

# WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler

Stefan Sandrini

Stefan Engele

Martina Malfertheiner

Oskar Malfertheiner

Stefano Seppi

Massimo Moser

Andrea Tinti

Michael Schieder

Stephanie Vigl

Roberto Cainelli

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte

Iwan Gasser

Thomas Sandrini

## Circolare

numero:	45i
del:	2020-04-09
autore:	Stefano Seppi Karoline de Monte

A tutti i clienti

### Contratti agevolati: per il comune di Bolzano dal 01.01.2019 e per gli altri comuni dell'Alto Adige dal 01.02.2020

Già dal **01.01.2019** per poter usufruire delle diverse agevolazioni fiscali previste per i **contratti di locazione agevolati**<sup>1</sup>, tra le quali anche quelle inerenti la tassazione del relativo reddito di locazione<sup>2 3</sup>, stipulati per agli appartamenti siti nel comune di **Bolzano**, il **contenuto economico e normativo del contratto** deve essere **certificato** da un'organizzazione della proprietà edilizia o di tutela degli inquilini **prima della registrazione** del contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

**Dal 01.02.2020** questa disposizione vale anche per i comuni di **Merano, Lana, Laives, Appiano e Lagundo**.

Anche per i comuni di **Bressanone, Brunico** e gli **altri 108 comuni dell'Alto Adige** sono stati sottoscritti nuovi accordi territoriali, valevoli dal **01.02.2020**, purtuttavia in questi comuni non sono applicabili le agevolazioni fiscali di cui dall'art. 8, c. 1 della Legge 431/98<sup>4</sup>.

#### 1 Contratti di locazione agevolati per i comuni di Bolzano, Merano, Lana, Laives, Appiano e Lagundo

A decorrere dal 1998 la stipula dei contratti di locazione immobiliare è stata disciplinata da una nuova normativa<sup>5</sup>; 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"<sup>6</sup>, 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 e art. 1 del D.M. 16.01.2017<sup>7</sup>): tali contratti prevedono una durata minima di tre anni e sono successivamente rinnovabili per due anni;

1 Art. 2, c. 3, art. 5, c. 2 e art. 8 della L. n. 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 attualmente 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: articolo 3 del Decreto Legislativo n. 23 del 14 marzo 2011,

4 ulteriore riduzione 30% del reddito di locazione e calcolo dell'imposta di registro sul 70% della base imponibile

5 Legge 431 del 09.12.1998

6 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.

7 Il DM del 16.1.2017 ha sostituito il precedente del 30.12.2002

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

E-Mail: info@winkler-sandrini.it, zertifizierte 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

- contratti di locazione **di natura transitoria** (art. 5, comma 1, legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16.01.2017)<sup>8</sup> Le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8, c. 1 della L. 431/98 non si applicano a questa tipologia di contratti<sup>9</sup>;
- contratti di locazione **per studenti universitari** (art. 5, commi 2 e 3, legge 431/98 e art. 3 del D.M. 16.01.2017)<sup>10</sup>.

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"<sup>11</sup> (in Alto Adige è la Provincia che stabilisce tale classificazione). **In Alto Adige** attualmente soddisfano le condizioni i seguenti comuni: **Bolzano, Merano, Lana, Laives, Appiano e Lagundo**<sup>12</sup>.
- nel comune deve essere stato sottoscritto un apposito **accordo territoriale**<sup>13</sup> 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, che contenga i modelli contrattuali da utilizzare e che specifichi 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, nel caso in cui **non** si sia optato per la cedolare secca: calcolo dell'imposta di registro sul 70% della base imponibile<sup>14</sup>;
- imposte sul reddito:
  - tassazione ordinaria: ulteriore riduzione 30% del reddito di locazione<sup>15</sup> oltre alla ordinaria riduzione del 5%<sup>16</sup> (quindi verrà assoggettato a tassazione progressiva il 66,5% del canone di locazione), oppure
  - imposta sostitutiva, c.d. "cedolare secca": aliquota attuale del 10%<sup>17</sup> 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 e l'inquilino ha spostato la residenza nell'alloggio locato.

8 Questo tipo di contratto non si riferisce alla locazione per scopi esclusivamente turistici. La durata massima non può superare i 18 mesi. Il vantaggio di questa tipologia di contratto consiste nel soddisfare, per un preciso e limitato periodo, specifiche esigenze del locatore o dell'inquilino.

