto utilizzabili ed

in concreto utilizzati – con il contratto di locazione in esame – per finalità abitative. La circolare n. 24 dell’Agenzia delle entrate nota che *“la locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A/1 a A/11 (esclusa A/10 - uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole stanze dell’abitazione”*; quanto alle *“pertinenze”*, queste dovranno avere comunque rilievo e funzioni subordinate e secondarie rispetto al bene costituente l’oggetto principale del rapporto locatizio; gli immobili oggetto della locazione in questione necessariamente *“devono essere situati in Italia”* *“in quanto – precisa ancora la circolare – quelli situati all’estero producono reddito diverso ai sensi dell’art. 67, comma 1, lett. f) del TUIR”*; particolare interesse presenta la specifica ed espressa previsione della possibilità che oggetto della locazione breve siano anche *“singole stanze d’abitazione”*: la figura si realizza dunque anche nel caso di locazione di porzione di immobile;

#### QUANTO AI SERVIZI AGGIUNTIVI:

il contratto di locazione breve può comprendere anche la fornitura di servizi aggiuntivi ma va fatta una distinzione tra la fornitura di servizi che, nell’economia complessiva del rapporto contrattuale, abbiano un rilievo secondario o subordinato e la fornitura di servizi che siano organizzati ed abbiano un rilievo non secondario rispetto a quanto è oggetto del contratto: solo nel primo caso la prestazione dei servizi sarà compatibile con la figura della locazione breve non essendo i servizi forniti idonei ad incidere sulla definizione della natura del rapporto quale locazione abitativa; pertanto – come evidenzia la circolare – *“il contratto di locazione breve può avere ad*

oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali” in quanto “tali servizi sono ritenuti strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo e, pertanto, non idonei ad escludere i contratti che li contemplano dalla applicazione della cedolare secca e dall'assoggettamento del canone a ritenuta, nonché dall'obbligo di fornire i relativi dati all'Agenzia delle entrate”; “analogo regime può riguardare anche altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata”; invece non è compatibile con la locazione breve il fatto che unitamente alla disposizione dell'abitazione si abbia anche la fornitura di “servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile” quali la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio, di guide turistiche o di interpreti;

QUANTO ALLA DURATA DEL CONTRATTO:

“la norma prevede che la locazione breve non abbia una durata superiore a 30 giorni”; il riferimento ad una durata “non superiore” ai 30 giorni significa che una locazione della durata di 30 giorni che possieda gli altri requisiti previsti deve considerarsi locazione breve; il limite di durata “deve essere considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale” sì che “anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando tuttavia che se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti sia complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto (cfr. circ. n.12 del 1998)”;

QUANTO AL CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE BREVE:

si tratta di aspetto che ha grande rilievo perché è sul corrispettivo del contratto di locazione che è destinata a trovare applicazione la cedolare secca al 21% ed anche perché è sul corrispettivo della locazione che deve operarsi la ritenuta d'imposta da parte dell'intermediario che sia coinvolto nelle operazioni relative al pagamento, che avrà il ruolo di sostituto d'imposta; il corrispettivo della locazione che deve considerarsi ai fini che qui interessano è il "*corrispettivo lordo*" e cioè il corrispettivo costituito non soltanto dal canone in senso stretto ma anche dagli oneri accessori;

QUANTO ALLA FORMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE:

per il contratto di locazione breve "*non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale per indicare gli elementi del contratto*"; né vi sono limiti o regole specifiche prefissate che debbano essere rispettate: è lasciata al riguardo alle parti ampia libertà, a condizione che il contenuto e gli elementi propri del contratto corrispondano alle indicazioni ricavabili dalla norma;

QUANTO ALLA NATURA DELLA LOCAZIONE BREVE:

le osservazioni che fino ad ora si sono formulate – che trovano conferma nel testo della circolare ministeriale che abbiamo ricordato – fanno ritenere che la definizione di contratto di "locazione breve" di cui al d.l. n. 50 del 2017 non individui una tipologia specifica di contratto autonoma ed alternativa rispetto alle tipologie che abbiamo esaminato *supra* (la locazione transitoria e la locazione turistica), ma indichi piuttosto un particolare modo di essere che i contratti appartenenti all'una o all'altra delle tipologie anzidette potranno assumere in presenza di determinate condizioni; in sostanza infatti

la locazione breve è quella locazione abitativa che sia stipulata da e con soggetti che non siano imprenditori la quale abbia una durata non superiore ai 30 giorni. Ne deriva che ove presentino tali caratteri sia le locazioni turistiche sia le locazioni transitorie dovranno essere considerate “locazioni brevi” ai sensi della norma che stiamo esaminando.

