

GUIDA PER UN DIRITTO ALL'ABITARE PER GLI STUDENTI



LINK 
Coordinamento **Universitario**

1. INTRODUZIONE

Ogni anno studenti universitari devono confrontarsi con affitti sempre più alti. Diventa, quindi, sempre più difficile riuscire a trovare un'abitazione con contratto regolare e un affitto ragionevole, nonostante il più delle volte si tratti di abitazioni vecchie e fatiscenti.

La legge 431/98, che prevedeva l'utilizzo di contratti-tipo per studenti, ha trovato scarsa applicazione. I proprietari spesso, infatti, preferiscono la pratica del così detto "affitto in nero".

Questo però senza considerare che il contratto regolare è vantaggioso sia per lo studente che per il proprietario (a tal riguardo si veda paragrafo 3). Si ricorda, inoltre, che l'affitto in nero costituisce un illecito fiscale, noto come "evasione fiscale", e che in base alla sua gravità costituisce o un illecito amministrativo o un reato. Evadere il fisco significa in sostanza depotenziare le capacità dello Stato di finanziare i servizi di cui noi tutti fruiamo.

2. DESCRIZIONE DEL CONTRATTO

Tra le varie categorie di contratti regolari esiste il contratto per studenti fuori sede.

Si tratta di un contratto di locazione ad uso transitorio: la sua durata può variare dai sei ai trentasei mesi. Il suo rinnovo, in caso di mancata disdetta da parte del locatore, sarà della stessa durata del precedente e si determina in automatico. L'inquilino ha il diritto di recedere con un preavviso di tre mesi, un termine inferiore può essere pattuito dalle parti in sede di stipulazione.

Esso può essere sottoscritto dal singolo studente, da gruppi di studenti oppure da aziende per il diritto allo studio. Ne consegue che si può stilare un contratto per l'intero appartamento esteso a tutti gli inquilini, ad uno solo, oppure si possono rogare dei singoli contratti a stanza.

Nel caso in cui figurano come parte del contratto dell'intero appartamento un gruppo di studenti o, egualmente, uno solo di essi, questi saranno responsabili in solido, cioè se uno degli inquilini recede il contratto anticipatamente, devono pagare anche la sua quota. Ovviamente a fronte di questo gli inquilini rimanenti, possono sostituire chi lascia l'appartamento con un altro studente, sarà poi obbligo del Locatore inserire le sue generalità nel contratto e comunicare la modifica alle autorità della pubblica sicurezza.

Invece, qualora il contratto abbia ad oggetto la locazione della singola stanza ed ogni inquilino abbia stipulato un proprio contratto, non si configura alcuna ipotesi di responsabilità solidale.

Pertanto, in caso di recesso di un singolo studente, gli effetti giuridici che discendono dall'esercizio di tale diritto non si ripercuoteranno sulle situazioni giuridiche degli altri inquilini. In ogni caso è caldamente consigliato esplicitare tale disciplina in una clausola, onde evitare equivoci.

Passando agli aspetti pratici, il contratto di locazione per esigenze abitative di studenti fuori sede deve essere redatto utilizzando un modello predisposto dal ministero dei trasporti e delle infrastrutture. Si tratta del DM 30 dicembre 2002, Allegato F.

Nella stesura del contratto è obbligatorio inserire:

- Le generalità delle parti.
- La descrizione e l'ubicazione dell'immobile. Infatti, il contratto per studenti fuori sede prevede che l'immobile sia sito nel comune ove ha sede l'ateneo o in un comune limitrofo.
- L'indicazione dell'importo del canone, definito da accordi locali in base alle fasce di oscillazioni per aree omogenee, stabilite negli accordi territoriali.
- Le modalità di versamento;
- La durata della locazione;
- L'espresso riferimento al fatto che il conduttore fuori sede è iscritto a un corso di laurea presso la locale Università, che deve esser debitamente indicato;
- Un'apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica*.
- Divieto di sub locazione.

La registrazione del contratto deve avvenire entro 30 giorni dalla data in cui è stato stipulato. Le spese di registrazione e le marche da bollo, sono a carico sia del locatario sia degli inquilini. Entrambi verseranno metà dell'importo a testa (il 50% destinato agli inquilini sarà diviso tra di loro).

Per quanto riguarda il pagamento delle utenze (luce, acqua e gas), esse sono a carico degli inquilini, le modalità attraverso le quali avviene il pagamento sono generalmente specificate nel contratto stesso.

