

LO SCENARIO

I dati relativi agli affitti.
Anno 2018

Il mercato agevolato a canone concordato

● =2.500

NUMERO ABITAZIONI LOCATE

SUPERFICIE MEDIA MQ

CANONE ANNUO COMPLESSIVO
In milioni di €

Il mercato agevolato per studenti

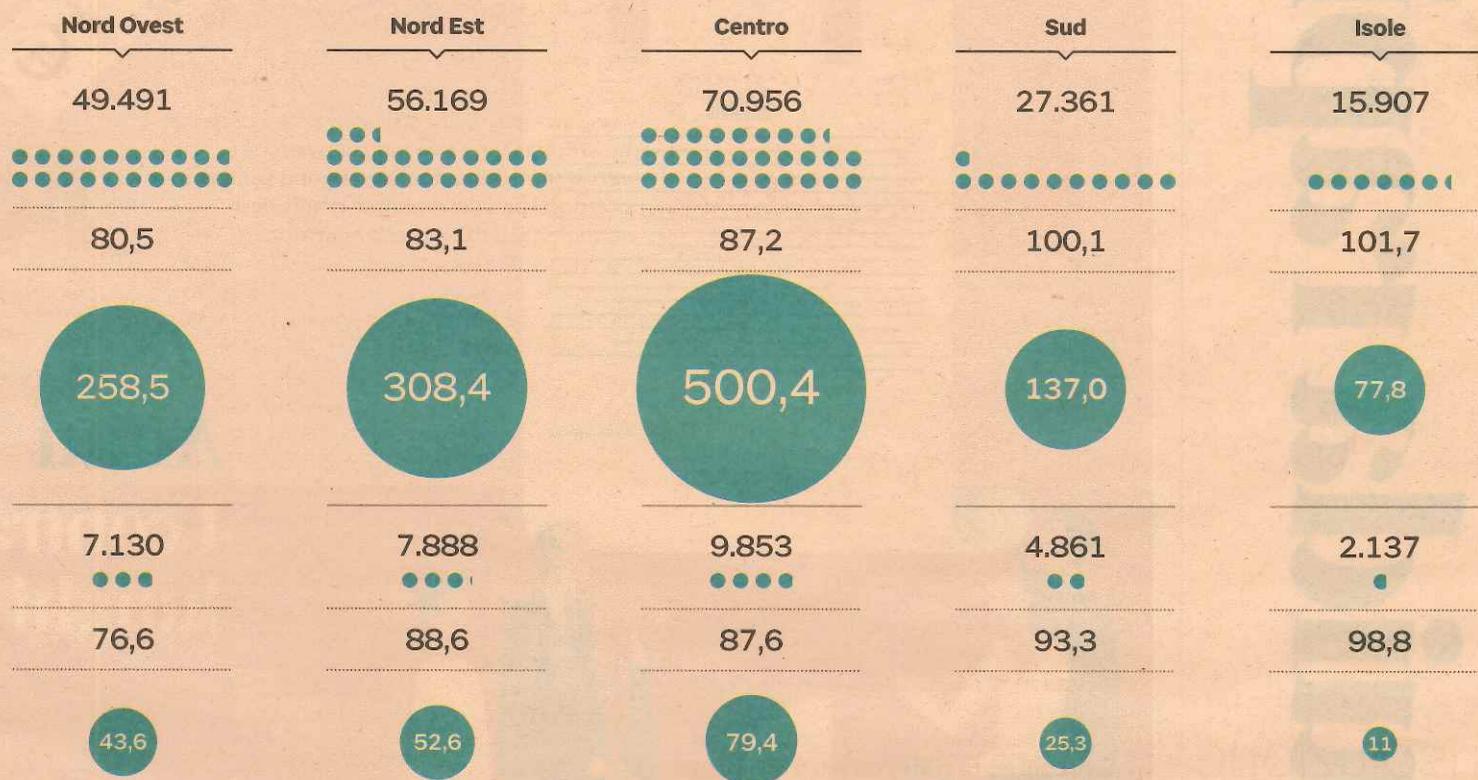
● =2.500

NUMERO ABITAZIONI LOCATE

SUPERFICIE MEDIA MQ

CANONE ANNUO COMPLESSIVO
In milioni di €

Fonte: Osserv. del mercato immobiliare - Abi



2

Il perimetro. Per gli immobili a canone concordato (quindi anche per gli studenti) agevolazioni su Imu e Tasi e detrazione specifica Irpef pari al 19% della cifra pagata

L'alloggio agli universitari da sei mesi fino a tre anni

**Augusto Cirila
Massimiliano Poppi**

La locazione di immobili a studenti universitari rappresenta un'opportunità per i proprietari di immobili ad uso residenziale. Dall'altra parte, gli studenti sono conduttori con un approccio tipicamente "pratico" al mercato delle locazioni: consultano la rete e valutano le offerte più convenienti.

