

# STUDIA E VIVI BOLOGNA

*"Affitti in nero ... convenienza 0.2"*

Opportunità e agevolazioni  
per gli studenti alla ricerca di casa



A cura del Comando Provinciale Guardia di Finanza  
di Bologna



COMUNE DI BOLOGNA



GUARDIA DI FINANZA  
BOLOGNA

**ER.GO**



**Azienda Regionale**  
per il Diritto agli Studi Superiori  
[www.er-go.it](http://www.er-go.it)  
[info@er-go.it](mailto:info@er-go.it)

## Studia e vivi Bologna

Studia e vivi Bologna è una guida di carattere informativo, risultato della collaborazione tra il Comando Provinciale della Guardia di Finanza di Bologna, ER.GO. – Azienda Regionale Diritto agli Studi Superiori e il Comune di Bologna. Tale documento ha lo scopo di informare proprietari di immobili e studenti “fuori sede” su come sottoscrivere un regolare contratto di locazione a termini di legge, sia esso a canone concordato o a canone libero, come accedere ai servizi abitativi offerti dagli Enti e come segnalare situazioni di irregolarità. Infatti prender casa in affitto, magari vivendo per la prima volta fuori casa in una città non conosciuta, richiede un immediato orientamento alla scelta della migliore soluzione abitativa, quella che assicura il giusto compromesso tra disponibilità economiche e qualità della “casa”.

L’opuscolo contiene anche utili strumenti per tutelarsi di fronte ad una non corretta applicazione della normativa in materia di locazione di immobili destinato agli studenti universitari ancora oggi caratterizzato da sacche di evasione e scarsa trasparenza.

## Servizi abitativi offerti dalle Istituzioni

**Er.Go.** - Azienda Regionale Diritto agli Studi Superiori - eroga borse di studio agli studenti universitari in base a requisiti di reddito e merito. Ai fini della determinazione dell’importo della borsa di studio, rileva poi la condizione di studente In sede, Fuori sede o Pendolare.

Per essere considerati Fuori sede e ottenere così la borsa di studio più elevata, non è sufficiente risiedere lontano dalla sede universitaria. Occorre anche prendere un domicilio a titolo oneroso per almeno 10 mesi presso la sede del corso frequentato.

Di norma, entro gennaio di ogni anno, gli studenti fuori sede che non sono assegnatari di posto alloggio di ER.GO devono presentare il contratto di locazione e devono documentare il pagamento delle imposte di registro

annuali o la documentazione rilasciata dal proprietario relativa all'adesione alla cedolare secca.

Gli studenti fuori sede possono accedere al servizio abitativo di ER.GO con le modalità definite annualmente dal bando di concorso, dal sito dell'Azienda, [www.er-go.it](http://www.er-go.it), o come ospiti temporanei tramite prenotazione dal Borsino online, [https://servizionline.er-go.it/alloggi/borsino\\_intro?SEDE\\_ERGO=bo](https://servizionline.er-go.it/alloggi/borsino_intro?SEDE_ERGO=bo)

Gli studenti per poter accedere alla borsa di studio "Fuori sede" oltre a risiedere in un Comune la cui distanza dalla sede del corso frequentato sia percorribile, con i mezzi di trasporto pubblico, in un tempo superiore a novanta minuti, devono soddisfare una delle seguenti condizioni:

- 1) essere assegnatari di posto alloggio di ER.GO;
- 2) prendere alloggio a titolo oneroso presso la sede universitaria frequentata, o nelle immediate vicinanze, purché nell'ambito dei comuni indicati in un'apposita tabella, utilizzando le strutture residenziali pubbliche o alloggi di privati o enti, per almeno 10 mesi nell'anno accademico.

In mancanza di queste condizioni viene assegnata la borsa per studente "in sede" oppure, nel caso venga autocertificato il domicilio per almeno 10 mesi, ma a titolo gratuito, viene assegnata la borsa per studente "pendolare".

L'ER.GO. controlla il 100% delle autocertificazioni di domicilio. Gli studenti che non documentano un regolare contratto di affitto incorrono nella revoca della borsa di studio inizialmente assegnata.

Per conoscere maggiori dettagli si rimanda al bando annuale di concorso.