### → Quali sono gli aspetti fiscali specifici propri della tipologia della locazione breve?

Gli aspetti da considerare per la locazione breve sono principalmente quelli afferenti alla modalità di tassazione dei relativi corrispettivi, in quanto trattandosi per definizione di contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni, per gli stessi non sussiste l'obbligo di registrazione presso l'Agenzia delle entrate.

#### IRPEF E CEDOLARE:

- i corrispettivi della locazione breve possono essere assoggettati a scelta del contribuente alla tassazione con aliquota ordinaria Irpef o alla cedolare secca con aliquota del 21%.

Trattandosi di contratti di locazione che non vanno registrati, l'applicazione del regime prescelto e l'eventuale opzione per la cedolare secca viene effettuata in sede di dichiarazione dei redditi. In pratica il contribuente può differire la scelta definitiva del regime di tassazione (Irpef o cedolare) al momento della presentazione della dichiarazione dei redditi per l'anno cui si riferisce la locazione breve. Qualora il contribuente riscuota direttamente il corrispettivo egli verserà le imposte dovute al momento dell'effettuazione dei versamenti connessi alla dichiarazione dei redditi;

- qualora il corrispettivo sia riscosso tramite un intermediario o un portale e da questi riversato al possessore dell'immobile locato, l'intermediario o il portale devono effettuare una ritenuta del 21%, che deve risultare da apposita certificazione rilasciata al possessore. Ciò comporta che se il contribuente in dichiarazione opta per la cedolare secca egli avrà già adempiuto al pagamento, avendo subito una trattenuta del 21%, cioè in misura equivalente all'aliquota della cedolare secca. Qualora invece il contribuente applichi in dichiarazione la tassazione ordinaria Irpef, la trattenuta del 21% che ha subito sarà considerata una ritenuta d'acconto, che egli potrà scomputare dall'imposta Irpef definitivamente dovuta in base al risultato finale della dichiarazione dei redditi.

ULTERIORI INCOMBENZE (DA VERIFICARE, CASO PER CASO, A SECONDA DELLA SPECIFICA NORMATIVA REGIONALE E COMUNALE):

il contribuente è soggetto all'acquisizione di un codice identificativo secondo la normativa nazionale (in corso di perfezionamento) o quella regionale (da valutare quest'ultima anche per ulteriori aspetti della disciplina che potrebbero essere regolamentati in modo specifico) e al versamento dell'imposta di soggiorno per le persone ospitate nonché alla comunicazione all'Autorità di pubblica sicurezza da effettuarsi tramite il portale *alloggiatiweb* della Polizia di Stato.

**NOTA BENE**

La predetta disciplina fiscale delle locazioni brevi si applica solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, l'attività di locazione si presume per legge svolta in forma imprenditoriale.

## **2.4. ALTRE IPOTESI DI LOCAZIONI ABITATIVE NON SOGGETTE ALLA LEGGE N. 431 DEL 1998**

→ **Oltre a quelle che abbiamo esaminato vi sono anche altre ipotesi di locazioni relative ad immobili ad uso abitativo?**

Sì, certamente: tra le altre possibili ipotesi possiamo segnalare – quali fattispecie di locazioni diverse da quelle esaminate – quelle della locazione turistica e della locazione dell’immobile ad uso foresteria.

### **2.4.1. Locazione turistica**

Una prima ipotesi da ricordare è quella della locazione turistica.

→ **Che cos’è la locazione turistica?**

L’ipotesi della locazione turistica è prevista dall’art. 1 della legge n. 431 del 1998 che dispone che *“le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano: ... agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche”*.

Come si vede, l’elemento chiave per la definizione della locazione in esame è la finalità della locazione (anzi: la finalità esclusiva della locazione) mentre deve ritenersi che non abbia rilievo decisivo il fatto che l’immobile sia o non sia ubicato in una località con vocazione turistica.

→ **Quali regole si applicano alla locazione turistica?**

Come si è visto, la norma esclude espressamente l’applicabilità delle norme della legge n. 431 sopra elencate.

Va segnalato poi che l’art. 53 del codice del turismo (d.lgs. n. 79 del 2011)

(articolo che è dedicato proprio alla disciplina delle “*Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche*”) dispone che “*Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione*”.