Il resto delle manutenzioni, la modalità di pagamento e la ripartizione delle spese, sono specificate nella tabella: Oneri e Accessori, ripartizione tra Locatario e Conduttore, Allegato G (del già citato DM 30 Dicembre 2002).

2.1 REGISTRAZIONE TARDIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Molto spesso accade che i tempi di registrazioni per gli studenti fuori sede siano più lunghi rispetto a quelli previsti dalla legge, andando così fuori la scadenza dei termini ed essendo così soggetti a sanzioni. L'importo da pagare come sanzione per la tardiva registrazione della registrazione del contratto di locazione, risulta variabile rispetto ai tempi in cui ci si attiva per effettuare tutte le pratiche di registrazione necessarie. Se l'attivazione dello studente avviene entro 120 giorni dalla data di stipula, e cioè 90 giorni rispetto alla naturale scadenza dei termini previsti, la sanzione sarà del 10%, entro i 12 mesi sarà del 12% ed oltre l'anno del 30%.

2.2 ASSENZA DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO (AFFITTO IN NERO)

L'affitto in nero costituisce fattispecie di reato.

L'assetto sanzionatorio introdotto con il D.Lgs 23 del 2011, all'art.3 comma 8, stabilisce che per le locazioni ad uso abitativo, e quindi tutti quelli affitti a nero, successivamente registrati o denunciati, sia previsto un canone di affitto equivalente a sole tre volte la rendita catastale con un adeguamento annuale del 75%

* In caso di mancata dichiarazione circa DAPE, locatore e conduttore sono soggetti al pagamento, in solido e in parti uguali, di una sanzione amministrativa (pagamento di una somma di denaro). Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'APE entro 45 giorni.

dell'indice di variazione dei prezzi al consumo, per una durata quadriennale che va a decorrere dal momento della registrazione e con l'ulteriore possibilità di un altro rinnovo quadriennale secondo la disciplina dell'articolo 2, comma 1, della legge 431 del 1998.

Tale disciplina, in linea di principio, dovrebbe fungere da deterrente per i proprietari degli immobili in locazione che, affittando in nero, corrobberanno il rischio di vedersi l'immobile vincolato per un lungo periodo a canoni bassi. In caso di omessa registrazione la legge, oltre ad offrire questa serie di agevolazioni per il locatario, in questo caso lo studente fuori sede, prevede anche delle sanzioni pecuniarie a carico del proprietario dell'immobile, il locatore, per cui le sanzioni vanno dal 120 al 240% dell'imposta dovuta.

2.3 REGISTRAZIONE PER UN VALORE INFERIORE A QUELLO EFFETTIVO

Oltre al diffusissimo fenomeno degli affitti a nero, molto frequente, come emerso nella parte tecnica, è il caso in cui il proprietario dell'immobile registra il contratto per un importo inferiore a quello realmente richiesto e percepito dall'inquilino con una conseguente dichiarazione mendace dei redditi. In questo caso è prevista una sanzione che oscilla tra i 1.936 euro ed i 7.745 euro in aggiunta alla sanzione pari ad un importo che va dal 240% al 480% dell'imposta minima dovuta.

COME SI DEVE COMPORRE LO STUDENTE AL QUALE VIENE RECAPITATO IL QUESTIONARIO DELLA GUARDIA DI FINANZA?

Il quiz in questione è un sondaggio che deve essere compilato entro due settimane dalla sua ricezione, in modo accurato, con risposte precise e con tanto di documentazione allegata. Pena una sanzione (la mancata restituzione comporta una multa che può variare tra i 258 e i 2.065 euro) che scatta anche in caso di spedizione di documentazione parziale. Il tutto con il rischio, per di più, di trovarsi al centro di un accertamento fiscale a tutto tondo.

È uno strumento con cui le Fiamme Gialle tentano di arginare il fenomeno dell'evasione ed è stato adottato, la prima volta nel 2012, proprio a seguito di alcune segnalazioni di affitti non regolari ad opera di studenti.

I cittadini attraverso di esso devono fornire la prova di non aver fruito di una prestazione "al nero". Dopo le verifiche del caso, gli ispettori della Guardia di Finanza archiveranno il fascicolo o, in presenza di irregolarità, ne apriranno di nuovi.

La compilazione del questionario, quindi, non deve essere sottovalutata. Non mancano, infatti, i casi di studenti multati per non aver allegato la documentazione completa, o per aver dimenticato di restituire il questionario entro i 15 giorni previsti. Stessa sorte è toccata a quelli che erano in regola però nell'impossibilità di dimostrarlo, non avendo conservato la documentazione per cinque anni come previsto dalla legge.