**II COMUNE DI BOLOGNA** ha ideato il progetto Dalla Rete al Cohousing, finanziato dal Dipartimento della Gioventù della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che punta a favorire l'autonomia abitativa dei giovani al di sotto dei 35 anni attraverso una serie articolata di interventi che vengono a coprire esigenze diverse. Tra le linee di intervento c'è il portale on-line [www.cercocasa.bo.it](http://www.cercocasa.bo.it), dedicato a chi offre appartamenti, camere e posti-letto nella legalità e in sicurezza, attraverso la certificazione degli impianti e la tracciabilità. Il sito, inoltre, dà ampio spazio alle opportunità, bandi, fondi di

rotazione utili ai giovani che desiderano vivere autonomamente. Infine, offre informazioni che permettono agli studenti, soprattutto fuori sede, di “conoscere Bologna” e le caratteristiche della zona in cui si trova l'alloggio che interessa, ottenendo un primo orientamento sui servizi della città. Cercocasa è un portale di Flashgiovani.it, il network metropolitano dell'Informagiovani Multitasking, curato dal Progetto politiche per i giovani del Comune di Bologna.

## Tipologie di contratti per studenti

La legge 9 Dicembre 1998, n. 431, che disciplina la locazione degli immobili, prevede varie tipologie di contratti, di cui due sono quelli principali:

Contratto a canone libero (4 anni +4)	Contratto a canone concordato o concertato		
	ad uso abitativo (3 anni +2)	ad uso transitorio (1 – 18 mesi)	ad uso per studenti universitari fuori sede (6 – 36 mesi)

**Contratto a canone libero**, in cui le parti (proprietario e inquilino) stabiliscono liberamente l'ammontare del canone e le altre condizioni della locazione con l'unico obbligo di rispettare la durata contrattuale minima di 4 anni, al termine dei quali il proprietario può recedere soltanto con disdetta motivata (necessità propria, familiare, intenzione di vendere, integrale ristrutturazione dell'immobile, ecc) da inviare con raccomandata R/R almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di disdetta, la locazione si rinnova per altri 4 anni. Al termine degli 8 anni sarà possibile disdire il contratto per fine locazione, con lettera raccomandata R/R da inviare almeno sei mesi prima della scadenza.

**L'inquilino, sempre se occupa l'immobile come abitazione principale, ha diritto ad una detrazione IRPEF di € 300,00 annui se percepisce un reddito annuo lordo fino ad € 15.493,71; se supera tale reddito, e fino ad € 30.987,41, la detrazione sarà di € 150,00.**

**Contratti a canone concordato (o concertato)** caratterizzati da canoni che devono essere compresi entro limiti minimi e massimi, determinati sulla base di accordi raggiunti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. Ovviamente in questo tipo di contratto il canone è inferiore ai correnti prezzi di mercato, ma lo scopo di tenere basso il canone è quello di venire incontro alle esigenze di chi è costretto a prendere in locazione un immobile. Per questo, il legislatore ha stabilito di concedere, sia al proprietario che all'inquilino, alcuni vantaggi fiscali. I Contratti a canone concordato si distinguono in contratti:

- **ad uso abitativo;**
- **ad uso transitorio;**
- **ad uso studenti universitari fuori sede.**

Il **Contratto concordato ad uso abitativo** ha una durata minima di 3 anni. Alla scadenza, il proprietario può recedere con disdetta motivata (almeno 6 mesi prima) o proporre all'inquilino la stipula di un nuovo contratto. In mancanza di disdetta o di accordo, il contratto è prorogato di due anni, ed alla scadenza potrà essere disdetto per fine locazione con lettera raccomandata R/R da inviarsi almeno 6 mesi prima.

Il canone non è libero ma concordato tra le Associazioni della proprietà edilizia e degli Inquilini in appositi accordi territoriali. Per la determinazione del canone si tiene conto della superficie dell'appartamento, delle sue condizioni oggettive e dell'ubicazione. Il modello di contratto da utilizzare è unicamente quello concordato a livello nazionale tra le Associazioni ed emanato con circolare del Ministero delle Infrastrutture.

