



news letter periodica  
a cura del SUNIA  
[info@sunia.it](mailto:info@sunia.it)

## Campagna nazionale contro gli affitti in “nero”

*Parte la campagna nazionale del SUNIA contro gli affitti in nero e l'evasione fiscale.*

*Circa 3,5 miliardi di Euro ogni anno vengono sottratti allo stato per l'evasione fiscale nel comparto dell'affitto. Risorse che potrebbero essere usate per rilanciare il settore dell'edilizia sociale ad affitti sostenibili ed a rifinanziare il Fondo di sostegno per le famiglie in difficoltà con il pagamento del canone. Un fondo che è passato in 12 anni dai 360 milioni di Euro del 2000 ai 9 milioni di quest'anno.*

*Una scelta irresponsabile dei Governi che ha prodotto, complice un aumento vertiginoso degli affitti, oltre 250.000 sfratti per morosità negli ultimi cinque anni e, se non si interviene rapidamente ed efficacemente, altrettanti ne provocherà nel prossimo triennio.*

*Sono numeri spaventosi che segnalano l'assenza di una vera politica abitativa ma anche l'inerzia nel contrastare efficacemente un fenomeno intollerabile come quello dell'evasione fiscale in generale ed in particolare nel settore degli affitti.*

*Sono anni che il SUNIA denuncia il mercato nero degli affitti segnalando dati che sistematicamente vengono confermati dalle ispezioni della Guardia di Finanza. Ora si tratta di fare un salto di qualità, passando dai controlli sporadici al contrasto quotidiano per riportare alla legalità ed al rispetto dei cittadini onesti i tanti furbi che sino ad oggi hanno lucrato sulle loro spalle.*

*Il clima è favorevole, la maggioranza dei cittadini non sopporta più l'arroganza di chi evade sottraendo risorse allo sviluppo del paese ed al sostegno dei più deboli e costringendo*

*gli onesti a carichi fiscali tra i più alti d'Europa.*

*La recente introduzione di sanzioni severe per i contratti non in regola con il fisco ci può aiutare a contrastare più efficacemente l'evasione favorendo economicamente e normativamente l'inquilino che denuncia il proprietario evasore.*

*Le sanzioni sono importanti ma non sufficienti. Bisogna intensificare i controlli ed introdurre la possibilità per l'inquilino di detrarsi l'affitto pagato dal reddito introducendo, oltre ad un giusto ritorno economico, un reale vantaggio a pretendere un contratto in regola con il fisco. Ancora pochi sono i cittadini che hanno denunciato i contratti in nero, convinciamoci che denunciare l'evasione fiscale è un vantaggio per noi e per l'intera collettività.*

## Le sanzioni per i contratti in nero

Il decreto legislativo che ha introdotto la cedolare secca sui redditi da locazione, ha previsto sanzioni particolari per quei proprietari che non registrano i contratti o li registrano per importi inferiori a quelli realmente percepiti.

Riportiamo qui di seguito i commi 8 e 9 dell'articolo 3 del Decreto Legislativo n° 23 del 14 marzo 2011:

*8. Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:*

- a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;*
- b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;*
- c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai.*



Mediamente un affitto pari a tre volte la rendita catastale è inferiore del 50-60% rispetto a quello di mercato



*Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.*

*9. Le disposizioni di cui all'articolo 1 comma 346, della legge 30 Dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui:*

- a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;*
- b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.*

Qui di seguito riportiamo quanto previsto dall'[articolo 2, comma 1 della L. n.431 del 1998](#), nota come riforma del regime delle locazioni:

*Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto,*

La cedolare secca, insieme ad una tassazione che favorisce i proprietari più ricchi, ha introdotto pesanti sanzioni per quei proprietari che non registrano i contratti o li registrano per importi inferiori alla realtà

*comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.*

Come si comprende le sanzioni per i proprietari che affittano con contratti non registrati o parzialmente registrati, sono molto pesanti. Basti pensare che nelle grandi aree metropolitane, dove gli affitti raggiungono cifre molto elevate, un canone pari a tre volte la rendita catastale significa una cifra inferiore di tre, anche quattro volte l'affitto versato. Se a questo si aggiunge un contratto di quattro anni rinnovabile per altri quattro è evidente che il vantaggio per l'inquilino che denuncia l'irregolarità è senza dubbio molto considerevole.