3. IN COSA CONSISTONO I CANONI CONCORDATI?

Tra le varie tipologie contrattuali cui può ricorrere lo studente fuori sede, sicuramente quella più conveniente è il cosiddetto affitto a canone concordato. Si tratta di un contratto a prezzo calmierato la cui convenienza, grazie anche agli interventi sulla cedolare secca, è assicurata ad ambo le parti, inquilino e proprietario.

Per determinare i canoni concordati è necessario l'intervento dei singoli comuni unitamente a quello delle associazioni degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative sul territorio in questione. Tali soggetti devono insieme procedere ad una catalogazione e valutazione degli immobili per tipologia e delle zone, per poter infine stabilire canoni minimi e massimi.

Il vantaggio del canone concordato è quello di garantire prezzi più bassi rispetto a quelli che si troverebbero regolarmente nel mercato degli affitti, soprattutto rivolto agli studenti. Inoltre, in confronto ai tradizionali contratti liberi ci sono due differenze specifiche:

DURATA: la prima differenza è nella durata che, nel caso dei contratti a canone concordato, è di tre anni con il rinnovo per ulteriori due nel caso di rinnovo automatico, oppure triennale in caso di rinnovo con intesa;

AGEVOLAZIONI FISCALI: la seconda differenza sta invece nei vantaggi fiscali che questa tipologia contrattuale potrebbe garantire al proprietario, in aggiunta ad eventuali ed ulteriori agevolazioni dipendenti dai comuni.

La prima agevolazione fiscale riguarda l'imponibile Irpef, quella parte del canone che andrebbe dichiarata sul 730 o sul modello unico, che, per coloro che non dovessero scegliere la cedolare secca sarebbe del 66,5% piuttosto che dell'85% che si avrebbe ordinariamente.

Per coloro che, invece, dovessero optare per la cedolare secca, piuttosto che una riduzione sul 730 o sul modello unico, si avrebbe una riduzione dell'aliquota unica che, si vedrebbe ridotta dal 21% al 15%.

Questo tipo di possibilità fiscale, rappresenta la vera innovazione ed il vero motivo per cui molti proprietari non solo sono spinti a registrare il contratto di locazione, bensì a farlo con un canone concordato,

Un ulteriore vantaggio che potrebbe riscontrare il proprietario dell'immobile nel ricorso alla tipologia contrattuale del canone concordato, è quello relativo all'imposta di registrazione che viene calcolata sull'ammontare del canone e che, in questo caso è ridotta dal 2% all'1,4% annuo.

Infine, come ultime agevolazioni che potrebbe incontrare il proprietario, ci sono quelle ulteriori e discrezionali che i singoli comuni possono decidere se garantire o meno ai proprietari di immobili in locazione, che decidessero di ricorrere alla modalità contrattuale del canone concordato.

In conclusione possiamo dire che tramite questa serie di agevolazioni fiscali, il beneficiario del canone concordato non risulta essere esclusivamente lo studente in affitto, e più in generale l'inquilino, altresì l'agevolazione tocca anche il proprietario che così sarà incentivato a ricorrere a questo tipo di contratto.

MA CHE COS'È LA CEDOLARE SECCA?

Chi possieda dei redditi derivanti dalla locazione di immobili può optare per la cedolare secca, scegliendo così un regime di tassazione alternativo a quello ordinario ai fini dell'IRPEF, e non versando più, in sede di registrazione e di rinnovo del contratto, le imposte di bollo e di registro.

Applicazione: La cedolare secca è applicabile dal 2011 a tutti i fabbricati a destinazione abitativa, cioè quei fabbricati che risultano iscritti al catasto urbano con le categorie da A/1 ad A/11 (esclusi gli immobili con categoria A/10, uffici e studi professionali), ed alle le relative pertinenze.

L'opzione può essere esercitata soltanto dalle persone fisiche private e non può riguardare imprese, professionisti, società o altri enti. In sostanza, la cedolare secca sostituisce le imposte che il contribuente avrebbe pagato come titolare di redditi di fabbricati sulla locazione percepita.

Condizione per potersi avvalere della cedolare secca è averne dato comunicazione all'inquilino, mediante raccomandata, nella quale si è espressa la rinuncia, per tutta la durata della locazione, ad ogni aggiornamento del canone, compreso l'aumento ISTAT, anche se in precedenza pattuito nel contratto.

L'opzione ha efficacia per tutta la durata del contratto di locazione, (fatta salva la facoltà del locatore di revocarla ad ogni annualità).

