

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili
Dott.com. Peter Winkler
Mag. Stefan Sandrini
Dott. Stefan Engele
Dott.com. Martina Malferttheiner
Dott. Alfredo Molinari
Massimo Moser

Dott.com. Oskar Malferttheiner
Rag. Stefano Seppi
Dott.com. Andrea Tinti

Mitarbeiter – Collaboratori
Dott. Karoline de Monte
Mag. Iwan Gasser
Dott. Michael Schieder
Dott. Stephanie Vigil

Circolare

numero:	19i
del:	2019-02-13
autore:	Karoline de Monte Stefano Seppi

A tutti i clienti

Contratti di locazione abitativa agevolati nel comune di Bolzano dal 01.01.2019

Dal 01.01.2019 sono state apportate profonde modifiche alla redazione di **contratti di locazione abitativa agevolati**¹ ed alla tassazione^{2 3} dei relativi redditi di locazione per gli appartamenti situati nel **comune di Bolzano**: le **agevolazioni fiscali** spetteranno solamente se **il contenuto economico e normativo del contratto** sarà **certificato** da una organizzazione della proprietà edilizia o degli inquilini prima della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

1 Contratti agevolati

A decorrere dal 1998 la stipula dei contratti di locazione immobiliare è stata disciplinata da una nuova normativa⁴; da allora, le parti hanno potuto scegliere tra diverse tipologie di contratti di locazione immobiliare (da redigersi per iscritto). Oltre ai contratti di locazione "liberi"⁵, tale normativa ha previsto anche **contratti di locazione con agevolazioni fiscali**. Si tratta di:

- contratti di locazione agevolati (articolo 2, comma 3, della legge 431/98): tali contratti prevedono una durata minima di tre anni e sono successivamente rinnovabili per due anni.
- contratti di locazione di natura transitoria (art. 5, comma 1, legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16.01.2017⁶).
- contratti di locazione per studenti universitari (art. 5, commi 2 e 3, legge 431/98 e art. 3 del D.M. 16.01.2017)

Le agevolazioni fiscali spettano esclusivamente in presenza di determinate condizioni:

- gli immobili devono essere ubicati in un capoluogo di provincia o in un comune considerato ad "alta tensione abitativa"⁷ (in Alto Adige è la Provincia che stabilisce tale

1 Art. 2, c. 3, art. 5, c. 2 e art. 8 della L. nr. 431 del 1998

2 Tassazione ordinaria dei contratti di locazione agevolati: imposta sul reddito delle persone fisiche sul 66,5% del canone di locazione, oppure imposta sostitutiva, c.d. "cedolare secca", sui contratti agevolati: imposta sostitutiva del 10% sul 100% del canone di locazione. La cedolare secca è stata introdotta nel 2011 con una percentuale originaria del 19%

3 Imposta sostitutiva (c.d. „cedolare secca“) - art. 3 del D.Lgs 14 marzo 2011 nr. 23

4 Legge 431 del 09.12.1998

5 Art. 2, c. 1, L. 431/98. Nei contratti di locazione liberi, locatore e conduttore possono concordare liberamente il canone di locazione e tutte le altre clausole contrattuali. Il contratto deve essere stipulato per una durata non inferiore a quattro anni, rinnovabile per altri quattro, salvo casi specificatamente elencati dalla normativa, quali ad es il caso in cui il locatore intenda utilizzare l'immobile personalmente.

6 Il DM del 16.1.2017 ha sostituito il precedente del 30.12.2002

7 In base all'art. art. 1 del DL 551/1988 si tratta: I. Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: info@winkler-sandrini.it, certificata E-Mail PEC: winkler-sandrini@legalmail.it

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA
Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano - IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

classificazione). In Alto Adige attualmente soddisfano le condizioni i seguenti comuni: Bolzano, Merano, Appiano sulla Strada del Vino, Lagundo, Laives e Lana⁸.

- nel comune deve essere stato sottoscritto un apposito **accordo territoriale**⁹ tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative, in cui sono specificate le **condizioni contrattuali tassative** da rispettare al fine di poter usufruire delle agevolazioni fiscali e che contenga i modelli contrattuali da utilizzare. e specifica anche tutti gli altri requisiti da rispettare.

