

# STUDIA E VIVI ROMA

**Affitti in nero: convenienza "ZERO"**

Opportunità e agevolazioni  
per gli studenti alla ricerca di casa



A cura del Comando Provinciale Guardia di Finanza



REGIONE  
LAZIO



ROMA  
CAPITALE



LAZIODISU  
Ente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio



SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA



Università di Roma

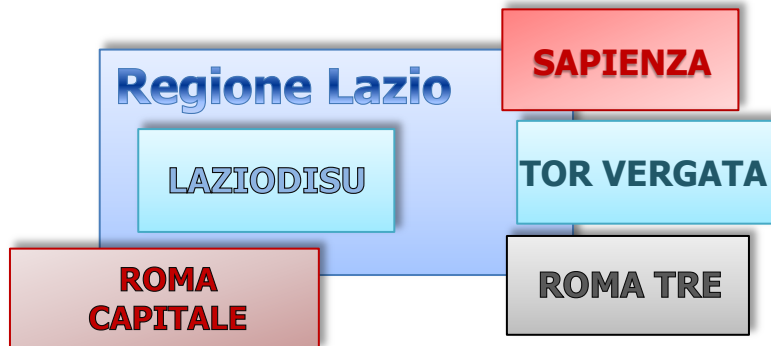


ROMA  
TRE  
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI

## Studia e vivi Roma

Studia e vivi Roma è una guida di carattere informativo, risultato della collaborazione tra il Comando Provinciale Guardia di Finanza di Roma, Laziodisu, Roma Capitale, l'Università Sapienza, l'Università Tor Vergata e l'Università Roma Tre. Ha lo scopo di promuovere una maggiore conoscenza delle diverse tipologie di contratto, in particolar modo la sua convenienza sia economica sia per quanto riguarda i rischi dell'illegalità, dandone diffusione presso gli studenti e i proprietari oltreché presso gli operatori immobiliari, i sindacati degli inquilini e tutte le altre parti interessate in materia di locazioni. 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".

## Servizi alloggiativi offerti dalle Istituzioni



**Laziodisu**, l'Ente per il diritto agli studi universitari nel Lazio, al fine di ridurre il disagio della lontananza dal luogo di studio ed agevolare la frequenza dei corsi universitari, assegna nei limiti della propria disponibilità, per un periodo non superiore ad 11 mesi, posti alloggio presso le proprie strutture abitative a coloro che risultano iscritti entro il 23 novembre 2013. Possono presentare richiesta di posto alloggio, soltanto, gli studenti "fuori sede" iscritti alle

Università con sede legale nel Lazio. Il **Bando Unico** dei concorsi, che Laziodisu pubblica ogni anno consente, agli studenti che ne abbiano i requisiti e che risultino vincitori, di usufruire dei benefici per il diritto allo studio universitario nella Regione Lazio. Per la partecipazione al concorso, agli studenti che si iscrivono ad un primo anno di corso di studi universitario è richiesto il requisito relativo alla condizione economica (ISEE). Agli studenti iscritti ad anni successivi al primo, oltre al requisito relativo all'ISEE, è richiesto anche il requisito di merito. Per l'anno accademico 2013/2014 le assegnazioni del posto alloggio saranno effettuate, di massima, entro la prima metà di novembre 2013. In ogni caso, a prescindere dalla data di assegnazione, il diritto termina il 31 ottobre 2014. Agli studenti beneficiari di borsa di studio e di posto alloggio sarà detratto dall'importo il costo medio convenzionale del servizio abitativo fruito o da fruire. Lo studente vincitore solo di posto alloggio e non anche della borsa di studio, ne fruirà gratuitamente. Per consultare il bando annuale e per ulteriori informazioni: [www.laziodisu.it](http://www.laziodisu.it). Gli studenti non vincitori di posto alloggio o non partecipanti al bando unico dei concorsi che necessitano del posto alloggio, possono rivolgersi all'Agenzia degli Affitti di Laziodisu.

