



Dicembre 2015

Contratti di affitto – molti lettori mi hanno telefonato di trattare l'argomento su gli *affitti concordati*, ciò mi ha fatto piacere, cerco di elaborare l'argomento.

Le caratteristiche dei contratti agevolati più comunemente detti “3 + 2” o “concertati” o anche, “convenzionati”, secondo la legge 431 del '98 sono le seguenti: 1) non possono avere una durata inferiore a tre anni. Alla prima scadenza, ove le parti non si accordino sul “rinnovo” (almeno triennale: stipulino di comune intesa un contratto alle stesse condizioni originarie o a nuove condizioni) e non intervenga da parte del proprietario (almeno sei mesi prima della scadenza) formale disdetta per uno dei motivi espressamente previsti dalla stessa legge 431, si prorogano “di diritto” per altri due anni. Al termine di questi cinque anni, ove nessuna delle parti (almeno sei mesi prima della scadenza del quinto anno) abbia comunicato all'altra disdetta (che in questo caso, però, non deve essere motivata) si rinnovano tacitamente di tre anni. Al termine di quest'ulteriore periodo (quindi 3+2+3 anni), in mancata disdetta, si rinnovano ancora di tre anni e così via. Il canone è definito secondo criteri concordati localmente tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini, una sorte di “equo canone”. *L'aggiornamento del canone può avvenire annualmente, ma non può superare il 75% dell'inflazione. Il canone è definito secondo i criteri concordati localmente tra associazioni di categoria di proprietari e inquilini. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine dei dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni precedenti, oppure a un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. Gli accordi descritti sono reperibili presso le stesse associazioni di categoria o delle amministrazioni comunali di riferimento. Le parti sono libere di calcolare liberamente la pigione senza l'assistenza sindacale. La complessità dei calcoli si consiglia di avvalersi di tale assistenza. Potrebbe succedere in alcuni comuni gli accordi territoriali non sono aggiornati (e quindi contengono fasce di oscillazione dei canoni superate), perché stipulati in base al precedente D.M. 5 marzo 1999, oppure non esistono proprio. In tali casi si applica il D.M. 27 novembre 2004 il quale prevede due distinte soluzioni. I comuni che abbiano sottoscritto Accordi territoriali sulla base del precedente decreto ministeriale 03-05-1999, stabiliscono l'aggiornamento delle fasce di oscillazione sulla base dell'intera variazione Istat intercorsa fra il mese successivo alla data di sottoscrizione degli Accordi in questione e il mese precedente la stipula del nuovo, singolo contratto di locazione. Nel caso, invece, non esista alcun Accordo locale, lo stesso decreto dispone – per stabilire i canoni dei nuovi contratti – che occorre far riferimento a un comune vicino nel quale sia vigente un Accordo sottoscritto sulla base del D.M. 30.12.02. Tale comune va individuato tenendo conto della dimensione demografica prossima a quella del comune carente di Accordo e della minor distanza; può trattarsi di comune anche di altra provincia o regione. E' evidente che si tratta

di un'operazione non certo semplice, tanto più che non c'è alcun riferimento oggettivo cui far riferimento. Accade così, nella realtà che i canoni siano scelti liberamente e difficilmente possano essere contestati. In ogni caso, indipendentemente dagli accordi locali, per stipulare i contratti agevolati, le parti devono obbligatoriamente adottare il tipo di contratto allegato al D.M. 30.12.2002 e la relativa tabella oneri accessori allegata allo stesso decreto, entrambi immutabili. La legge n. 431/98 a seguito della stipula dei contratti di locazione abitativa a canone concordato la normativa prevede particolari agevolazioni fiscali. Il criterio per calcolare l'affitto concordato è stabilire in quale zona della città si trova. Le città sono state divise in aree più o meno omogenee, a volte in modo semplice (centro, semi-centro, periferia) a volte in modo complesso, come a es. Roma in 165 zone. Ogni zona ha un minimo e un massimo, il centro storico (Trevi) hanno un affitto che va da 1.075 a 2.250 euro al mese per 100 metri quadri. La quasi totalità degli accordi prevede un'indicizzazione annuale del canone che utilizza il vecchio sistema dell'equo canone cioè 75% dell'inflazione fissata dall'Istat; dove non esistono accordi, l'aumento del 75% può essere previsto dalle parti contrattualmente. L'indicizzazione non è consentita in caso di applicazione della "cedolare secca". Infine alcuni accordi prevedono in caso di variazioni in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipulazione del contratto, il ricorso da parte degli interessati a una commissione che determinerà, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, compreso l'eventuale proroga biennale o fino a nuova variazione.



Tutte le nuove regole 2016

Solo chi ha un televisore pagherà il canone RAI in bolletta elettrica, che non è invece dovuto da chi possiede altre tipologie che possono essere utilizzate per guardare trasmissioni in streaming, come smartphone, pc o tablet: l'importo della tassa scende a 100 euro, da versare insieme all'importo della bolletta dell'elettricità.

E' questa la riforma definitiva della riscossione del canone RAI, così come prevista dalla versione finale della Legge di Stabilità 2016 approvata dal Governo e firmata dal presidente della Repubblica.