In presenza di un **contratto di locazione agevolato**, al **locatore** spettano le seguenti **agevolazioni fiscali**:

- imposta di registro: calcolo dell'imposta di registro sul 70% della base imponibile;
- imposte sul reddito:
 - tassazione ordinaria: ulteriore riduzione 30% del reddito di locazione oltre alla ordinaria riduzione del 5%¹⁰ (quindi verrà assoggettato a tassazione progressiva il 66,5% del canone di locazione), oppure
 - imposta sostitutiva, c.d. "cedolare secca": aliquota attuale del 10%¹¹ sul 100% del canone di locazione
- Imposta Municipale sugli Immobili (IMI) Bolzano: l'aliquota agevolata è riconosciuta, solamente se il contratto di locazione agevolato registrato, **con relativa attestazione**, viene presentato in comune.

2 Entrata in vigore del nuovo decreto ministeriale

Con il decreto ministeriale del 16.1.2017, il MIT¹² ha stabilito i "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula di locazione agevolata", il cui rispetto è richiesto dalla legge per il **riconoscimento delle agevolazioni fiscali** di cui sopra. Ora è quindi necessario che i contratti stipulati siano conformi alle disposizioni previste degli accordi territoriali. A tal fine una delle associazioni dei proprietari o degli inquilini che ha sottoscritto l'accordo territoriale deve rilasciare un certificato di conformità.

Si possono utilizzare due modalità alternative¹³:

- queste organizzazioni/associazioni assistono le parti contraenti direttamente in fase di stipula del contratto (contratti cosiddetti "assistiti") e in tal caso il contratto è già sottoscritto, oltre che dalle parti, anche dalle organizzazioni/associazioni, **oppure**
- le parti contraenti redigono autonomamente il contratto di locazione **utilizzando il fac-**

Venezia, nonché comuni confinanti con gli stessi; 2. comuni capoluogo di provincia; 3. comuni considerati al alta tensione abitativa, individuati dalla delibera del CIPE del 18.02.2004; 4. alcuni comuni della Campania e della Basilicata colpiti dal terremoto negli anni '80.

8 Negli altri comuni della Provincia è possibile stipulare un contratto di locazione per un periodo di 3 + 2 anni (utilizzando il fac-simile ed i parametri del canone contenuti nell'accordo territoriale del 23.06.2005), ma comunque non spettano le agevolazioni fiscali. - Art. 1, c. 11 del DM del 16.1.2017

9 In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, il **primo** accordo territoriale è stato sottoscritto a BOLZANO l'8 luglio 1999. Conformemente al decreto ministeriale del 30.12.2002, che prevedeva il rinnovo della suddetta convenzione, il 30.05.2003 è entrata in vigore una **seconda** convenzione territoriale per il comune di Bolzano. Ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il 15 marzo 2017 con il numero 62), il 27 novembre 2018 è stato sottoscritto un **terzo** accordo territoriale per il Comune di Bolzano dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini che è entrato in vigore il 1° gennaio 2019.

10 In base all'art. 4, c. 74, della L. 92/2012 dal 1.1.2013 riduzione forfettaria del 5%; fino al 31.12.2012 la riduzione era del 15%

11 Cedolare secca del 19% introdotta dall'art. 3 del D.Lgs. nr. 23 del 14 marzo 2011 per gli anni 2011 e 2012; ridotta dal 19% al 15% dall'art. 4, c. 1 del D.L. nr. 102 del 31.08.2013; ridotta dal 15% al 10% dall'art. 1, c. 9 del D.L. nr. 47 del 28.03.2019 per il periodo 2014-2017, l'aliquota attuale del 10% è stata prorogata dalla Legge Finanziaria per il 2018 per i periodo 2018-2019. Qualora non venisse nuovamente prorogata l'attuale aliquota del 10%, dal 2020 salirà al 15%.

12 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

13 Art. 1, c. 8, DM 16.1.2017 pubblicato sulla G.U. del 15.3.2017, serie nr. 62

simile di contratto *allegato all'accordo territoriale* e poi, su richiesta, ottengono dalle suddette organizzazioni/associazioni il certificato di conformità del contratto con l'accordo territoriale applicabile (i cosiddetti contratti "non assistiti").