## CEDOLARE SECCA : VADEMECUM DEI DIRITTI (POCHI) E DEI VANTAGGI (POCHI) PER L'INQUILINO

Dal 7 aprile 2011 i proprietari persone fisiche di immobili locati ad uso abitativo possono optare per la cedolare secca sui redditi dagli affitti.

### COSA DEVE FARE L'INQUILINO ?

- Verificare se nel 2011 o in quest'anno, se l'opzione viene esercitata a partire dai redditi 2012, abbia ricevuto dal proprietario una comunicazione, tramite lettera raccomandata a.r., con la quale si comunica l'opzione per l'applicazione della cedolare secca;
- la comunicazione per essere valida deve obbligatoriamente contenere la rinuncia del proprietario a richiedere aumenti di qualsiasi natura e titolo per tutto il periodo in cui opta per il nuovo regime fiscale (clausole Istat, aumenti per lavori, aumenti scadenziati nel tempo di canoni e degli oneri accessori se integrati nel canone) altrimenti sarebbe inefficace e rende non valida fiscalmente l'opzione;
- ovviamente non saranno possibili richieste di aumento e di aggiornamento per tutto il periodo di valenza dell'opzione;

- in caso di stipula di nuovo contratto l'opzione per la cedolare può essere direttamente inserita tra le clausole contrattuali: in questo caso l'inquilino deve richiedere al proprietario la copia del modello "[Siria](#)" previsto per la registrazione telematica del contratto in regime fiscale di cedolare secca.

### CONTRATTI IN NERO E IRREGOLARI

Sono considerati contratti irregolari:

- contratti scritti e non registrati;
- contratti non scritti e non registrati;
- contratti registrati, ma per un importo minore di quello realmente pagato dall'inquilino;
- comodati fittizi.

Se queste situazioni erano preesistenti e non sono state regolarizzate entro il 6 giugno 2011, si potrà applicare, come sanzione, un contratto che ha la seguenti caratteristiche:

- durata 4 anni + 4;
- canone di affitto non superiore al triplo della rendita catastale con aggiornamento Istat del 75% a partire dal secondo anno.

La cedolare secca ha regalato ai proprietari più ricchi un miliardo e mezzo di Euro





La cedolare secca porta agli inquilini pochi vantaggi: l'imposta di registro e di bollo e il blocco degli aumenti ISTAT



Federato **CGIL**

Aderente allo IUT (International Union of Tenants)

#### CHE PUO' FARE L'INQUILINO

- verifica della raccomandata del locatore che ha optato per la cedolare secca;
- controllo, dopo il 6 giugno 2011, della mancata sanatoria delle situazioni irregolari da parte del proprietario;
- verifica della rendita catastale dell'immobile locato;
- nel caso di mancata registrazione della locazione da parte del proprietario, questa sarà a sua cura, in base all'[art. 3 comma 8 del D. Lgs. 23/2011](#);
- applicazione del canone come determinato dalla legge;
- eventuali azioni giudiziali;
- la sanzione vale anche per le situazioni irregolari sorte dopo il giugno 2011, in tutti i casi cioè in cui sia sorta una locazione che non rispetti l'obbligo di registrazione, non sia scritta, preveda esborsi superiori al canone legalmente pattuito, si presenti come comodato gratuito fittizio.

#### COSA CAMBIA ECONOMICAMENTE PER L'INQUILINO SE IL PROPRIETARIO OPTA PER LA CEDOLARE

- il canone contrattuale rimane invariato;
- non dovrà più pagare l'imposta di registro e di bollo sulla locazione per la parte a suo carico;
- non dovrà più pagare, per la parte a suo carico, le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto;
- non dovrà pagare aumenti Istat e ogni altro aumento (per lavori, per incrementi comunque scadenzati, per oneri accessori se conglobati nel canone, ecc.) decorrenti da gennaio 2011, se scattati in questo anno prima dell'opzione da parte del proprietario;
- per l'inquilino fiscalmente non cambia nulla.