

Sicet, affitti ko con indici Istat ai minimi

Affitti fermi ed in qualche caso in discesa con gli indici ISTAT al minimo o addirittura negativi. Con il fenomeno della deflazione, che registra nel Paese una diminuzione dei prezzi di beni e servizi evidenziate da rilevazioni FOI negative dell'ISTAT, si sta creando una nuova situazione per gli inquilini di unità immobiliari ad uso abitativo e commerciale a cui non erano abituati. Quella dell'assenza di aumento degli affitti. Infatti nel corso delle locazioni negli ultimi quarant'anni in Italia ci si è sempre confrontati con la possibilità da parte della proprietà immobiliare di adeguare all'inflazione i canoni di locazione. Con gli anni 80 in cui questa era a due cifre. E spesso questo adeguamento è oggetto di discussione e contestazioni tra le parti, rispetto all'indice mensile su cui applicare l'aggiornamento, oppure per la percentuale su cui

procedere al calcolo: il 75% oppure il 100%. Per quanto riguarda il caso degli affitti abitativi va precisato subito che il problema dell'aggiornamento si pone esclusivamente nei confronti di contratti per i quali la proprietà mantenga il regime fiscale di tassazione dei redditi da canoni di locazione con l'aliquota marginale IRPEF. Infatti con la cedolare secca non si possono aumentare gli affitti. Questo in base al decreto legislativo n. 23/2011 sul federalismo fiscale che all'art. 4, comma 11, vieta l'aggiornamento del canone in base alla variazione Istat o a qualsiasi titolo. Negli affitti non soggetti a cedolare di natura abitativa e commerciale la situazione è alquanto variegata sia rispetto alle modalità di adeguamento e sia rispetto alla



percentuale da applicare. Nei contratti liberi, bisogna prestare particolare attenzione in quanto vale la clausola con le modalità con le quali viene descritto l'aggiornamento dell'affitto. Questo può essere a richiesta della proprietà che annualmente nel mese di decorrenza del contratto provvederà a chiedere l'aggiornamento che potrà essere in percentuale del 75% o del 100% della variazione ISTAT.

L'aggiornamento che è una facoltà della proprietà, dovrà essere quantificato, e la richiesta dovrà essere trasmessa con modalità certa e decorerà dal mese successivo alla domanda. Nel contratto concordato invece la percentuale della variazione dell'aggiornamento è fissata al 75% attraverso i contratti tipo derivanti dal decreto ministeriale

di recepimento dell'accordo nazionale, e anche in questo caso l'aggiornamento è facoltativo. Nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo: commerciali o produttive, l'aggiornamento del canone di locazione è facoltativo e qualora sia applicato deve essere nella misura del 75%. In caso di indice ISTAT negativo, non è possibile procedere automaticamente all'aggiornamento del canone ma va fatta una richiesta scritta alla proprietà. Per un adeguamento automatico sarebbe necessario prevedere nei contratti una clausola in cui lo si preveda in aumento ed in diminuzione. Nelle locazioni commerciali la percentuale da applicare è al 75% salvo che le parti non derogino, aumentando la durata minima, in questo caso la percentuale salirà al 100%. Tutte le strutture del SICET sono a disposizione per fornire informazioni ed assistenza.