Nel caso di contratti "non assistiti", il relativo accordo territoriale definisce la procedura di certificazione da seguire:

- gli accordi territoriali dei comuni possono stabilire che siano le parti contraenti ad attestare la conformità del contratto alle disposizioni previste nell'accordo territoriale, con autocertificazione¹⁴, **oppure**
- è **necessario** che sia una delle associazioni dei proprietari o degli inquilini che ha sottoscritto l'accordo territoriale a rilasciare l'**attestazione di conformità**¹⁵.

Poiché il decreto ministeriale del 16.1.2017¹⁶ è vincolante per i contratti di locazione stipulati dopo il 31.3.2017, è necessario verificare, prima della stipula di un nuovo contratto, se nel comune in cui si trova l'immobile locato è entrato in vigore dopo il 31.3.2017 un nuovo accordo territoriale e quali disposizioni in esso sono contenute.

Il nuovo accordo territoriale di Bolzano prevede, ai sensi dell'art. 1, comma 8, del decreto ministeriale, che il attestazione di conformità deve essere rilasciato da una delle associazioni degli inquilini o dei proprietari che hanno sottoscritto l'accordo territoriale.

3 Entrate in vigore del nuovo accordo territoriale del comune di Bolzano

Il nuovo accordo territoriale per il comune di Bolzano è entrato in vigore il **01.01.2019**, pertanto, per tutti i **contratti di locazione agevolati stipulati a partire da tale data** è obbligatorio ottenere l'attestazione di conformità da parte di un'associazione degli inquilini o dei locatori per poter usufruire delle agevolazioni fiscali.

L'accordo territoriale di Bolzano contiene una planimetria del territorio comunale con l'individuazione di 3 aree: per ogni **area** sono definiti 3 valori minimi e massimi¹⁷ delle fasce di oscillazione del canone (euro al mese per metro quadro utilizzabile). La **fascia** da applicare per zona è determinata in base alla maggiore o minore presenza di accessori, attrezzature e comfort dell'immobile in questione.



PROSPETTO DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI
AUFLISTUNG DER SCHWANKUNGSBEREICHE DES MIETZINSES

AREA ZONE	FASCIA BEREICH	CONTRATTI AGEVOLATI BEGÜNSTIGTE MIETVERTRÄGE		CONTRATTI TRANSITORI E PER STUDENTI UNIVERSITARI VERTRÄGE FÜR ÜBERGANGSZEIT UND FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN					
		MINIMO MINIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat	MASSIMO MAXIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat	MINIMO MINIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat	MASSIMO MAXIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat	MINIMO MINIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat	MASSIMO MAXIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat		
AREA 1 ZONE 1	1 ^a FASCIA 1. BEREICH	Euro	4,50	Euro	8,55	Euro	5,40	Euro	10,26
	2 ^a FASCIA 2. BEREICH	Euro	4,50	Euro	12,05	Euro	5,40	Euro	14,46
	3 ^a FASCIA 3. BEREICH	Euro	4,50	Euro	13,25	Euro	5,40	Euro	15,90
AREA 2 ZONE 2	1 ^a FASCIA 1. BEREICH	Euro	3,50	Euro	7,65	Euro	4,20	Euro	9,18
	2 ^a FASCIA 2. BEREICH	Euro	3,50	Euro	11,15	Euro	4,20	Euro	13,38
	3 ^a FASCIA 3. BEREICH	Euro	3,50	Euro	12,25	Euro	4,20	Euro	14,70
AREA 3 ZONE 3	1 ^a FASCIA 1. BEREICH	Euro	2,50	Euro	6,75	Euro	3,00	Euro	8,10
	2 ^a FASCIA 2. BEREICH	Euro	2,50	Euro	10,15	Euro	3,00	Euro	12,18
	3 ^a FASCIA 3. BEREICH	Euro	2,50	Euro	11,15	Euro	3,00	Euro	13,38

Nell'accordo sono tassativamente elencati 16 elementi oggettivi, a cui è stato attribuito un valore espresso in punti. Sulla base del punteggio complessivo totalizzato dall'immobile concesso in locazione, viene attribuita la fascia di canone da utilizzare.