9 Art. 8, c. 3 della Legge 431/98, richiamato anche al Capitolo II degli Accordi Territoriali della Provincia di Bolzano.

10 La durata minima è di 6 mesi e la durata massima non può superare i 36 mesi. Questa tipologia di contratto è prevista per i seguenti comuni dell'Alto Adige: Bolzano, Appiano e Laives (con agevolazioni fiscali), nonché Bressanone, Brunico, Cornedo all'Isarco, Falzes, Funes, Gais, Luson, San Vigilio di Marebbe, Natz-Sciaves, Nova Ponente, Perca, San Martino in Badia e Vadena (senza agevolazioni fiscali), che confinano con comuni che sono sede di un'università o in cui si tengono corsi universitari.

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

12 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

13 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.

14 Art. 8, c. 1 L. 431/98

15 Art. 8, c. 1 L. 431/98

16 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%

17 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%.

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

- imposta di registro, nel caso in cui **non** si sia optato per la cedolare secca: calcolo dell'imposta di registro sul 70% della base imponibile;
- la **detrazione IRPEF** prevista per gli inquilini che stipulano contratti di locazione di immobili adibiti ad abitazione principale<sup>18</sup> è **maggiorata** se il contratto è stato stipulato ai sensi dell'art 2, c. 3 della L. 431/98.

## 2 Entrata in vigore del nuovo decreto ministeriale

Con il decreto ministeriale del 16.1.2017, il MIT<sup>19</sup> ha stabilito i "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ....", 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'**attestazione di conformità**.

Si possono alternativamente utilizzare le seguenti due modalità operative<sup>20</sup>:

- le organizzazioni/associazioni assistono le parti contraenti direttamente in fase di stipula del contratto (cosiddetti contratti "**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 modello** di contratto **allegato all'accordo territoriale** e poi, su richiesta, ottengono dalle suddette organizzazioni/associazioni il **certificato di conformità** del contratto con le disposizioni previste nell'accordo territoriale di riferimento (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 disposizione previste nell'accordo territoriale **con autocertificazione**<sup>21</sup>,
- 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**<sup>22</sup>.

Poiché il decreto ministeriale del 16.01.2017<sup>23</sup> è vincolante per i contratti di locazione stipulati dopo il 31.03.2017, 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 31.03.2017 un nuovo accordo territoriale e quali disposizioni in esso sono contenute.

18 la detrazione è graduata in base al reddito dell'inquilino e non spetta qualora il reddito complessivo superi € 30.987,41

19 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

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

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

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

23 Il DM del 16.1.2017 sostituisce il precedente DM del 30.12.2002

Il nuovo accordo territoriale per il comune di **Bolzano** è entrato in vigore il **01.01.2019**, gli accordi territoriali per **Merano, Lana, Laives, Appiano e Lagundo** sono entrati in vigore il **01.02.2020**.

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

### 3 Entrata in vigore dei nuovi accordi territoriali nei comuni di Bolzano, Merano, Lana, Laives, Appiano e Lagundo

#### 3.1 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 massimi<sup>24</sup> 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 per m <sup>2</sup> pro Monat	MASSIMO MAXIMUM in Euro per mq al mese in Euro per m <sup>2</sup> pro Monat	MINIMO MINIMUM in Euro per mq al mese in Euro per m <sup>2</sup> pro Monat	MASSIMO MAXIMUM in Euro per mq al mese in Euro per m <sup>2</sup> pro Monat				
AREA 1 ZONE 1	1 <sup>a</sup> FASCIA 1. BEREICH	Euro	4,50	Euro	8,55	Euro	5,40	Euro	10,26
	2 <sup>a</sup> FASCIA 2. BEREICH	Euro	4,50	Euro	12,05	Euro	5,40	Euro	14,46
	3 <sup>a</sup> FASCIA 3. BEREICH	Euro	4,50	Euro	13,25	Euro	5,40	Euro	15,90
AREA 2 ZONE 2	1 <sup>a</sup> FASCIA 1. BEREICH	Euro	3,50	Euro	7,65	Euro	4,20	Euro	9,18
	2 <sup>a</sup> FASCIA 2. BEREICH	Euro	3,50	Euro	11,15	Euro	4,20	Euro	13,38
	3 <sup>a</sup> FASCIA 3. BEREICH	Euro	3,50	Euro	12,25	Euro	4,20	Euro	14,70
AREA 3 ZONE 3	1 <sup>a</sup> FASCIA 1. BEREICH	Euro	2,50	Euro	6,75	Euro	3,00	Euro	6,10
	2 <sup>a</sup> FASCIA 2. BEREICH	Euro	2,50	Euro	10,15	Euro	3,00	Euro	12,18
	3 <sup>a</sup> 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.