Nel caso di contratti di locazione turistica di durata non superiore a 30 giorni, agli stessi si applicano le norme per la locazione breve cui si rinvia (paragrafo 2.3).

#### **2.4.2. Locazione ad uso foresteria**

Altra ipotesi da considerare è quella della locazione di immobile ad uso foresteria.

##### **→ Che cosa è il contratto di locazione ad uso foresteria?**

Si tratta del contratto di locazione attraverso il quale il conduttore acquista la disponibilità di un immobile destinato ad abitazione per utilizzarlo per l'alloggio di propri dipendenti o di propri ospiti.

##### **→ Quali regole si applicano a questa specie di contratto?**

Il contratto in questione – proprio perché destinato a dare abitazione a soggetti diversi dal conduttore – non rientra nell’ambito delle previsioni della legge n. 431 del 1998: ad esso si applicheranno le norme del codice civile in materia di locazione.

### **2.4.3. Locazione di cui al 3° comma dell'art. 1 della legge n. 431 del 1998**

#### **→ Quali sono i caratteri delle locazioni di cui al 3° comma dell'art. 1 della legge n. 431 del 1998?**

Un'ipotesi ulteriore di locazione abitativa è quella di cui al 3° comma dell'art. 1 della legge n. 431 del 1998.

Questa norma prevede che *“le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 7 e 13 della presente legge non si applicano ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile”* e che *“a tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392”*.

Anche per questi contratti è richiesta la forma scritta a pena di nullità.

## **3. Questioni particolari**

Consideriamo ora alcune questioni particolari che si pongono con riguardo ai contratti di locazione e che presentano interesse in questa sede.

### **3.1. IPOTESI DELLA COMPRAVENDITA DI IMMOBILE LOCATO**

Un primo insieme di questioni è quello che concerne l'ipotesi della compravendita dell'immobile che sia oggetto di un contratto di locazione. I quesiti che si pongono sono i seguenti.

→ **È consentita la vendita di un immobile locato?**

L'esistenza di un contratto di locazione non impedisce la vendita dell'immobile: il contratto di locazione prosegue sostituendosi (e cioè succedendo) il nuovo proprietario al precedente proprietario nella veste di locatore.

Il principio si ricava dall'art. 1602 c.c. che precisa che il terzo acquirente che sia tenuto a rispettare la locazione del bene compravenduto subentra al venditore – dalla data del suo acquisto – nei diritti e negli obblighi che derivano dal contratto di locazione.

→ **Quali sono le condizioni perché l'acquirente sia tenuto a rispettare il contratto di locazione del bene compravenduto?**

La risposta al quesito si rinviene nell'art. 1599 c.c. che dispone – per quanto ci interessa – da un lato che il contratto di locazione ha effetto nei confronti del terzo acquirente a condizione che il contratto abbia data certa anteriore alla data della vendita e che d'altro lato e comunque l'acquirente è tenuto a rispettare il contratto di locazione se ne ha assunto l'obbligo nei confronti del venditore.

→ **Quali sono gli adempimenti a carico del venditore e dell'acquirente nel caso di compravendita di immobile che sia oggetto di locazione?**

Premesso che – come si è detto – nel caso della vendita del bene locato si verifica la successione dell'acquirente nel contratto di locazione in corso, il quale dunque assume nei confronti dell'inquilino tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto, deve ritenersi che della compravendita e del conseguente mutamento della persona del locatore debba

essere data comunicazione al conduttore e che solo dopo che sia intervenuta tale comunicazione il conduttore sia tenuto a prendere atto e rispettare la situazione conseguente al mutamento anzidetto.

Da sottolineare che una volta intervenuta la successione e divenuta questa efficace nei confronti del conduttore, il nuovo proprietario sarà tenuto a dare adempimento nei confronti del conduttore ad ogni obbligo relativo alla locazione, tra tali obblighi compreso quello relativo alla restituzione del deposito cauzionale al termine della locazione.

È importante pertanto che gli accordi tra venditore e acquirente in sede di compravendita tengano presente quanto sopra e regolino le cose alla luce di quanto detto (per esempio anche con riguardo all'eventuale deposito cauzionale che il conduttore avesse versato).

Da un punto di vista fiscale, poiché la cessione del contratto avviene ex lege, è opportuno comunicare all'Agenzia delle entrate la successione dell'acquirente nella posizione del locatore.

