



Decreto semplificazioni e attestazione contratti locativi concordati

Il decreto semplificazioni nell'ultima versione pubblicata, in corso di esame parlamentare, tra le altre semplificazioni ne introduce una che interessa le funzioni di asseverazione (attestazione) dei contratti concordati ai sensi del DM 16/01/2017 che ha disciplinato le modalità di attuazione degli accordi territoriali diretti a determinare sia il livello dei canoni che le modalità di stipula, di durata e il contenuto dei contratti di locazione ad uso abitativo.

Tutti i contratti che intendono beneficiare delle agevolazioni fiscali (Irpef, cedolare secca, Imu) a norma del DM 16/01/2017 debbono non solo rispettare gli accordi territoriali raggiunti dalle associazioni di categoria, ma essere "asseverati" almeno da una associazione che ha partecipato alla stipula dell'accordo territoriale.

L'asseverazione/attestazione impone, alla associazione che la rilascia, una verifica puntuale del contenuto del contratto con la conseguente responsabilità di questa verifica sia nei confronti delle parti che dello Stato e del Comune per le agevolazioni derivanti da tale atto. Quindi un lavoro professionalmente impegnativo e non routinario e soprattutto che implica un rapporto diretto con il conduttore e il locatore a cui vanno spiegate le norme di riferimento, gli obblighi ed i vantaggi. Un'opera quindi non solo burocratica, ma di formazione e informazione in un momento in cui la cattiva conoscenza del diritto è una caratteristica prevalente.

Riteniamo che gli estensori dell'articolo non abbiano completamente inteso la funzione dell'Attestazione di Rispondenza e la sua genesi normativa / regolamentare.

Preliminarmente, occorre ricordare che la materia è regolata dalla catena normativa che poggia su 4 livelli:

- 1) L. 431/98, la quale (art. 4. co. 2) per i "Canoni Concordati" rinvia alla "Convenzione Nazionale";
- 2) Convenzione Nazionale (quella vigente, del 25/10/2016);
- 3) Decreto Interministeriale attuativo della Convenzione Nazionale (quello vigente, del 16/01/2017).

Fin qui la catena in ambito "nazionale", completata dall'ultimo livello di ambito locale, ovvero:

4) gli Accordi Territoriali. ; Nei Contratti "Non Assistiti" (ovvero quelli che ci occupano per il suddetto D.L.), al contrario, l'Attestazione di Rispondenza comprende entrambi gli aspetti (normativo ed economico). Entrambi gli aspetti sono riferiti inderogabilmente allo specifico "Contratto" e non "all'Immobile" (si pensi al controllo della documentazione delle fattispecie di transitorietà ammissibili) ed inoltre:

- il calcolo del canone si riferisce alla rispondenza di quello pattuito rispetto ad un range (ma non espone, nella maggior parte dei casi, il limite minimo e massimo del range, in quanto non è questa la sua funzione);- il canone ammissibile, a parità di condizioni dell'immobile, varia in base ad altri fattori legati al tipo di contratto, alla sua durata, a dati esogeni legati a situazione specifiche del Conduttore, e così via.

Entrando nel dettaglio, dopo anni in cui, non essendoci alcun controllo sui Contratti di Locazione a canone concordato, si assisteva ad una moltitudine di abusi (si pensi ai Contratti per Studenti senza rinnovo obbligatorio, a quelli Transitori senza alcuna reale esigenza di transitorietà, a quelli per esigenze abitative ordinarie pieni di clausole vessatorie, e così via) nel tempo si sono aggiunte agevolazioni fiscali talmente importanti da rendere necessario interporre tra le parti e l'Erario (anche locale) un "organismo di controllo" su ciascun Contratto.