Le locazioni per studenti rientrano in una categoria tipizzata e sono previste dall'articolo 5 della legge 431/98 e disciplinate dal Dm del 16 gennaio 2017, che sostituisce il precedente Dm del 30 dicembre 2002.

I relativi contratti possono essere stipulati nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e comunque di istituti di istruzione superiore, nonché nei Comuni limitrofi e, qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti), in un Comune diverso da quello di residenza. La legge non fa distinzione tra lo studente in corso e quello fuori corso. Possono essere sottoscritti da uno o

da più studenti o dalle aziende per il diritto allo studio e devono rispettare i criteri di forma riportati nel fac-simile allegato al decreto ministeriale. Devono tenere conto di alcuni elementi essenziali, quali, tra i più rilevanti: l'importo dei canoni, la durata, il rinnovo automatico, la facoltà di recesso del conduttore, il divieto di sublocazione e, infine, l'importo del deposito cauzionale.

Misura dei canoni

La misura dei canoni di locazione è definita in appositi accordi locali, sulla base dei valori relativi a specifiche aree omogenee o a eventuali zone particolari. Detti accordi possono, peraltro, individuare variazioni in aumento o in diminuzione dei valori dei canoni, in relazione alla durata contrattuale.

La durata può variare da un minimo di sei mesi ad un massimo di tre anni, rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore, da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima del termine. Non è prevista analoga facoltà per la parte locatrice e pertanto la durata della locazione dipende in via esclusiva dalla volontà dello studente. Al locatore spetta tuttavia la facoltà di provare

che le esigenze di studio del conduttore siano obiettivamente cessate. In caso di contratto intestato a più studenti, è consentito il recesso parziale. Qualora infatti uno o più studenti decidessero di esercitare il diritto di recesso, la locazione prosegue nei confronti dei conduttori rimanenti.

È da escludere invece che questi possano unilateralmente decidere di sostituire il conduttore receduto con altro studente senza il consenso del locatore. Inoltre, in presenza di un contratto unico intestato a più studenti, deve ritenersi che il recesso di uno di essi costringe gli altri locatari a sopportare un canone pro quota proporzionalmente superiore a quello originariamente pattuito: il che può integrare gli estremi del grave motivo legittimante il recesso dal contratto da parte di tutti.

Sublocazione vietata

È vietata la sublocazione, che si verifica qualora l'immobile venga occupato da persona che non sia ospite del conduttore e né a lui legato da vincoli di parentela.

L'importo del deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone.

La mancata osservanza dei requisiti

previsti dalla legge comporta la nullità della clausola che stabilisce la durata, ma non di quella con la quale viene liberamente quantificato il canone, sempre che questo sia stato validamente pattuito dalle parti nell'esercizio della loro autonomia negoziale.

Profilo fiscale

Sotto il profilo fiscale, il legislatore ha previsto alcune agevolazioni, a favore sia del locatore sia del conduttore studente.

In caso di locazione a canone concordato, per il locatore il reddito imponibile determinato ai sensi dell'art. 37 del Tuir è ulteriormente ridotto del 30%. In caso invece di opzione per la "cedolare secca", la tassazione avviene con un'aliquota del 10%, sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Tale opzione comporta inoltre l'esenzione dall'obbligo di versamento delle imposte di bollo e di registro. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche dal proprietario nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro. Condizione essenziale per beneficiare dell'agevolazione è che gli immobili siano sublocati a studenti universitari e dati a disposizione dei Comuni, con rinuncia

all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Agevolazioni

Per gli immobili locati a canone concordato, e dunque, anche per i contratti di locazione per studenti universitari, l'Imu e la Tasi dovute dal proprietario sono ridotte al 75% del dovuto.

Con riferimento al conduttore, l'agevolazione di maggior rilievo riguarda una specifica detrazione Irpef, relativa alle spese sostenute dagli studenti universitari fuori sede per canoni di locazione. Una volta rispettati i requisiti richiesti dalla legge, spetta una detrazione (anche se le spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico) pari al 19% del canone pagato, con un massimale di 2.633 euro all'anno.

Infine, anche gli studenti universitari fuori sede possono usufruire della riduzione del 25% della Tasi dovuta dall'inquilino. Ovviamente, permane la regola che la Tasi non è dovuta se lo studente ha destinato ad abitazione principale l'immobile condotto in locazione.

In ogni caso, la Finanziaria 2020 prevede rilevanti novità in tema di Imu-Tasi.