**L'inquilino, se occupa l'immobile come abitazione principale, ha diritto ad una detrazione IRPEF di € 495,80 annui se percepisce un reddito annuo lordo fino a € 15.493,71 (per i giovani di età compresa tra i 20 e 30 anni è raddoppiata ad €991,60); se supera tale reddito, e fino ad € 30.987,41, la detrazione sarà di € 247,90. L'agevolazione spetta per i primi 3 anni del contratto.**

Il **Contratto concordato ad uso transitorio** è quello risultante dagli Accordi tra le associazioni, aumentato fino al 15% in più, in ragione del fatto che la locazione non usufruisce di agevolazioni fiscali, ed è tassata come un contratto libero. La durata è compresa tra un minimo di 1 ad un massimo di 18 mesi. Può essere stipulato soltanto in presenza di comprovate particolari situazioni in capo al proprietario (necessità personale, immobile da destinare a finalità pubbliche, trasferimento temporaneo della propria dimora) o dell'inquilino (trasferimento temporaneo della sede di lavoro, contratto di lavoro a tempo determinato, studenti non universitari, seguito di familiare per ricovero ospedaliero). Il modello di contratto da utilizzare è unicamente quello concordato. Non è possibile stipulare un contratto transitorio a canone libero.

Il **Contratto concordato ad uso per studenti universitari fuori sede**, prevede lo stesso canone dei contratti ad uso abitativo ed usufruisce delle medesime agevolazioni fiscali, in regime di Irpef o in cedolare secca. La durata può essere compresa fra un minimo di 6 e un massimo di 36 mesi. Alla scadenza il contratto potrà essere disdetto soltanto dall'inquilino, ed in mancanza di disdetta si rinnova per lo stesso periodo. In un contratto cointestato, è previsto il recesso unilaterale di ciascun inquilino ed il subentro (per la residua durata del contratto) di altro studente. Alla scadenza della proroga, il contratto termina automaticamente e per proseguire occorre stipulare un nuovo contratto. Il modello di contratto da utilizzare è unicamente quello concordato. Per gli studenti universitari non è obbligatoria questa tipologia contrattuale. Si può optare per un contratto a canone libero, ma in questo caso la durata minima non potrà essere inferiore ai quattro anni.

**I genitori degli studenti, residenti in un comune distante almeno 100 km dalla sede dell'università, potranno portare in detrazione il 19% dei canoni effettivamente pagati per i figli fino ad un massimo di € 2.633,00 annui. Il contratto può essere intestato ai genitori.**

## Agevolazioni fiscali per i proprietari

**Cedolare secca.** Dal 7 aprile 2011 c'è la possibilità per i proprietari di immobili di optare, ai fini della dichiarazione dei redditi derivanti da locazioni immobiliari, per l'applicazione della c.d. cedolare secca. Il sistema di tassazione, introdotto dall'art 3 del D.Lgs n.23/2011, qualora adottato, esclude per tutta la durata del periodo della locazione:

- la tassazione IRPEF (secondo le ordinarie regole a scaglioni) del reddito derivante dalla locazione e delle addizionali Regionale e Comunali;
- il pagamento dell'Imposta di Registro sulle registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti (in genere pari al 2% del canone pattuito);
- l'assolvimento dell'Imposta di Bollo (nella misura di 16,00 euro per foglio), anche sulle eventuali risoluzioni e proroghe.

Ai fini della determinazione dei redditi derivanti da locazioni immobiliari il sistema di tassazione prevede:

- una aliquota del 21% (anche in caso di contratti a durata limitata);
- una aliquota ridotta al 10% invece del 15% per i contratti di locazione a canone concordato, compresi quelli stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari. Tale aliquota è stata modificata dall'art. 9 del D.L. 12/03/2014, Nr.47, convertito in legge ed in fase di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, da applicare nei seguenti modi:

- 1) Se l'alloggio era già affittato a canone concordato ed il proprietario aveva già scelto la cedolare secca, lo sconto fiscale è automatico sugli affitti maturati dal 1° gennaio 2014, su cui si paga il 10% di aliquota, anziché il 15%;



- 2) Se c'è già un contratto a canone concordato in corso senza la cedolare secca, il proprietario può optare per la cedolare entro il termine per il pagamento dell'imposta di registro annuale. Ad esempio, se il contratto è stato stipulato il 1° marzo 2013, può scegliere la cedolare entro il 30 marzo 2014 inviando la raccomandata all'inquilino per rinunciare all'aggiornamento Istat e presentando alle Entrate il modello 69 o il nuovo RLI. L'opzione vale per l'annualità contrattuale che inizia dal 1° marzo 2014

Non è consentita la decurtazione ordinaria del canone annuo di una percentuale pari al 5% (fino al 31.12.2012 era del 15%), né l'ulteriore abbattimento pari al 30% per i contratti concordati (art. 8 della Legge n. 431 del 1998).