#### 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

<sup>24</sup> 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

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 interna<sup>25</sup>. 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 riportando pedissequamente il contenuto dei modelli**, previsti per ogni singola tipologia di contratto di locazione, **allegati all'accordo territoriale e depositati presso il comune.**

È possibile reperire il fac-simile da utilizzare per i **contratti di locazione abitativa per studenti universitari** (art. 5, comma 2 e 3 della Legge nr. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017) sul sito del comune di Bolzano.

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

### 3.2 Merano

Il nuovo accordo territoriale per il comune di Merano è entrato in vigore il **01.02.2020**, 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 Merano contiene una planimetria del territorio comunale con l'individuazione di **2 aree**: per ogni **area** sono definiti 3 valori minimi e massimi<sup>26</sup> delle fasce di oscillazione del canone (euro al mese per metro quadro utilizzabile). La **fascia** da applicare per

25 Per il calcolo della superficie dell'appartamento si considera la superficie interna, cioè escludendo soltanto i muri esterni o di confine con altro alloggio, ma comprendendo, quindi, tramezze interne, nicchie, soglie, soppalchi, ecc. - Capitolo 1, comma 4 dell'Accordo territoriale

26 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

zona è determinata in base alla maggiore o minore presenza di accessori, attrezzature e comfort dell'immobile in questione.

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 una delle tre fasce di canone da utilizzare.

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.

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

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 riportando pedissequamente il contenuto dei modelli**, previsti per ogni singola tipologia di contratto di locazione, **allegati all'accordo territoriale e depositati presso il comune.**

Per il comune di Merano **non** è previsto il modello da utilizzare per i **contratti di locazione abitativa per studenti universitari** (art. 5, comma 2 e 3 della Legge nr. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017).

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

### 3.3 Lana

Il nuovo accordo territoriale per il comune di Lana è entrato in vigore il **01.02.2020**, 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 Merano contiene una planimetria del territorio comunale con l'individuazione di **1 sola area**: per questa singola **area** sono definiti 3 valori minimi e massimi<sup>27</sup> 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.

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 una delle tre fasce di canone da utilizzare.

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.

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

<sup>27</sup> 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

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 riportando pedissequamente il contenuto dei modelli**, previsti per ogni singola tipologia di contratto di locazione, **allegati all'accordo territoriale e depositati presso il comune.**

Per il comune di Lana **non** è previsto il modello da utilizzare per i **contratti di locazione abitativa per studenti universitari** (art. 5, comma 2 e 3 della Legge nr. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017).

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

### 3.4 Laives

Il nuovo accordo territoriale per il comune di Laives è entrato in vigore il **01.02.2020**, 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 Merano contiene una planimetria del territorio comunale con l'individuazione di **1 sola area**: per questa singola **area** sono definiti 3 valori minimi e massimi<sup>28</sup> 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.

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 una delle tre fasce di canone da utilizzare.

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.

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

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 riportando pedissequamente il contenuto dei modelli**, previsti per ogni singola tipologia di contratto di locazione, **allegati all'accordo territoriale e depositati presso il comune.**

Per il comune di Laives è previsto il modello da utilizzare per i **contratti di locazione abitativa per studenti universitari** (art. 5, comma 2 e 3 della Legge nr. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017).

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

<sup>28</sup> 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

### 3.5 Appiano

Il nuovo accordo territoriale per il comune di Appiano è entrato in vigore il **01.02.2020**, 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 Merano contiene una planimetria del territorio comunale con l'individuazione di **1 sola area**: per questa singola **area** sono definiti 3 valori minimi e massimi<sup>29</sup> 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.

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 una delle tre fasce di canone da utilizzare.

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.

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

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 riportando pedissequamente il contenuto dei modelli**, previsti per ogni singola tipologia di contratto di locazione, **allegati all'accordo territoriale e depositati presso il comune.**

Per il comune di Appiano è previsto il modello da utilizzare per i **contratti di locazione abitativa per studenti universitari** (art. 5, comma 2 e 3 della Legge nr. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017).