14 Ad es. l'accordo territoriale del comune di Torino, depositato il 28.12.2017, ed in vigore dal 1.1.2018

15 Ad es. l'accordo territoriale del comune di Genova, depositato il 28.12.2017, ed in vigore dal 1.1.2018z.B.

16 das Ministerialdekret vom 16.1.2017 ersetzt das vorherige vom 30.12.2002

17 i valori massimi sono adeguati al 1.1. di ogni anno in base alla variazione positiva del 75% dell'indice Istat rispetto alla data di stipula dell'accordo territoriale - Capitolo I, terzo paragrafo, lett. b) dell'accordo territoriale

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

posto auto in comune	autorimessa o posto auto esclusivo
ulteriore autorimessa e/o ulteriore posto auto esclusivo	cortile non adibito a parcheggio e/o giardino
soffitta o cantina	presenza di balcone o terrazza inferiore a 10 mq
presenza di balcone o terrazza di almeno 10 mq	ascensore
cucina abitabile di almeno 10 mq	area verde esclusiva
doppi servizi	collegamento antenna satellitare
impianto fisso di condizionamento d'aria o sistema di ventilazione controllata	immobile con meno di 9 unità per scala
finestre con vetri isolanti	porta di sicurezza e/o antifurto

Ai valori massimi delle fasce di oscillazione sono inoltre apportati dei **correttivi** in relazione alle caratteristiche dell'immobile, quali ad es.: la superficie dell'abitazione, la durata del contratto al di sopra del minimo legale, l'arredamento e altre condizioni particolari:

MOBILIO:

alloggio completamente arredato	alloggio parzialmente arredato	alloggio vuoto
---------------------------------	--------------------------------	----------------

VETUSTÀ:

abitazione <u>mai integralmente restaurata</u> nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione	abitazione integralmente restaurata nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione
--	---

CONDIZIONI PARTICOLARI:

manca assoluta di riscaldamento	appartamento sito al piano terra senza giardino esclusivo
appartamento sito al piano interrato	appartamento sito oltre il 2° piano senza ascensore
assenza di soffitta e cantina	
sito in edificio CASA CLIMA A o superiore	sito in edificio CASA CLIMA B

Per il calcolo della **superficie dell'unità immobiliare locata** si deve considerare la superficie interna¹⁸. Per questo motivo è necessaria una **planimetria esatta dell'abitazione**. Influiscono sulla determinazione della superficie complessiva anche ulteriori elementi e superfici:

SUPERFICI LOCATE:

Superficie interna appartamento	mq
Garage	mq
Posto auto esclusivo	mq
Verde esclusivo	mq
Balcone e/o terrazza	mq
Cantina e/o soffitta	mq

Sulla base dei conteggi sopra esposti si otterrà un valore minimo e massimo del canone di locazione. **Affinché il contratto di locazione possa essere considerato agevolato, il canone stabilito dalle parti deve rientrare tra tali valori minimi e massimi.**

Il contratto deve inoltre essere redatto conformemente al **modello tipo di contratto di locazione** allegato all'accordo territoriale e depositato presso il comune.

Infine, l'accordo contiene anche una **tabella di ripartizione degli oneri accessori**, che le parti si impegnano a rispettare con la sottoscrizione del contratto.

4 Validità dei contratti di locazione agevolati in essere

I contratti di locazione conclusi e registrati prima dell'entrata in vigore del nuovo accordo territoriale, comprese le relative proroghe e rinnovi automatici, continueranno ad essere disciplinati dalle norme del precedente accordo territoriale del 30 maggio 2003.

5 Documentazione necessaria per la stesura dei contratti di locazione

Per la stesura dei contratti di locazione sono necessari i seguenti documenti¹⁹:

¹⁸ Sono esclusi soltanto i muri esterni o di confine con altri alloggi, ma comprendono le pareti divisorie interne, nicchie, gradini, soppalchi, ecc. - Capitolo I, quarto paragrafo dell'accordo

¹⁹ Per i Clienti dello Studio: qualora non sia già in nostro possesso

- copia del certificato energetico dell'unità immobiliare;
- copia della carta d'identità in corso di validità del locatore, dell'inquilino e delle persone indicate nel contratto;
- copia delle tessere sanitarie con il codice fiscale delle persone indicate nel contratto;
- coordinate bancarie e procura al nostro Studio, sottoscritta dal locatore, per la registrazione telematica del contratto;
- copia dei dati catastali dell'unità immobiliare da affittare.

Per la stesura di **contratti di locazione agevolati** sono necessari i seguenti **2 ulteriori documenti**:

- copia della piantina²⁰ dell'unità immobiliare. A tal proposito si deve controllare che la fotocopia raffiguri correttamente la scala di rappresentazione del disegno;
- modello di certificazione compilato e firmato dal locatore.