In virtù del sistema di tassazione opzionale l'inquilino non dovrà più:

- corrispondere la sua parte di imposta di registro (in genere il 50%);
- subire l'aumento del canone di locazione, compreso quello previsto per l'adeguamento agli indici di aggiornamento ISTAT;
- pagare l'imposta di bollo.

L'opzione per la cedolare secca deve essere esercitata dai proprietari degli immobili entro i termini previsti per la registrazione del contratto di locazione (entro 30 giorni dalla data della stipula del contratto). L'opzione per la cedolare secca non produce alcun effetto se il locatore non ha dato PREVENTIVA comunicazione al conduttore con LETTERA RACCOMANDATA.

**Regime IRPEF.** In regime IRPEF determinazione della base imponibile con deduzione forfetaria dal canone di locazione del 5% (fino al 31.12.2012 era del 15%) e per i contratti agevolati un'ulteriore detrazione del 30%. Per i contratti di locazione a canone concordato, riguardanti immobili che si trovano in uno dei Comuni "ad elevata tensione abitativa", è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro.

## Controlli e sanzioni

Attraverso la condivisione e l'incrocio dei dati informatici inerenti la registrazione dei contratti, le utenze (acqua, luce, gas, rete telefonica), l'IMU, l'erogazione del servizio di smaltimento rifiuti urbani, l'accesso alle biblioteche, le richieste alle A.S.L. per il medico di base ecc., la Guardia di Finanza seleziona situazioni anomale degne di approfondimento. I proprietari degli immobili ed i potenziali inquilini possono essere invitati a dichiarare con appositi questionari se hanno dato o ricevuto una casa in affitto ed a quali condizioni. La risposta ai questionari è obbligatoria pena l'irrogazione di pesanti sanzioni pecuniarie (fino a 2.065 euro) in caso di mancata risposta o di false dichiarazioni. Anche nel caso in cui tutto apparisse in regola, le possibilità di incorrere in un controllo sono elevate. La Guardia di Finanza provvede, inoltre, al controllo delle informazioni indicate nelle domande di partecipazione ai bandi di concorso per l'assegnazione di alloggi indetti da ER.GO., al fine di verificarne la corrispondenza con i dati effettivi.

### Sanzione per omessa registrazione del contratto

Oltre all'obbligo di versare l'imposta di registro evasa, è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa il cui importo può variare dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. **La sanzione è dovuta solidalmente dai contraenti (locatore/inquilino).**

### Sanzione per canone non dichiarato o dichiarato in misura inferiore

La sanzione prevista per l'omessa indicazione nella dichiarazione dei redditi dei canoni di locazione è stata raddoppiata. Si applica dal 240 al 480 % dell'imposta dovuta, con un importo minimo di 516 euro. Il parziale occultamento del canone determina, oltre all'accertamento dell'imposta di registro evasa, una sanzione amministrativa il cui ammontare può variare dal 200% al 400% della maggiore imposta dovuta. Inoltre, in caso di omessa registrazione del contratto, salva documentata prova contraria, si presume l'esistenza del rapporto di locazione anche nei 4 anni antecedenti.

Al fine di agevolare l'inquilino che intenda denunciare la locazione in nero, il Comando Provinciale della Guardia di Finanza di Bologna ha creato un'apposita casella di posta elettronica denominata **helpaffitti.bologna@gdf.it**, la quale è a disposizione dei cittadini, ed in particolare degli studenti, per la segnalazione di situazioni di irregolarità nella registrazione dei contratti d'affitto, la Guardia di Finanza di Bologna ha reso più incisivo il dispositivo info-investigativo adottato per contrastare il fenomeno degli affitti in nero.

## **Ipotesi di regolarizzazione: procedure da seguire**

Si riportano di seguito alcuni consigli per coloro che occupano un'abitazione "in nero".

### **1. Munirsi della seguente documentazione:**

- copia del **contratto non registrato** e/o di una eventuale scrittura privata;
- ricevute del **pagamento del canone di locazione** (es. biglietti sottoscritti dal proprietario o eventuali bonifici effettuati);
- documentazione relativa all'**intestazione e/o al pagamento dei consumi delle utenze** (luce, acqua, gas, telefono etc.);
- documentazione relativa al **pagamento di ulteriori spese accessorie**, come ad esempio le spese condominiali.