Vantaggi della cedolare secca: Essa prevede una tassazione con l'applicazione due aliquote IRPEF, una del 10% per i contratti di locazione a canone concordato (sono contratti stipulati per immobili situati in Comuni metropolitani e limitrofi, solitamente quelli ad alta intensità abitativa); in tutti gli altri casi, l'altra del 21%. In entrambi i casi l'imposta è dovuta sul 100% del canone annuale.

Si tratta evidentemente di una aliquota inferiore a quella ordinariamente applicata, posto che l'IRPEF ordinaria prevede una tassazione minima del 23% sul 95% del canone percepito; ogni valutazione di convenienza non può tuttavia che essere demandata al singolo contribuente, in relazione alla sua specifica situazione fiscale.

È opportuno ricordare come la cedolare secca sostituisca anche le addizionali regionali e comunali, e preveda l'esenzione dall'imposta di registro e di bollo, avvantaggiando in tal modo anche l'inquilino (al quale solitamente il locatore radddebita il 50% di queste ultime imposte).

4. PERCHÉ CONVIENE

In definitiva, il contratto garantisce di poter rivendicare i diritti degli inquilini.

In fase di definizione del contratto, lo studente può, insieme ad un sindacato degli inquilini, contrattare il canone d'affitto in base alle sue necessità.

Non si può essere buttati fuori di casa senza preavviso, oltre che senza un provvedimento del tribunale a seguito di una causa di sfratto per morosità.

Il canone d'affitto resta lo stesso per tutta la durata del contratto. Il contratto può essere rinnovato alla scadenza.

È possibile formulare contratti che rendono la situazione giuridica propria di ogni studente autonoma rispetto a quella degli altri inquilini, eliminando così la responsabilità in solido e fornendo ad ogni inquilino un margine più ampio di mobilità.

Si può pretendere che le strutture e i servizi interni all'abitazione vengano gestiti direttamente dal proprietario di casa. I nuovi contratti di locazione non possono, infatti, violare le disposizioni che fanno carico al proprietario di obblighi ed oneri non attribuibili all'inquilino. Si pensi alla norma secondo la quale il proprietario deve eseguire, durante il periodo di locazione, tutte le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo; alla garanzia per i vizi della cosa locata; alla ripartizione delle spese per oneri accessori e di riscaldamento.

In specifiche condizioni, è prevista per gli studenti la possibilità di detrazione del 19% dall'imposta IRPEF lorda, delle spese di locazione provenienti da:

- Contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni;
- Contratti di ospitalità, nonché dagli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative.

Per poter accedere alle detrazioni previste dalla legge, lo status di studente fuori sede deve essere caratterizzato dalla presenza dell'Università ad una distanza di almeno 100 km dal comune di residenza dello studente o comunque in una provincia diversa, altrimenti, in uno Stato membro dell'Unione Europea o in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo con cui vi sia la possibilità di scambio di informazioni.

Al fine di verificare la sussistenza della condizione chilometrica tra residenza dello studente e sede universitaria, è possibile effettuare la computa in riferimento ad una qualsiasi via di comunicazione esistente purchè, una di queste, sia necessariamente ad un chilometraggio pari o superiore ai cento chilometri.

La detrazione si configura come un diritto vincolato a condizioni esplicitate nell'art.15, comma 1, lett.i-sexies) del TUIR, secondo cui, la detrazione del canone di affitto risulta possibile per un importo di spesa non superiore ai 2.633€ e soprattutto risulta subordinata all'effettivo pagamento del canone di locazione (è necessario dimostrare che almeno una mensilità sia stata versata).

N.B.: Un particolare caso di affitto per cui non risulta valida la disciplina fiscale detrativa sin qui esaminata, è quella relativa al subaffitto, infatti, la circolare n. 21/E del 2010 ha precisato che "l'ipotesi del subcontratto non è contemplata tra gli schemi contrattuali indicati nell'art. 15, comma 1, lett. i-sexies), del TUIR"; ne consegue che, la detrazione per spese di locazione sostenute da studenti fuori sede, non risulta applicabile alla fattispecie dei contratti di "sublocazione".

Ulteriore agevolazione fiscale per l'inquilino è la riduzione del 15% dell'imposta di registro di competenza, fondamentale visto che le spese di registrazione vanno sempre divise in parti eguali con il proprietario. Alle suddette agevolazioni si accede solo se viene stipulato contratto di locazione agevolato, in base all'accordo locale depositato presso il Comune.