Canone RAI 2016 - in pratica, il canone diventa più economico (da 113 a 100 euro. Le sanzioni per chi non paga vanno da 2 a 6 volte l'importo (quindi, da 200 a 600 euro). Lo Stato presume il possesso di un televisore per tutti i contribuenti che hanno stipulato un contratto per la fornitura di energia elettrica. Chi possiede più abitazioni paga il canone una sola volta. La voce in bolletta relativa al canone RAI sarà evidenziata e separata dalle altre,

in modo che l'utente sappia con chiarezza, quanto sta spendendo per la fornitura di energia e quanto per pagare la tassa sulla televisione pubblica.

Un punto da chiarire riguarda gli adempimenti per chi non possiede un televisore: in questo caso, per di capire, in bolletta ci saranno comunque anche i 100 euro di canone RAI, come dato presuntivo. Sarà il contribuente a dover dichiarare di non possedere l'apparecchio TV prima di omettere il versamento della quota di bolletta relativa al canone.

Coloro che hanno le bollette domiciliate in banca pagheranno automaticamente anche il Canone in questo modo: la legge prevede che l'autorizzazione alla domiciliazione bancaria della bolletta elettrica valga in automatico anche per il Canone RAI. Il nuovo modo di riscossione del Canone RAI in bolletta, non comporta nessuna sanatoria nei confronti di chi non ha pagato negli anni passati, per i quali è comunque non comprovabile il possesso del televisore. L'intenzione del legislatore è di combattere l'evasione su questa tassa (non pagata dal 30% circa dei contribuenti), garantendo quindi alle casse pubbliche un gettito maggiore alla presenza di un canone più basso. Secondo quanto dichiarato dal premier, in occasione della presentazione della Legge di Stabilità 2016 dopo l'approvazione del Consiglio dei Ministri dello scorso 15 ottobre, nei prossimi anni grazie al maggior gettito il Canone RAI potrebbe progressivamente diminuire, passando ad esempio a 95 euro già dal 2017.

Gli ultra 75enni sono esonerati dal canone RAI possedendo determinati requisiti. L'esenzione dal pagamento del canone RAI fu introdotta dalla Finanziaria 2008, scade, come ogni anno, il 31 luglio. Tra i requisiti per beneficiare dell'esenzione, oltre all'aver compiuto i 75 anni di età, sono previsti dei limiti reddituali, pari a 6.713,98 euro, in altre parole 516,46 euro per tredici mensilità (articolo 1, comma 132, della legge 244/2007).

Da precisare che, nel caso sia presente un coniuge, è necessario che la soglia di reddito massima fino alla quale è riconosciuta l'agevolazione non sia stata superata complessivamente nell'anno precedente alla richiesta di esenzione. Il soggetto beneficiario non deve inoltre convivere con altri soggetti diversi dal coniuge titolari di reddito proprio.

Nel calcolo del requisito reddituale non devono essere presi in considerazione i redditi esenti da IRPEF, quelli derivanti dall'abitazione principale e relative pertinenze, i trattamenti di fine rapporto (TFR) e relative anticipazioni e i redditi assoggettati a tassazione separata. Inoltre, per beneficiare dell'agevolazione è necessario produrre una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, utilizzando il modello disponibile in formato elettronico predisposto dall'Agenzia delle Entrate e disponibile sul proprio sito. Tale dichiarazione serve ad attestare il possesso dei requisiti richiesti dalla norma; i dati anagrafici e di residenza; il numero di abbonamento RAI; l'anno per cui si chiede l'esonero; codice fiscale del coniuge convivente, se presente.

La domanda deve essere presentata solo il primo anno dal quale s'intende essere esonerati dal pagamento del tributo. La dichiarazione sostitutiva può essere consegnata dall'interessato presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate sul territorio o essere spedita via raccomandata, in plico senza busta, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Torino 1 S.a.t. – Sportello Abbonamenti TV – 10121 – Torino, allegando una fotocopia non autenticata del documento d'identità del sottoscrittore. Si ricorda inoltre, sono esonerati dal pagamento del canone RAI i militari delle Forze Armate Italiane, gli stranieri appartenenti alle Forze Nato, gli agenti diplomatici e consolari, i rivenditori e riparatori TV e ovviamente chi dichiara di non avere alcun apparecchio atto o adattabile alla ricezione delle trasmissioni radiotelevisive. Per informazioni e assistenza è possibile mettersi in contatto con il call center dell'Agenzia delle Entrate al numero 848.800.444, o in alternativa recarsi presso gli uffici presenti su tutto il territorio nazionale.

COLF e BADANTI – Martedì 5 gennaio 2016 ultimo giorno per la consegna, da parte dei datori di lavoro domestici del prospetto paga del mese precedente – Inoltre il 10 gennaio domenica, ultimo giorno per versare i contributi all'Inps (tramite MAV) relativi al 4° trimestre 2015, prorogato a lunedì 11 gennaio. Infine a tutti redattori e lettori Buon Natale e un sereno Anno Nuovo.

Per ulteriori informazioni, vi invitiamo a visitare il nostro sito www.sanvitoalgiambellino.com, alla pagina /Carità/Patronato ACLI, oppure il sito www.acli.it

Gerardo Ferrara