#### **NOTA BENE**

In questo caso, non sussistendo l'obbligo di stipula di un nuovo contratto di locazione, il nuovo locatore potrebbe decidere di optare, previa apposita comunicazione al conduttore, per la cedolare secca tramite la presentazione del Modello RLI entro 30 giorni dalla data del subentro (come da indicazioni dell'Agenzia delle entrate nella circolare n. 20/E del 4 giugno 2012).

## **3.2. LOCAZIONE E RAPPORTI CON IL CONDOMINIO**

Altro tema specifico che va considerato è quello dei rapporti con il condominio nell'ipotesi in cui l'immobile locato sia compreso in un edificio in condominio. I quesiti che si pongono in questo caso sono numerosi.

### **→ Qual è la posizione del condomino-locatore nei confronti del condominio?**

Principio di fondo della materia è che di regola – e salvo il caso che le norme fissino regole diverse con riguardo a singole e specifiche fattispecie – ogni rapporto con il condominio (e cioè con l'amministratore del condominio e con i condòmini) debba essere condotto dal condomino anche nel caso in cui l'unità immobiliare di sua proprietà nel condominio sia locata ad un conduttore. Per l'adempimento degli obblighi che la legge impone ai partecipanti nel caso del condomino l'amministratore dovrà rivolgersi pertanto sempre – e soltanto – al condomino-locatore e mai al conduttore.

Ne deriva che – per esempio – il soggetto debitore nei confronti dell'amministrazione del condominio dei contributi condominiali sarà sempre e soltanto il condomino; e l'amministratore potrà (e dovrà) agire per il recupero delle spese che non siano pagate solamente nei confronti del condomino-locatore. Egli non potrà agire invece nei confronti del conduttore (si noti: ciò vale anche con riferimento a quelle spese che in base al contratto di locazione devono essere sostenute dal conduttore).

### **→ Qual è la posizione del conduttore nei confronti del condominio?**

Come detto, il conduttore resta estraneo ai rapporti con il condominio, ad eccezione delle ipotesi espressamente previste dalle norme.

Tra le previsioni normative che si segnalano in questo senso possiamo ricordare:

- il conduttore può partecipare alle assemblee condominiali (si veda l'art. 10 della legge n. 392 del 1978);
- il conduttore può richiedere all'amministratore la documentazione relativa alla contabilità condominiale (art. 1130-bis c.c.);
- del conduttore delle diverse unità immobiliari deve essere fatta menzione nel registro di anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6, c.c.);
- della registrazione del contratto di locazione dell'immobile ad uso abitativo deve essere data comunicazione dal locatore-condomino all'amministrare del condominio (art. 13, legge n. 431 del 1998).

Si aggiunga che il conduttore può essere considerato direttamente responsabile nei confronti del condominio – unitamente al condomino-locatore – per le immissioni intollerabili che egli produca in danno dei condòmini e del condominio.

Altre ipotesi di responsabilità del locatore e del conduttore nei confronti del condominio concernono il rispetto del regolamento di condominio.

### **3.3. CONTRATTO DI LOCAZIONE SOGGETTO A IVA**

#### **→ Il contratto di locazione ad uso abitativo può essere soggetto ad Iva?**

Qualora il locatore sia un soggetto Iva, la regola generale prevista per le locazioni di immobili abitativi (cioè tutte le unità immobiliari urbane a destinazione abitativa censite in catasto o classificabili nelle categorie del gruppo A, eccetto gli A/10); è l'esenzione Iva, salva la possibilità di

applicare l'imposta, con aliquota del 10% e previa opzione del locatore espressa nel relativo contratto di locazione, nel caso di:

- locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi;
- locazioni di fabbricati abitativi destinati ad "alloggi sociali" come definiti dal d.m. 22.4. 2008.

In tal caso il conduttore paga su ciascuna rata di canone l'Iva del 10%. In caso di opzione per l'applicazione dell'Iva da parte del locatore, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa (67 euro).

In caso invece di canoni esenti da Iva, al momento della registrazione e ad ogni rinnovo annuale è dovuta l'imposta di registro – di regola del 2% – a carico del conduttore per la metà.

### **3.4. ATTESTAZIONE ENERGETICA**

#### **→ È necessario avere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile?**

Nei nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione deve essere inserita un'apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile di interesse. È importante comunque anche verificare eventuali disposizioni regionali in punto.





Scarica la guida in formato digitale dal  
sito del notariato o scansionando il  
codice QR col tuo dispositivo mobile.  
[www.notarato.it](http://www.notarato.it)







CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