Infatti: Non a caso il Decreto (che, si ricorda, è attuativo di una Convenzione Nazionale) parla di rispondenza del contenuto economico e normativo del Contratto all'accordo stesso. Il focus è sul Contratto (sullo specifico Contratto, su ciascun Contratto) e non sull'immobile. Perché questo? Perché ciascun Accordo Territoriale ha le proprie specificità sia nello scoring dell'immobile (che varia nel tempo – si pensi, come uno dei tanti esempi, ai parametri che danno premialità per gli “appena ristrutturati”, cioè solo al primo Contratto post ristrutturazione) sia nel calcolo del canone. Solo a titolo di esempio:

- locazioni parziali “a stanze” per le quali da un anno all'altro uno o più Conduttori perdono il requisito di “studente” e assumono invece per il Contratto successivo quello di lavoratore fuori sede con Contratto a Termine o viceversa: in tal caso il canone cambia completamente tra un Contratto ed il successivo, pur essendo l'immobile il medesimo;

- locazioni per esigenze abitative ordinarie (3+2, 4+2, 5+2, 6+2, ecc.) per le quali l'art. 1 co. 7 del D.M. dispone variazioni del canone per durate superiori alla minima (recepite più o meno in tutti gli Accordi in Italia). Immaginiamo quindi il caso di un Contratto 6+2 che si munisca della relativa Attestazione. Immaginiamo che dopo qualche mese intervenga Risoluzione anticipata consensuale (cosa molto frequente in periodi di crisi come l'attuale) e che il locatore stipuli successivamente un 3+2. L'Attestazione precedente (anche a non voler considerare la rispondenza normativa) non ha alcun valore riguardo alla rispondenza economica, perché il canone Pattuibile ha un limite massimo più basso, a parità di immobile e parità di tipologia contrattuale;

- locazioni successive, alcune garantite, altre non garantite: molti Accordi Territoriali (tra cui uno dei due di Roma) prevedono riduzioni della fascia di oscillazione se il conduttore presta garanzie (fideiussioni, sussidi mutualistici, ecc.). Un'Attestazione rilasciata per un Contratto privo di garanzia non può valere per un successivo Contratto munito di garanzia, in quanto per quello “garantito” il canone pattuibile è inferiore.

- l'aliquota della Cedolare Secca (originariamente fissata, per i canoni concordati, al 19%, poi portata al 15% dal D.L. 102/2013) si è stabilizzata al 10% (D.L. 47/2014) per tutti i Comuni “Agevolati” (A.T.A., calamitati, ecc.);- la Legge di Stabilità 2016 (precisamente i commi 53 e 54 dell'art. 1 della L. 208/2015) ha introdotto la riduzione dell'IMU (ed anche dell'allora vigente TASI) del 25% per gli immobili abitativi regolarmente locati a canone concordato. Pertanto, la nuova normativa prevede appunto che la responsabilità dell'attribuzione di così importanti agevolazioni fiscali sia affidata alle OO.SS. della Proprietà Edilizia e dell'Inquilinato che, per ciascuna tipologia contrattuale, volta per volta (ovvero Contratto per Contratto) devono verificare una doppia rispondenza:

1) del testo normativo a quello derivante dall'assetto degli equilibri “precostituito” nei testi allegati al Decreto Interministeriale (rectius: ai testi normativi recepiti – in qualche caso, con piccoli adattamenti – nell'Accordo Territoriale), al fine di evitare abusi e squilibri dei diritti delle parti;2) del canone a quello statuito dall'Accordo Territoriale utilizzato (compreso tra il minimo ed il massimo della rispettiva fascia di oscillazione). I casi in cui per lo stesso immobile i canoni pattuibili sono differenti tra un Contratto ed il successivo (a prescindere dalla medesima tipologia contrattuale tra un Contratto ed il successivo) sono molti altri, ma la loro trattazione esula da queste poche righe, che sono solo di esempio. Estendendo il ragionamento all'aspetto normativo (che, si ricorda, nelle Attestazioni è inscindibile da quello economico), il caso dei Contratti Transitori nei Comuni superiori a 10.000 abitanti è eclatante: ciascun Transitorio (di durata da 1 a 18 mesi) è valido solo se è presente per quello specifico Contratto una delle fattispecie previste dall'Accordo Territoriale. Tale fattispecie deve essere documentata con specifici allegati al Contratto. Per tale tipologia di Contratto, il Decreto prevede (art. 2 co. 6) che “I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998