**L'Agenzia degli affitti** è promossa dalla **Regione Lazio**, nasce ad opera di Laziodisu, grazie alla collaborazione con i sindacati degli inquilini e dei proprietari, con lo scopo di agevolare gli studenti universitari fuori sede, iscritti alle Università di Roma, Cassino e Viterbo, nella ricerca di case in affitto ad un prezzo giusto e con modalità assistita, garantendo al contempo ai proprietari vantaggi fiscali e garanzie. L'Agenzia degli Affitti gestisce le domande e le offerte pervenute, tendendo conto delle disponibilità e delle esigenze specifiche di studenti e proprietari, attraverso un sistema on-line di fruizione del servizio, offrendo, inoltre, informazioni sulle tipologie di contratti, supportandone la stipula. Tutte le informazioni sull'Agenzia degli affitti sono reperibili seguendo il percorso sul sito di Laziodisu [www.laziodisu.it](http://www.laziodisu.it) > Servizi generali > Agenzia degli affitti.

## PRINCIPALI VANTAGGI

PER GLI STUDENTI	PER I PROPRIETARI
Assistenza gratuita alla stipula del contratto e per tutta la sua durata	Assistenza gratuita alla stipula del contratto e per tutta la sua durata senza alcuna provvigione
Possibilità di stipulare contratti di breve durata (da 6 a 36 mesi rinnovabili)	
Facilità di subentrare nel contratto di locazione in sostituzione di un altro studente	Possibilità di stipulare contratti di breve durata (da 6 a 36 mesi rinnovabili) e certezza di rientrare in possesso dell'immobile in tempi brevi
Detrazione fiscale fino ad un massimo di € 500,00 per i genitori di studenti "fuori sede"	

**Roma Capitale**, pubblica con cadenza annuale il bando relativo alla concessione del contributo integrativo di cui all'art. 11 - L. 431/98, destinato agli inquilini di unità immobiliari in locazione (Fondo Nazionale). Tali finanziamenti sono destinati ad integrare il canone di locazione, dovuto ai proprietari degli immobili, a favore degli inquilini in possesso dei requisiti minimi previsti nel bando. Tuttavia, per l'anno 2012 il Bando non è stato formalizzato in quanto non vi sono fondi destinati a tale scopo, come deliberato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 12 giugno 2013 (nr. 144). Tutte le informazioni e gli aggiornamenti sono reperibili seguendo il percorso sul sito [www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it) > Struttura organizzativa > Dipartimento Risorse Economiche.

**Sapienza Università di Roma.** L'Ateneo ha istituito un bando periodico per la ricerca di alloggi in favore di studenti universitari, stipulando diverse convenzioni con agenzie e privati.

Informazioni e contatti sono reperibili seguendo il percorso sul sito della Sapienza [www.uniroma1.it](http://www.uniroma1.it) > @sapienza > risorse > alloggi-mense.

Le opportunità offerte dalle convenzioni sono riservate a:

- iscritti alla Sapienza;
- studenti che devono effettuare le prove di accesso alla Sapienza;

- stranieri che partecipano a scambi accademici, didattici e culturali con la Sapienza.

La Sapienza ha, inoltre, attivato la Scuola superiore di studi avanzati che premia le matricole migliori offrendo percorsi formativi di eccellenza, vitto e alloggio gratuiti ed esenzione completa dalle tasse universitarie. Per entrare alla Scuola superiore di studi avanzati è necessario superare un concorso, iscrivendosi con una procedura parallela a quella di immatricolazione ad un corso di laurea.

Per consultare il bando annuale della Scuola e ulteriori informazioni: [www.uniroma1.it](http://www.uniroma1.it) > strutture > scuola superiore di studi avanzati.

**Università degli Studi di Roma Tor Vergata.** La soluzione offerta dall'università è il **CampusX**. La prima idea di città universitaria che prende forma in Italia e che esaudisce il desiderio di ogni studente di essere liberi, indipendenti ed allo stesso tempo sicuri e sempre spalleggiati. CampusX propone soluzioni abitative residenziali che vanno dal monocale da poter vivere in modo singolare o da condividere con un'altra persona, arrivando ad appartamenti dove poter assaporare a pieno l'idea della condivisione e delle nuove conoscenze. Aule studio, aule relax, palestra e spa dove potersi rilassare, sale registrazioni dove poter esprimere la proprio arte ed ancora, ottimi servizi di ristorazione, bar, pub ed un mini market e dispenser. Informazioni e contatti sono reperibili seguendo il percorso sul sito dell'Università: [web.uniroma2.it](http://web.uniroma2.it) > Gli studenti > Utilità e servizi > CampusX: Alloggi agli studenti a Tor Vergata.

