



L'ANNO DELL'AFFITTO

di **Cinzia Pieia**

Coordinatore del Comitato di Listino

Il mercato delle locazioni nel II semestre del 2013 è sensibilmente aumentato, mentre si è riscontrato un clamoroso crollo dei valori locativi, soprattutto nelle zone centrali di Roma. I proprietari hanno preferito affittare i loro immobili a un canone inferiore, piuttosto che tenerli vuoti e far fronte a un Fisco sempre più severo. Tutto ciò ha ridato slancio all'asfittico segmento delle locazioni, incrementando la domanda locativa per effetto della difficoltà di poter accedere all'acquisto di immobili di proprietà.

Importanti novità sono riportate nel Piano Casa 2014 del Ministero delle Infrastrutture, nel quale è citato il taglio della Cedolare secca per i contratti a Canone Concordato, dall'attuale Aliquota del 15% al 10%. Pertanto, ad oggi, il contratto di locazione più vantaggioso è il Canone Concordato in quanto si tratta di un contratto a prezzi calmierati che in questo periodo è oggetto di grande attenzione, in quanto i beneficiari sono sia gli inquilini che i proprietari.

Il valore locativo del Canone Concordato viene calcolato nella fascia compresa tra i valori locativi euro/mq minimo e i valori locativi euro/mq massimo, riportati nelle tabelle stabilite tra i Comuni

ad alta intensità abitativa e le Associazioni dei proprietari e degli inquilini, a seconda dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile da locare.

La differenza fondamentale tra il Canone Concordato e il Canone Libero consiste nel fatto che il primo ha una durata più breve ovvero 3 anni + 2 di rinnovo alla prima scadenza o di ulteriori 3 anni previa intesa tra le parti, mentre il secondo ha una durata di 4 anni + 4.

Una seconda differenza è rappresentata dalle agevolazioni fiscali, a favore sia dei proprietari che degli inquilini: nei contratti a Canone Concordato senza applicazione della Cedolare secca, l'Imponibile Irpef è calcolato al 66,5% dell'importo del canone annuo, anziché l'Aliquota ordinaria dell'85%; anche l'imposta di registro (che il proprietario e l'inquilino devono pagare metà per uno), viene applicata sull'importo del canone annuo all'1,4%, anziché al 2%. Invece, per i proprietari che scelgono l'applicazione della Cedolare secca, l'Aliquota Irpef prima era al 21% del canone di locazione annuo, ora al 15%, ed è prevista con il D.lg. n. 102, un'ulteriore diminuzione al 10%.

Altra misura riportata nel Piano Casa 2014 è la riduzione dell'Aliquota Imu, prevista per chi affitta con il Canone Libero al nove per mille, a un'Aliquota pari al quattro per

mille nel caso del Canone Concordato. Inoltre, anche per l'inquilino sono previste detrazioni fiscali annue fino a € 900,00, a seconda degli scaglioni di reddito. Pertanto, è di tutta evidenza che le intenzioni del Governo sono di riformare a fondo e rilanciare il mercato degli affitti.

Parallelamente, la stretta creditizia sui mutui e il consistente innalzamento dello spread applicato sugli stessi hanno favorito la diffusione, anche in Italia, di una innovativa metodologia di compravendita, di provenienza anglosassone. I mutui concessi alle famiglie italiane per comprare casa si sono quasi dimezzati da un anno all'altro, per questo sempre più spesso si fa un gran parlare di nuove formule alternative per l'acquisto come l'acquisto della nuda proprietà e il Rent to Buy.

In particolare, quest'ultimo è un istituto a metà strada tra il mutuo e l'affitto: il futuro acquirente alloggia nell'immobile pagando la somma pattuita per l'acquisto dilazionata nel tempo come fosse un affitto e il venditore resta proprietario dell'immobile fino alla fine del riscatto, cioè fino al saldo conclusivo, pertanto è un contratto di locazione con traslazione della proprietà.

Le caratteristiche del Rent to Buy sono:

- La flessibilità, in quanto un affitto a riscatto dura dai 2 ai 4 anni;

Property
sia sotto
e con gli
originali

bilità;

ione degli
condivise,
inistiche.



PREFAZIONE

- La caparra, il futuro acquirente versa un caparra-anticipo equivalente al 6/8% del valore della casa;
- La maggiorazione del canone dell'affitto del 14% rispetto ai canoni correnti.

I vantaggi sono evidenti: il venditore gode di un guadagno superiore a quello di un contratto di locazione tradizionale e riceve una quota immediata all'inizio. L'acquirente ha l'opportunità di diluire nel tempo la spesa, può abitare da subito nella casa che andrà ad acquisire, ha tempo per monetizzare incassi derivanti da altre attività e, infine, la tassazione (le imposte sulla proprietà), restano a carico del venditore.

A differenza dell'obsoleto affitto con riscatto il Rent to

Buy, grazie all'utilizzo di una contrattualistica molto più evoluta e trascritta dal notaio, garantisce pienamente l'acquirente, anche nel caso estremo del fallimento dell'impresa venditrice o, se a vendere è un privato, nel caso in cui il bene venga aggredito da un'ipoteca giudiziale o da un pignoramento. Inoltre, diversamente dall'affitto con riscatto che espone l'acquirente al rischio di perdere tutte le somme accantonate nel caso in cui, per un qualsiasi incidente di percorso, non sia più in grado di completare l'operazione di acquisto, il Rent to Buy prevede invece una contrattualistica aperta e facilmente cedibile a terzi, al fine di garantire un adeguato paracadute all'acqui-

rente che non potesse o non volesse concludere l'operazione di acquisto per qualsiasi motivo.

Nonostante i prezzi degli immobili siano notevolmente diminuiti è comunque molto difficile per i giovani tra i 25 e i 40 anni diventare proprietari, in un momento di crisi in cui la disoccupazione e il lavoro precario non consentono l'accesso ai mutui. È altresì importante trasformare il canone di locazione in un risparmio, anche se si dovesse verificare l'ipotesi di fissare, dal momento della sottoscrizione del contratto Rent to Buy, un prezzo più alto rispetto ai valori di mercato riscontrati al momento del contratto definitivo di compravendita.

AGENTE ACCREDITATO
Biu

2010 LISTINO UFFICIALE

BORSA IMMOBILIARE DI ROMA
ROMA

800 11 64 22

LA TUA NUOVA CASA LA TROVI QUI
WWW.BIUROMA.IT

BORSA IMMOBILIARE ITALIANA
Biu
ROMA