in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5 del presente articolo.” Come si nota, se il Contratto è stato stipulato senza l’osservanza di tutto quanto prevede il D.M. e l’Accordo Territoriale (controllo questo che viene fatto, per ciascun Contratto, da chi ha la responsabilità di emettere l’Attestazione) il giudice ha l’obbligo di convertirlo in un “4+4” a canone libero. Immaginiamo cosa possa significare “tornare” allo status quo ante D.M. 2017 (Contratti stipulati dalle parti, senza alcun controllo, che prendono agevolazioni fiscali sia dallo Stato che dal Comune ma non sono validamente stipulati). Far valere la stessa Attestazione di un “primo Contratto X” anche per i Contratti successivi, senza far svolgere il relativo controllo sul singolo caso, oltre a vanificare la (finalmente) ritrovata “legalità diffusa” nelle stipule di tali Contratti, apre la strada a danni erariali di vario tipo non solo per le finanze statali (per i Contratti a Tassazione Ordinaria ulteriore riduzione IRPEF ed IRES del 30% e riduzione Imposta di Registro del 30%, per i Contratti a Cedolare Secca riduzione di 11 punti percentuali dell’aliquota – più che dimezzata. Per i Conduttori - in presenza dei requisiti - Detrazioni specifiche per i Canoni Concordati), ma anche comunali (IMU ridotta del 25%).

Il problema che il decreto semplificazione intende superare è quello relativo alla durata validità della attestazione che una volta data -dovrebbe valere non solo per il contratto a cui è riferita, ma per l’immobile oggetto di locazione e sino a quando vari la consistenza del ‘immobile o mutino gli accordi territoriali: << *può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell’immobile o dell’Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce*>>.

Se la funzione della attestazione fosse solo quella certificativa, come lo è l’Ape per la classe energetica, nulla sarebbe da eccepire all’art. 7 del decreto semplificazioni.

La considerazione che ha ispirato il provvedimento è quindi corretta nelle finalità, ma pone dei problemi che vanno oltre il meritevole tentativo di evitare procedure inutili.

L’asseverazione presuppone un effettivo riscontro della corrispondenza non soltanto economica ma anche e soprattutto normativa del contratto al tipo individuato nell’accordo locale: come è stato messo in luce da una sentenza della Cassazione civile (Cass. 27 dicembre 2016 n. 27022) la qualificazione di contratto cosiddetto concordato e la correlata applicazione dei benefici fiscali vengono meno se le parti, pur rispettando la durata legale e la determinazione del canone risultante dagli accordi definiti in sede locale, modificano in tutto o in parte le altre condizioni contrattuali, in modo da alterare l’assetto dei reciproci interessi preconstituito nel modello concordato.

L’asseverazione ha dunque duplice natura, di verifica di tipo economico e di tipo normativo, nel senso di attestare la corrispondenza di contenuto del singolo contratto al tipo contrattuale approvato.

Tale riscontro non può che essere legato ad ogni specifico accordo, perché in questa materia non vale la sola regola matematica che invertendo i fattori il prodotto non cambia, perché a parità di canone il prodotto finale può cambiare eccome.

Inoltre gli accordi contrattuali hanno abbassato i canoni, reso disponibili sul mercato immobili che prima ne erano fuori e nello stesso tempo fatto emergere alcune sacche notevoli di evasione fiscale.

Quindi la richiesta di stralcio dell’art. 7 del decreto semplificazioni non risponde ad un interesse delle associazioni di categoria (incassare il corrispettivo della attestazione), se questo ne fosse la finalità sarebbe miserevole.



Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

UNIONCASA

VIRTU' DELLA PATTINATA MOBILIARE

La soppressione dell' art.7 ha una funzione diversa: evitare attraverso una verifica ulteriore eventuali errori, mantenere il dialogo tra le parti, non sempre semplice, costruire un rapporto delle stesse con le associazioni di riferimento.

Firmato

Il presidente Appc, Vincenzo Vecchio

Il Presidente Confabitare, Alberto Zanni

Il Presidente Unioncasa, Flavio Sanvito