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

### 3.6 Lagundo

Il nuovo accordo territoriale per il comune di Lagundo è entrato in vigore il **01.02.2020**, 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 Merano contiene una planimetria del territorio comunale con l'individuazione di **1 sola area**: per questa singola **area** sono definiti 3 valori minimi e massimi<sup>30</sup> 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.

<sup>29</sup> 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

<sup>30</sup> 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

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 una delle tre fasce di canone da utilizzare.

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.

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

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 riportando pedissequamente il contenuto dei modelli**, previsti per ogni singola tipologia di contratto di locazione, **allegati all'accordo territoriale e depositati presso il comune.**

Per il comune di Lagundo **non** è previsto il modello da utilizzare per i **contratti di locazione abitativa per studenti universitari** (art. 5, comma 2 e 3 della Legge nr. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017).

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 Entrata in vigore dei nuovi accordi territoriali nei comuni di Brunico, Bressanone e negli altri 108 comuni dell'Alto Adige**

**Le agevolazioni fiscali di cui dall'art. 8, c. 1 della Legge 431/98<sup>31</sup>, attualmente previste per i contratti di locazione agevolati ovvero per i contratti di locazione abitativa per studenti universitari, NON valgono per i contratti relativi agli immobili situati nei comuni di Bressanone, Brunico e negli altri 108 comuni dell'Alto Adige.**

##### **4.1 Bressanone**

Il nuovo accordo territoriale per il comune di Bressanone è entrato in vigore il **01.02.2020**, pertanto, tutti i **contratti di locazione agevolati stipulati a partire da tale data**, anche se non godono delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 8, c.1 della L. 431/98, dovranno comunque rispettare le disposizioni in esso contenute ed utilizzare i modelli allo stesso allegati.

L'accordo territoriale di Bressanone non contiene una planimetria del territorio comunale, il che significa che il territorio comunale è raggruppato in un'**unica zona**: per questa **unica zona** sono definiti 3 valori minimi e massimi<sup>32</sup> 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.

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 una delle tre fasce di canone da utilizzare.

31 ulteriore riduzione 30% del reddito di locazione e calcolo dell'imposta di registro sul 70% della base imponibile

32 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

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.

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

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 riportando pedissequamente il contenuto dei modelli**, previsti per ogni singola tipologia di contratto di locazione, **allegati all'accordo territoriale e depositati presso il comune.**

Per il comune di Bressanone è previsto il modello da utilizzare per i **contratti di locazione abitativa per studenti universitari** (art. 5, comma 2 e 3 della Legge nr. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017).

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

## 4.2 Brunico

Il nuovo accordo territoriale per il comune di Brunico è entrato in vigore il **01.02.2020**, pertanto, per tutti i **contratti di locazione agevolati stipulati a partire da tale data**, anche se non godono delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 8, c.1 della L. 431/98, dovranno comunque rispettare le disposizioni in esso contenute ed utilizzare i modelli allo stesso allegati.

L'accordo territoriale di Brunico non contiene una planimetria del territorio comunale, il che significa che il territorio comunale è raggruppato in un'**unica zona**: per questa **unica zona** sono definiti 3 valori minimi e massimi<sup>33</sup> 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.

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 una delle tre fasce di canone da utilizzare.

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.

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

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 riportando pedissequamente il contenuto dei modelli**, previsti per ogni singola tipologia di contratto di locazione, **allegati all'accordo territoriale e reperibili sul sito del comune.**

<sup>33</sup> 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

Per il comune di Brunico è previsto il modello da utilizzare per i **contratti di locazione abitativa per studenti universitari** (art. 5, comma 2 e 3 della Legge nr. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017).

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

### 4.3 Gli altri 108 comuni

Il nuovo accordo territoriale per i restanti 108 comuni dell'Alto Adige è entrato in vigore il **01.02.2020**, pertanto, per tutti i **contratti di locazione agevolati stipulati a partire da tale data** (Art.2, c. 3, L. 431/98 e art. 1 del DM. 16.1.2017), anche se non godono delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 8, c.1 della L. 431/98, dovranno comunque rispettare le disposizioni in esso contenute ed utilizzare i modelli allo stesso allegati.

I 108 comuni che non sono considerati ad alta densità abitativa, sono elencati in un'apposita tabella allegata all'accordo territoriale<sup>34</sup>.

Nell'accordo territoriale è previsto che l'intero territorio di ogni singolo comune sia compreso in **un'unica area**: per questa singola **area** sono definiti i valori minimi e massimi dell'**unica fascia di oscillazione** del canone (euro al mese per metro quadro utilizzabile).

