





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

**a)** L'articolo 1, comma 59, della citata L. n.208/15 è intervenuto sull'articolo 13 della L. n. 431/1998, che disciplina i "patti contrari alla legge" nell'ambito delle **locazioni abitative**, introducendo una serie di importanti novità:

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

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

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

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

**b)** Il nuovo obbligo di registrazione ad esclusivo carico del proprietario scatta **solo nelle ipotesi di contratti di locazione soggetti a registrazione obbligatoria**, ossia per quei contratti aventi durata superiore ai 30 giorni nel corso dell'anno;

**c)** Il nuovo obbligo **non** riguarda le "**locazioni commerciali**", in quanto disciplinate dalla L. n. 392/78, per le quali continuerà ad applicarsi la disciplina vigente per cui i contratti devono essere obbligatoriamente registrati dal proprietario (locatore) o dall'affittuario (conduttore).

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

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

**e)** Inoltre i commi 53 e 54 dell'articolo 1 della legge di Stabilità 2016 introducono delle **agevolazioni ai fini IMU e TASI** nel caso di locazioni abitative a "**canone concordato**":

- Il comma 53 dispone, infatti, una **riduzione del 25% dell'IMU** per i proprietari che concedono il proprio immobile in locazione a canone concordato;
- il comma 54 concede **un'analoga riduzione anche ai fini TASI**, per la quale viene prevista una riduzione al 75% dell'imposta dovuta da proprietari e inquilini, in caso di immobili abitativi concessi in locazione a "canone concordato".



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

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

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

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

Si ricorda inoltre che il limite va rapportato all'importo dovuto in base alla periodicità del **canone contrattualmente stabilito** mensile, bimensile, trimestrale e annuale (*es. canone mensile € 2.500,00 si contanti, canone bimestrale € 3.500,00 no contanti*).

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

**Studio Mantovani & Associati s.s.**

*Dr. Sergio Mantova*

Le circolari sono disponibili anche sul sito [www.mantovanieassociati.it](http://www.mantovanieassociati.it)