

29 luglio 2011

## Il subaffitto diventa un caso anche in rete. Cosa prevede la legge per inquilini e proprietari

Il caso di subaffitto di un appartamento da parte del ministro dell'Economia, Giulio Tremonti, sta suscitando domande e commenti in rete, anche per la curiosità di capire quali sono le norme e le disposizioni fiscali che regolano gli affitti. Riassumiamo qui di seguito le questioni più ricorrenti, facendo riferimento alle leggi in vigore e alle indicazioni diramate dall'agenzia delle Entrate.

**Il contratto d'affitto deve sempre essere registrato.** Il contratto di sublocazione dal conduttore privato a un altro privato deve essere registrato, pagando l'imposta di registro del 2% sul canone. La circolare 37 del 1986 (parte 43) a proposito dell'imposta di registro (articolo 5, n. 1) chiarisce che «pur nel silenzio della legge che non li indica espressamente, debbono considerarsi inclusi nella previsione legislativa anche i subaffitti e le sublocazioni, in quanto in entrambe le fattispecie il conduttore, nel concedere il bene in subaffitto od in sublocazione, assume la veste propria del concedente».

Tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili (compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati da soggetti passivi Iva) devono essere registrati, qualunque sia il loro ammontare, se di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno. La registrazione va effettuata entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso gli uffici locali dell'agenzia delle Entrate, dopo aver versato l'imposta di registro.

**La sublocazione (quando consentita dal contratto di affitto) deve essere comunicata al proprietario.** Questa la disciplina vigente:

- sono vietati il subaffitto totale dell'immobile e la cessione a terze persone del contratto per farli subentrare come inquilini e questi comportamenti possono essere motivo di sfratto con risoluzione per grave inadempienza da parte dell'inquilino che ha subaffittato;
- è consentito invece il subaffitto parziale, cioè quello che consente ad altre persone l'utilizzo di parte dell'appartamento assieme all'inquilino principale, salvo il caso in cui nel contratto si inserisca una clausola che lo vieti espressamente;
- nel caso di subaffitto consentito l'inquilino deve comunicare al locatore il nominativo della persona del subconduttore, la durata del contratto e i vani subaffittati.

**Gli importi percepiti da chi offre l'immobile in affitto vanno in dichiarazione dei redditi.** Chi subaffitta stanze della propria abitazione deve dichiarare l'affitto percepito come reddito diverso (ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera h del Tuir, cioè il Testo unico delle imposte sui redditi, Dpr 917/1986) che impone l'obbligo di inserire nella dichiarazione i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto e dalla sublocazione di beni immobili. L'unica differenza rispetto a un normale contratto d'affitto è che il reddito percepito non va dichiarato come un reddito immobiliare (quadro B Redditi da fabbricati), perché il locatore non è il proprietario dell'immobile, ma come altro reddito (quadro D del 730 e quadro RL del modello Unico).

L'unica alternativa alla formula del subaffitto è quella di aprire un'attività di bed & breakfast.

**Chi affitta parte dell'immobile in subaffitto ad altri, deve stipulare un contratto scritto e registrarlo.** Se il contratto primario di affitto non vieta esplicitamente il subaffitto parziale (nei contratti di solito è prassi), il titolare deve registrare un secondo atto di locazione, precisando importi e modalità di utilizzo dell'immobile. I sindacati degli inquilini puntualizzano che bisogna distinguere tra l'amico che offre un contributo modesto, ad esempio per coprire le spese del telefono o delle utenze, e veri e propri pagamenti per importi rilevanti. Se la cifra è «importante», la sublocazione va denunciata. L'inquilino che subloca deve registrare il contratto depositandolo all'agenzia delle Entrate e se non lo fa è passibile di accertamento per mancata dichiarazione di un reddito, con le sanzioni per gli importi non dichiarati.

**La comunicazione alla pubblica sicurezza da fare entro 48 ore.** «Chiunque cede la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente, per un tempo superiore a un mese, l'uso esclusivo di un fabbricato o di parte di esso ha l'obbligo di comunicare all'autorità locale di pubblica sicurezza, entro 48 ore dalla consegna dell'immobile, la sua esatta ubicazione, nonché le generalità dell'acquirente, del conduttore o della persona che assume la disponibilità del bene e gli estremi del documento di identità o di riconoscimento, che deve essere richiesto all'interessato». Lo stabilisce l'articolo 12 del decreto legge 59/1978, convertito dalla legge 191/1978.

L'obbligo spetta a chi, avendo la disponibilità dei locali in nome proprio o altrui - proprietario, usufruttuario, locatario in caso di sublocazione, rappresentante legale - li cede ad altri.

**Per gli importi percepiti da chi affitta o subaffitta la ricevuta mensile va rilasciata dietro richiesta del debitore.**

La legge è chiara sulla materia. Secondo l'articolo 1199 del Codice civile, «il creditore che riceve il pagamento deve, a richiesta e a spese del debitore, rilasciare quietanza e farne annotazione sul titolo, se questo non è restituito al debitore». Quindi, quando il proprietario percepisce il pagamento del canone di affitto, ha l'obbligo di rilasciare la ricevuta del versamento, comunque fatto, con bonifico bancario, con assegno o in contanti. La semplice ricevuta del bonifico emessa dalla banca non è sufficiente.

La ricevuta va rilasciata all'intestatario del contratto per il pagamento del canone mensile. Non è invece consentito cumulare più pagamenti in una sola ricevuta.

**La cedolare secca.** Il subaffitto trova posto anche nella disciplina della cedolare secca (imposta annua al 21 o al 19% sui canoni d'affitto). Nel caso delle sublocazioni non è possibile applicare la nuova cedolare secca con l'aliquota agevolata, ma sono applicabili le norme sanzionatorie per chi non dichiara il contratto di affitto. Chi ha l'appartamento in subaffitto può quindi segnalare il caso all'agenzia delle Entrate e ottenere un contratto d'affitto di 4+4 anni a un canone molto basso, pari al triplo della rendita catastale.

*(a cura di Enrico Bronzo, Cristiano Dell'Oste, Luca De Stefani, Michela Finizio, Mauro Meazza)*

29 luglio 2011

---

Redazione Online | Tutti i servizi | I più cercati | Pubblicità

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati

partners **elEconomista**