6 Informazioni di carattere generale sui contratti di locazione immobiliare

6.1 Obbligo di registrazione telematica dei contratti di locazione

Si precisa che i contribuenti che possiedono **più di 10 unità immobiliari** (siano essi appartamenti o garage) sono tenuti a registrare o modificare i contratti di locazione in via **telematica**²¹.

6.2 Registrazione dell'attestazione dei contratti agevolati "non assistiti"

Premesso che non esiste un obbligo di legge di allegare l'attestazione al contratto di locazione agevolato "non assistito" presentato per la registrazione, consigliamo comunque di farlo. **L'attestazione garantisce infatti la sussistenza dei requisiti necessari al fine di poter usufruire delle specifiche agevolazioni fiscali.** In sede di registrazione del contratto l'attestazione allegata allo stesso non è soggetta né ad imposta di registro, né ad imposta di bollo²².

6.3 Pagamenti in contanti dei canoni di locazione

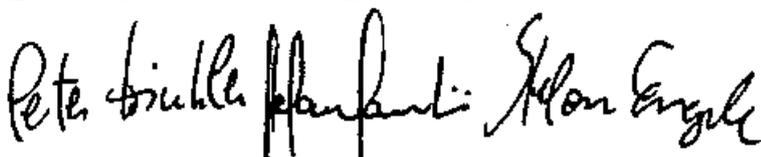
Attualmente il limite massimo per il pagamento dei canoni di locazione immobiliare è di Euro 2.999,99²³.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

cordiali saluti

Winkler & Sandrini

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili



²⁰ Possibilmente in scala 1:100

²¹ Art. 8, Absatz10-bis des Gesetzes vom 26.4.2012 Nr.44 (Gesetzesdekret Nr.16/2012)

²² In tal senso la RM 31/E del 20.04.2018

²³ fino al 31.12.2015 era previsto un importo massimo di Euro 999,99

Allegati:

Modello di attestazione

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

Il/la _____, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di BOLZANO, depositato il _____, in persona del Signor _____,

PREMESSO CHE

il/la Signor/a _____, C.F.: _____, residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____, nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a _____ in Via/P.za _____ n. _____, piano _____, int. _____, con contratto stipulato con il/la Signor/a _____, C.F.: _____, residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____, il _____ e decorrenza il _____, (registrato il _____ al n. _____ presso l'Agenzia delle Entrate Bolzano/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti), dichiarando di aver utilizzato il tipo di contratto allegato all'Accordo territoriale di cui sopra e di non aver apportato modifiche allo stesso, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

SUPERFICI LOCATE:

Superficie interna appartamento	mq
Garage	mq
Posto auto esclusivo	mq
Verde esclusivo	mq
Balcone e/o terrazza	mq
Cantina e/o soffitta	mq

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

posto auto in comune	autorimessa o posto auto esclusivo
ulteriore autorimessa e/o ulteriore posto auto esclusivo	cortile non adibito a parcheggio e/o giardino
soffitta o cantina	presenza di balcone o terrazza inferiore a 10 mq
presenza di balcone o terrazza di almeno 10 mq	ascensore
cucina abitabile di almeno 10 mq	area verde esclusiva
doppi servizi	collegamento antenna satellitare
impianto fisso di condizionamento d'aria o sistema di ventilazione controllata	immobile con meno di 9 unità per scala
finestre con vetri isolanti	porta di sicurezza e/o antifurto

MOBILIO:

alloggio completamente arredato	alloggio parzialmente arredato	alloggio vuoto
---------------------------------	--------------------------------	----------------

VETUSTÀ:

abitazione <u>mai integralmente restaurata</u> nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione	abitazione integralmente restaurata nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione
--	---

CONDIZIONI PARTICOLARI:

manca assoluta di riscaldamento	appartamento sito al piano terra senza giardino esclusivo
appartamento sito al piano interrato	appartamento sito oltre il 2° piano senza ascensore
assenza di soffitta e cantina	
sito in edificio CASA CLIMA A o superiore	sito in edificio CASA CLIMA B

Tutto ciò premesso, il/la _____, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di BOLZANO, depositato in data ũ ũ ũ ũ .

Il dichiarante

p. _____

_____ Bolzano, li _____