Un contratto regolare permette allo studente di pianificare la propria vita universitaria con maggiore stabilità e di avere un rapporto diretto con il locatario anziché un ruolo da intermediario tra il proprietario di casa e gli altri inquilini, come spesso purtroppo avviene.

5. CASISTICA DI SITUAZIONI DI IRREGOLARITÀ

Dopo aver evidenziato come generalmente tenda a muoversi il mercato delle locazioni per fuori sede nelle principali città universitarie italiane e come i costi di locazione sostenuti dagli studenti universitari possano gravare in maniera massiccia e notevole sulle condizioni familiari degli studenti fuori sede, cercheremo ora di porre in rilievo una serie di irregolarità, violazioni, clausole vessatorie e clausole capestro (sbilanciate) con cui spesso lo studente universitario fuori sede è costretto a scontrarsi, talvolta trovandosi completamente sguarnito ed impreparato a questo tipo di situazioni.

Lo scenario in merito appare estremamente variegato ed articolato, dunque, è opportuno procedere presentando in maniera analitica le più diffuse situazioni:

- Situazioni nelle quali vi è una assoluta e completa assenza di contratto scritto e registrato, comunemente noti come situazioni di "affitto in nero";
- Situazioni nelle quali vi è un contratto di tipologia libera non registrato senza nessun limite di canone;
- Situazioni nelle quali vi è un contratto transitorio irregolare o intestato al genitore e non registrati;
- Situazioni in cui vi è un affitto ad un titolare unico e una serie di sub-affitti collegati;
- Situazioni nelle quali il diritto di subentro di altri studenti è negato al contraente e riservata, invece, al proprietario l'opportunità di nuovi inserimenti, spesso correlati a richieste di aumento in nero;

- Situazioni in cui l'affitto di posti letto avviene in violazione delle norme sugli "affittacamere";
- Situazioni in cui viene imposta una locazione parziale con la riserva apparente di una stanza e delle chiavi da parte del proprietario al fine di effettuare controlli illegittimi e visite o sopralluoghi senza preavviso;
- Situazioni in cui vi sia la locazione di alloggi in condizioni precarie e/o inagibili prive di dotazioni impiantistiche minime e delle attestazioni obbligatorie previste dalla legge;
- Situazioni in cui la locazione prevede modalità irregolari di accollo delle spese condominiali a carico degli inquilini.

La casistica di locazioni irregolari, vessatorie o squilibrate, è dunque molto varia e complessa e sempre più, capita agli studenti di imbattersi in una o più situazioni spiacevoli tra quelle sopra indicate, che, altrettanto spesso, rendono difficile ed economicamente onerosa la permanenza dello studente fuori sede nella città in cui studia.

6. TASSE GRAVANTI SULL'INQUILINO

Come previsto dalla Legge di Stabilità, la nuova Imposta Unica Comunale (IUC) è entrata in vigore il primo gennaio 2014. In questo articolo cerchiamo di fare chiarezza sulla nuova imposta e di definire le caratteristiche principali.

Composizione:

- **IMU**, Imposta Municipale Propria
- **TASI**, tassa per i servizi indivisibili
- **TARI**, tassa per i rifiuti

Il problema nasce sulla Tasi e sulla Tari:

TASI
È la tassa per i servizi indivisibili comunali, dovuta da chiunque posseda o detenga a qualsiasi titolo fabbricati, aree scoperte o aree fabbricabili. La base imponibile è la stessa dell'IMU; l'aliquota base è pari a 0,1%. I Comuni possono annullarla o aumentarla al massimo 0,25% (la somma di TASI e IMU deve comunque essere non superiore a 1,06%). L'inquilino versa un'aliquota della TASI, stabilita dal Comune, compresa tra il 10% e il 30%.

TARI
È destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore. In caso di immobili locati è a carico dell'inquilino.

COME SI DETERMINA IL TRIBUTO?

La tariffa è determinata in base ai criteri determinati dal D.P.R. n. 158/99 (Regolamento recante norme per la elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani). In alternativa, e nel rispetto del principio "chi inquina paga", i Comuni possono commisurare la tariffa alle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti.

Le tariffe per ogni categoria, o sottocategoria omogenea, sono determinate dal Comune moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti.

Queste due tasse sono a carico sia del proprietario sia degli inquilini, costituendo quindi una ulteriore spesa per studenti universitari fuori sede.



LINK
Coordinamento **Universitario**

facebook.com/linkstudenti



[link_students](https://twitter.com/link_students)



info@linkcoordinamentouniversitario.it



coordinamentouniversitario.it