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.

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

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 riportando pedissequamente il contenuto dei modelli**, previsti per ogni singola tipologia di contratto di locazione, **allegati all'accordo territoriale e depositati presso il comune.**

Per questi 108 comuni, trattandosi di comuni con meno di 10.000 abitanti<sup>35</sup>, i **canoni** relativi ai **contratti di locazione di tipo transitorio** (art. 5, comma 1, Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16.01.2017)<sup>36</sup> possono essere liberamente concordati tra le parti, senza dover rispettare i valori minimi e massimi previsti nel Capitolo I dell'accordo territoriale.

In un'apposita tabella sono elencati i comuni per i quali sono previsti i contratti di **locazione abitativa per studenti universitari** (art. 5, comma 2 e 3 della Legge nr. 431/98 e art. 3 del D.M. del 16.01.2017). Si tratta in particolare dei seguenti comuni: Cornedo all'Isarco, Falzes, Funes, Gais, Luson, San Vigilio di Marebbe, Natz-Sciaves, Nova Ponente, Perca, San Martino in Badia e Vadena), che confinano con comuni che sono sede di un'università o in cui si tengono corsi universitari.

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

<sup>34</sup> Allegato 1 dell'Accordo territoriale sottoscritto in data 13.12.2019

<sup>35</sup> Art. 2, c. 2 del Decreto Ministeriale del 16.1.2017

<sup>36</sup> Questo tipo di contratto non si riferisce alla locazione per scopi esclusivamente turistici. La durata massima non può superare i 18 mesi. Il vantaggio di questa tipologia di contratto consiste nel soddisfare, per un preciso e limitato periodo, specifiche esigenze del locatore o dell'inquilino

## 5 Validità dei contratti di locazione agevolati in essere

I contratti di locazione stipulati e registrati prima dell'entrata in vigore dei nuovi accordi territoriali, comprese le relative proroghe e rinnovi automatici, continueranno ad essere disciplinati dalle norme contenute nei precedenti accordi territoriali (ad es. a Bolzano quello del 30 maggio 2003).

## 6 Documentazione necessaria per la stesura dei contratti di locazione

Per la stesura dei contratti di locazione sono necessari i seguenti documenti<sup>37</sup>:

- 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 **piantina**<sup>38</sup> dell'unità immobiliare. A tal proposito si deve controllare che la fotocopia raffiguri correttamente la scala di rappresentazione del disegno, sarebbe inoltre opportuno, per controllo/verifica, avere una piantina in cui sono riportate le misure delle superfici dell'appartamento<sup>39</sup> e
- **modello di certificazione** compilato e sottoscritto in originale (vedasi allegato).

## 7 Informazioni di carattere generale sui contratti di locazione immobiliare

### 7.1 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**<sup>40</sup>.

### 7.2 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 bollo<sup>41</sup>.

### 7.3 Pagamenti in contanti dei canoni di locazione

Attualmente il limite massimo per il pagamento dei canoni di locazione immobiliare in contanti è di Euro 2.999,99<sup>42</sup>.

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

38 Possibilmente in scala 1:100

39 Per il calcolo della superficie dell'appartamento si considera la superficie interna, cioè escludendo soltanto i muri esterni o di confine con altro alloggio, ma comprendendo, quindi, tramezze interne, nicchie, soglie, soppalchi, ecc. - Capitolo 1, comma 4 dell'Accordo territoriale

40 Art. 8, c.10-bis della Legge nr. 44 del 26.4.2012 (D.L. 16/2012)

41 In tal senso la RM 31/E del 20.04.2018

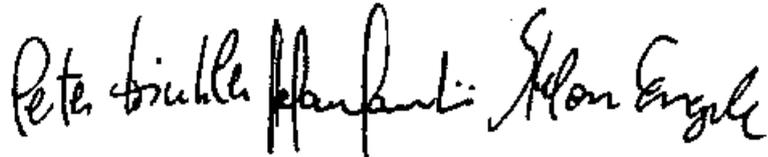
42 fino al 31.12.2015 era previsto un importo massimo di Euro 999,99

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

*cordiali saluti*

*Winkler & Sandrini*

*Dottori Commercialisti e Revisori Contabili*

Handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Winkler Sandrini". The signature is written in a cursive, flowing style.

**Allegati**

- Attestazione di conformità - Bolzano
- Attestazione di conformità - altri comuni