### **2. Recarsi presso il Reparto della Guardia di Finanza più vicino.**

**Nella circostanza verrà redatto un verbale di ricezione esposto nel corpo del quale l'interessato esporrà:**

- da **quanto tempo risiede nel Comune** in cui è ubicata l'abitazione locata "in nero" ed i motivi della sua permanenza;

- **se la locazione riguarda l'intero immobile** oppure una sua porzione (stanza, posto letto); **l'importo**, la **periodicità** e le **modalità di pagamento** del canone;
- se è stato registrato un contratto con canone di locazione "fittizio";
- le **generalità**, se conosciute, del **proprietario**, del **locatore** o della persona cui viene corrisposto il canone;
- l'eventuale **presenza di contratti di subaffitto**;
- **intestatari delle utenze domestiche** di energia elettrica, acqua, riscaldamento, telefono;
- presenza di **eventuali mediatori**.

### 3. Fasi successive alla presentazione dell'esposto:

Sulla scorta delle informazioni acquisite, la Guardia di Finanza provvede a constatare tutte le irregolarità connesse alla locazione "in nero" recuperando a tassazione, a carico del proprietario dell'immobile, le somme non dichiarate ai fini delle imposte dirette e dell'imposta di registro, mentre non saranno applicate sanzioni a chi avrà presentato l'esposto.

-----000-----

La Corte Costituzionale, con la sentenza 50/2014, ha dichiarato illegittimo l'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 23/2011, che permetteva all'inquilino privo di regolare contratto d'affitto di registrare, di propria iniziativa, un contratto d'affitto verbale presso un qualsiasi Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, beneficiando di un canone annuo pari al triplo della rendita catastale (importo che in genere è del 70-80% inferiore ai valori di mercato), con una durata imposta dalla stessa normativa di quattro anni rinnovabili di altri quattro.

Secondo le disposizioni bocciate dalla Consulta, la registrazione poteva essere effettuata a cura dell'inquilino – ma anche d'Ufficio da parte dei funzionari dell'Agenzia delle Entrate in tutti i casi in cui il contratto d'affitto non era stato registrato entro il termine previsto dalla legge. E lo stesso succedeva quando il contratto era stato registrato indicando un importo inferiore a quello reale e quando, al posto di un contratto di locazione, era stato registrato un finto comodato gratuito.

Quanto stabilito dalla Pronuncia della Corte Costituzionale ha effetto anche per il passato. Quindi saranno nulli i contratti che sono stati registrati dagli inquilini e d'Ufficio dall'Amministrazione finanziaria in forza dell'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 23/2011, a partire dal 6 giugno 2011.

## Indirizzi e Contatti

### Guardia di Finanza

#### Comando Provinciale Bologna

Via Magazzari nr.9 , 40127 Bologna

Telefono: (+39) 051 5862890

Numero di pubblica utilità **117**

#### II Gruppo Bologna

Viale Angelo Masini n. 3, 40126

Telefono: (+39) 051 5863890 – 051 240220

<http://www.gdf.it>

[helpaffitti.bologna@gdf.it](mailto:helpaffitti.bologna@gdf.it)

### ER.GO.

Azienda Regionale per il diritto allo studio superiore

via Santa Maria Maggiore 4 - 40121 Bologna

Call center (+39) 0516436900

ER.GO Risponde <http://www.er-go.it/fileadmin/include/faq/index.php>

ER.GO ON LINE- Chatta con un operatore

### Comune di Bologna

Progetto Politiche per i Giovani

Informagiovani Multitasking

Piazza Maggiore n. 6, 40124 Bologna

Telefono (+39) 051 2194359

<http://www.cercocasa.bo.it>

[informagiovani@comune.bologna.it](mailto:informagiovani@comune.bologna.it)

Finito di stampare nel mese di Maggio 2014.



COMUNE DI BOLOGNA



GUARDIA DI FINANZA  
BOLOGNA

ER.GO



**Azienda Regionale**  
per Il Diritto agli Studi Superiori  
[www.er-go.it](http://www.er-go.it)  
[info@er-go.it](mailto:info@er-go.it)