**Università degli Studi Roma Tre.** Dall'anno 2010, l'Università ha istituito l'Ufficio Convenzioni con la *mission* di rendere disponibili alcuni servizi per gestire aspetti importanti della propria vita in maniera semplificata. La ricerca e l'utilizzo di questi servizi tengono conto delle tre grandi utenze che fanno parte della comunità dell'Ateneo cioè gli studenti, il personale non docente ed il personale docente. Per gli studenti, soprattutto quelli fuori sede e stranieri, a supporto del sostegno abitativo è previsto un sistema integrato di interventi,

servizi e prestazioni con strutture residenziali. Inoltre, l'Ateneo, in convenzione con una società immobiliare specializzata nell'*housing* universitario, ha istituito il "Servizio Alloggi" che si occupa principalmente di reperire alloggi, organizzarli ed aggiornarli in un *data base* al fine di accompagnare gli studenti in tutto il percorso fino alla stipula ed alla registrazione del contratto di locazione delle abitazioni scelte. I servizi sono consultabili sul sito dell'università seguendo il percorso: [www.uniroma3.it](http://www.uniroma3.it) > Servizi agli studenti.

## 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 15% per i contratti di locazione a canone concordato, compresi quelli stipulati per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari. Tale aliquota è stata introdotta dall'art. 4 del D.L. 102/2013 con efficacia retroattiva all'imposta per l'anno 2013.

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 al bando unico dei concorsi 2013/2014, 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.

## Sanzione per contratti non registrati, registrati per un importo inferiore a quello effettivo e comodati fittizi

Per i contratti non registrati entro il 06.06.2011 l'articolo 3, commi 8 e 9, del D.Lgs n. 23/2011 prevede che la durata del contratto sia stabilita in 4 anni a decorrere dalla data di registrazione. Al rinnovo dei contratti viene applicata la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della Legge n. 431/1998, con il rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 4 anni. A decorrere dalla registrazione del contratto, il canone annuo è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, che trova applicazione dall'anno successivo, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT. Le stesse disposizioni si applicano anche quando nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo e quando sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

L'attuale normativa prevede, tra l'altro, notevoli vantaggi economici e fiscali per l'inquilino che denuncia la locazione in nero. Grazie alla creazione di una apposita casella di posta elettronica [helpaffitti.roma@gdf.it](mailto:helpaffitti.roma@gdf.it), messa 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 Roma 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 le somme non dichiarate ai fini delle imposte dirette e dell'imposta di registro. L'inquilino, successivamente, con copia dell'esposto presentato, si reca presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate, ove regolarizzerà il contratto non registrato compilando il modello di denuncia di contratto verbale nel quale è descritta la propria situazione e la richiesta di registrazione del contratto con i dati dell'immobile e così beneficiare della possibilità di avere un nuovo contratto regolare della durata di 4 anni + 4, ad un canone di locazione agevolato pari al triplo della rendita catastale ridotto, quindi, di circa il 70% rispetto al valore di mercato.

## **Indirizzi e Contatti**

### **Guardia di Finanza –Comando Provinciale Roma**

Via Nomentana 591, 00134 Roma

Numero di pubblica utilità **117**

<http://www.gdf.it>

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

### **Roma Capitale**

Dipartimento Politiche Abitative

Quadrato della Concordia 4, 00144 Roma

<http://www.comune.roma.it>

[protocollo.politicheabitative@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.politicheabitative@pec.comune.roma.it)

### **Laziodisu**

Agenzia degli Affitti

Via Cesare De Lollis 22, 00185 Roma

<http://www.laziodisu.it>

[agenzia.affitti@laziodisu.it](mailto:agenzia.affitti@laziodisu.it)

### **Sapienza Università di Roma**

Piazzale Aldo Moro 5, 00185 Roma

<http://www.uniroma1.it>

[urp@uniroma1.it](mailto:urp@uniroma1.it)

### **Università Tor Vergata**

Via Orazio Raimondo 18, 00173 Roma

<http://www.uniroma2.it>

[relazioni.pubblico@uniroma2.it](mailto:relazioni.pubblico@uniroma2.it)

### **Università Roma Tre**

Via Ostiense 159, 00154 Roma

<http://www.uniroma3.it>

[urp@ateneo.uniroma3.it](mailto:urp@ateneo.uniroma3.it)

Finito di stampare nel mese di settembre 2013.



REGIONE  
LAZIO



ROMA  
CAPITALE



LAZIODISU  
Ente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio



SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

Università di Roma



Tor Vergata



ROMA  
TRE  
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI

