

Studia e Vivi Roma



Conferenza Stampa
24 settembre 2013

Lotta agli «affitti in nero»



Stipulato a Roma il Patto antievasione tra:

- ❧ Guardia di Finanza – Comando Provinciale Roma
- ❧ Regione Lazio – LazioDiSU – AA.SS.LL.
- ❧ Roma Capitale - AMA
- ❧ Università degli Studi Sapienza
- ❧ Università degli Studi Tor Vergata
- ❧ Università degli Studi Roma Tre

Lotta agli «affitti in nero»



Il Patto antievasione mira a:

- ☞ **smascherare** i proprietari di case che sfruttano gli studenti e non pagano le tasse;
- ☞ **dialogare** con gli Studenti, attraverso iniziative per metterli in guardia dai pericoli delle locazioni irregolari e, nel contempo, fornire loro consigli su come approfittare di agevolazioni, benefici ed opportunità spesso poco conosciute;
- ☞ **evitare** che possano crearsi sacche di degrado ed illegalità.

Lotta agli «affitti in nero»



La strategia è chiara:

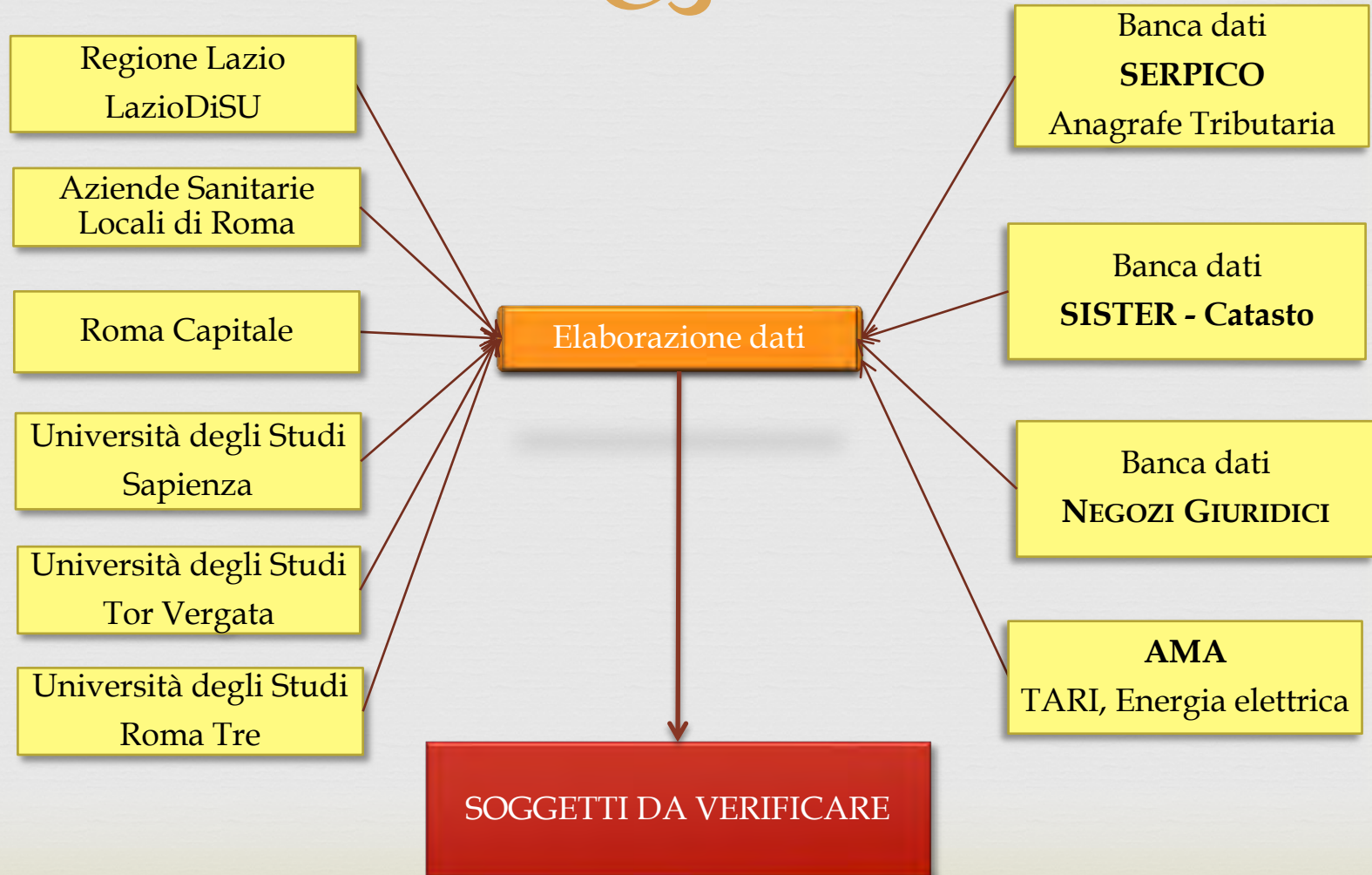
**PIÙ PESO ALL'INTELLIGENCE ED ALLE
SINERGIE E MENO CONTROLLI A MASSA.**

Le migliaia di informazioni acquisite consentiranno di individuare, in base a specifici profili di rischio, tutte le posizioni significative, in termini di evasione fiscale, nei cui confronti avviare mirati controlli tributari.

Lotta agli «affitti in nero»



Studia e Vivi Roma



Lotta agli «affitti in nero»



OFFENSIVA TELEMATICA, SINERGICA E DINAMICA

- ☞ oltre 50.000 studenti fuori sede iscritti alle tre università;
- ☞ nell'anno 2012 e nei primi 8 mesi di quest'anno sono stati inviati **6900 questionari** agli studenti universitari fuori sede, il cui sviluppo ha permesso di recuperare € **10.812.000** ai fini delle imposte sui redditi e € **520.000** ai fini del Registro.

Lotta agli «affitti in nero»



Dai questionari è sinora emerso che:

- ❧ il 35% degli studenti ha stipulato un regolare contratto di affitto;
- ❧ il 20% ha solo un accordo verbale;
- ❧ il 35% afferma di essere ospite del padrone di casa o di beneficiare di comodato gratuito;
- ❧ il 10% è proprietario dell'immobile occupato.

Lotta agli «affitti in nero»



Dai questionari è sinora emerso che:

- ❧ i **canoni di locazione** vanno da **350 €** ai **550 €** al mese a posto letto, talvolta in camere doppie/triple e di pochi metri quadri;
- ❧ la formula «**elusiva**» più diffusa è il **contratto turistico** inferiore ai 30 giorni, più volte rinnovato dai proprietari uno o due giorni prima di ogni scadenza.

Lotta agli «affitti in nero»



Gli studenti fuori sede provengono:

- ☞ per il 36,84%, dalla provincia di Roma;
- ☞ per il 12,28%, dalla Regione Campania;
- ☞ per il 9,12%, dalla Regione Calabria;
- ☞ per il 5,26%, dalla Regione Puglia.

Lotta agli «affitti in nero»



in questo sottobosco di «illegalità immobiliare», che spesso favorisce l'insorgere di sacche di degrado, non mancano storie ai limiti dell'immaginazione.

Lotta agli «affitti in nero»



CASI EMBLEMATICI DA EVIDENZIARE:

- ❧ Un **ottantenne** con **autovettura di grossa cilindrata**, evasore totale;
- ❧ proprietario di 41 appartamenti per un controvalore di oltre **dodici milioni di euro**, li affittava a studenti, pensionati ed extracomunitari evitando sempre e scrupolosamente di pagare le imposte. Spesso il contratto di affitto c'era, l'inquilino pagava il canone, ma il proprietario, allergico al fisco, si «scordava» di registrarlo;
- ❧ la verifica fiscale ha permesso di contestare l'omessa dichiarazione di **redditi** per un ammontare complessivo di **quattro milioni di euro** e l'evasione dell'**imposta di registro** sui contratti di locazione per oltre **trentacinquemila euro**;
- ❧ l'evasore è stato **denunciato alla Procura della Repubblica di Velletri per violazioni alla normativa penale tributaria** avendo superato le soglie di punibilità previste.



Lotta agli «affitti in nero»

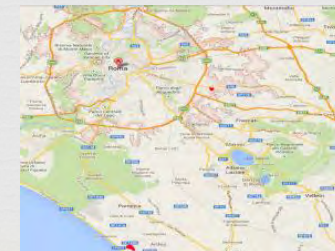


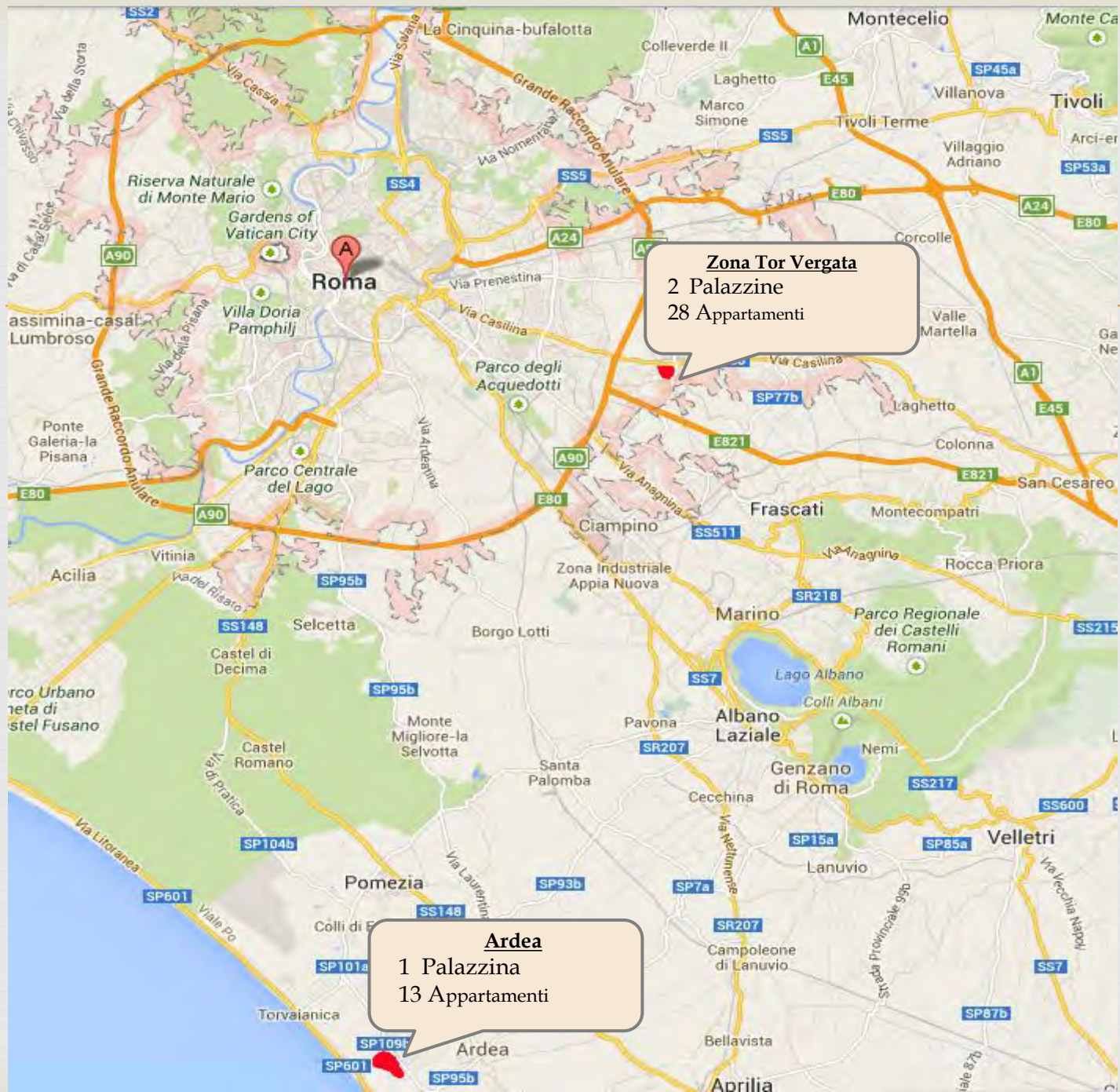
Studia e Vivi Roma

CASI EMBLEMATICI DA EVIDENZIARE:

L'ottantenne:

- ✎ non ha mai esercitato alcuna attività lavorativa, né in proprio né, tanto meno, come dipendente;
- ✎ ha a suo carico numerosi precedenti: furto, truffa, ricettazione, abusivismo edilizio ed emissioni di assegni in bianco;
- ✎ negli ultimi 40 anni, grazie alle copiose entrate «esentasse» - la cui origine è al vaglio degli investigatori - è diventato proprietario di:
 - ✎ n. 2 palazzine con 28 appartamenti in Roma, zona Tor Vergata (per circa il 50% affittati «in nero» a studenti universitari);
 - ✎ n. 1 palazzina con 13 appartamenti in Ardea.





Zona Tor Vergata
2 Palazzine
28 Appartamenti

Ardea
1 Palazzina
13 Appartamenti

Lotta agli «affitti in nero»



CASI EMBLEMATICI DA EVIDENZIARE:

- ❧ A Lido di Ostia, il proprietario di **10 appartamenti e 7 posti auto** nello stesso complesso immobiliare aveva pensato bene di «agevolare» i suoi inquilini allestendo all'interno di un garage dello stesso immobile, un «ufficio riscossione».
- ❧ L'evasore, che si limitava ad indicare, nella sua dichiarazione annuale dei redditi, soltanto le rendite catastali degli immobili, annotava scrupolosamente le entrate in un registro, facilitando in tal modo gli accertamenti delle Fiamme Gialle che hanno utilizzato il suo "brogliaccio" per ricostruire i compensi non dichiarati, pari a quasi **400 mila euro**.

Lotta agli «affitti in nero»



CASI EMBLEMATICI DA EVIDENZIARE:

- Proprietario di 6 mini appartamenti affittati con contratto di locazione non registrato ha omesso di dichiarare i **canoni d'affitto** per un importo complessivo € 200.000 e imposta di registro di oltre € 8.000.



Lotta agli «affitti in nero»



OPPORTUNITA' PER GLI STUDENTI:

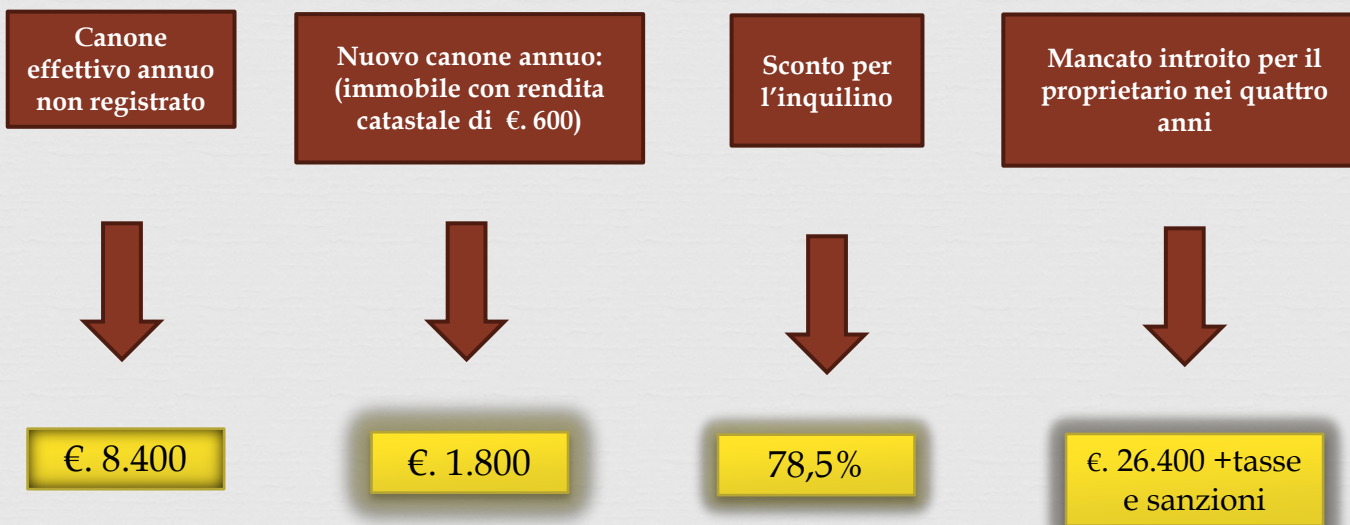
- ❧ Gli studenti, denunciando la situazione irregolare ottengono in cambio un contratto di 4 anni, rinnovabile per altri 4 anni, ad un canone di locazione notevolmente inferiore rispetto a quello inizialmente praticato. (*vgs art. 3 cc. 8-9 D.Lgs 23/2011*)
- ❧ Il vantaggio che ne ritrae lo studente è un incentivo fondamentale per fare uscire allo scoperto gli irregolari.

Lotta agli «affitti in nero»



IL NUOVO CONTRATTO OBBLIGATORIO

Studia e Vivi Roma



Lotta agli «affitti in nero»



SANZIONI:



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.

Lotta agli «affitti in nero»



SANZIONI:



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 il 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.

Lotta agli «affitti in nero»



Consigli per coloro che occupano un'abitazione in nero:

☞ 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 bancari effettuati);
- documentazione relativa **all'intestazione e/o al pagamento dei consumi delle utenze** (luce, acqua, gas, telefono, ecc.);
- documentazione relativa al **pagamento di ulteriori spese accessorie**, come ad esempio le spese condominiali.



Lotta agli «affitti in nero»



Consigli per coloro che occupano un'abitazione in nero:

✧ 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 un canone di locazione «fittizio»;



Lotta agli «affitti in nero»



Studia e Vivi Roma

- le **generalità**, se conosciute, del **proprietario**, del **locatore** o della persona cui viene corrisposto il canone;
- l'eventuale **presenza di contratti subaffitto**;
- **intestatari delle utenze domestiche** di energia elettrica, acqua, riscaldamento, telefono.
- presenza di **eventuali mediatori**.



Lotta agli «affitti in nero»



Consigli per coloro che occupano un'abitazione in nero:

∞ Fasi successive alla presentazione dell'esposto:

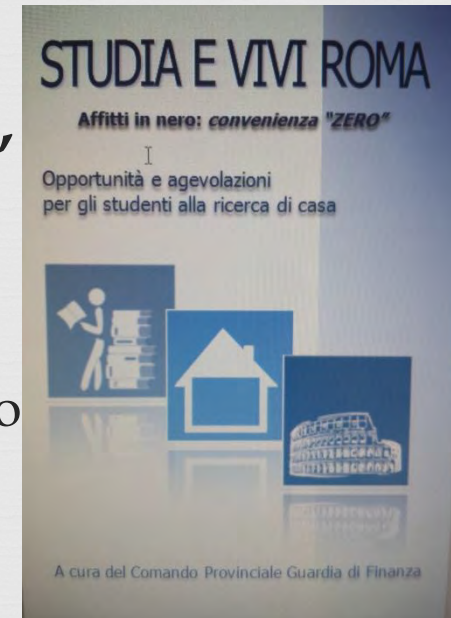
- sulla scorta delle informazioni acquisite, la Guardia di Finanza provvede a constatare tutte le irregolarità connesse alla locazione «in nero» recuperando a tassazione le somme non dichiarate ai fini delle imposte dirette e dell'imposta di registro.
- l'inquilino, successivamente, con copia dell'esposto 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.

Lotta agli «affitti in nero»



Non solo repressione, ma anche prevenzione tra le attività messe in campo nell'ambito di questo patto antievasione.

E' stata realizzata una guida pratica, dal titolo « **STUDIA E VIVI ROMA** », utile per orientarsi su come affittare casa senza sorprese e per conoscere dove si trovano e come accedere agli alloggi che la LAZIODISU e le singole università mettono a disposizione oltre gli specifici servizi per coloro che non hanno i requisiti alla partecipazione dei bandi .



Lotta agli «affitti in nero»



VADEMECUM

Publicazione realizzata in sinergia tra il Comando Provinciale della Guardia di Finanza di Roma, la Regione Lazio, Laziodisu, Roma Capitale, le tre Università di Roma - Sapienza, Tor vergata e Roma Tre - per fornire un corretto orientamento agli studenti fuori sede in merito alle agevolazioni previste dalla vigente normativa:

- ❧ detrazione in materia di I.R.Pe.F.;
- ❧ Fondo di Locazione;
- ❧ Cedolare secca;
- ❧ Regole d'oro per non incorrere in problemi.

Lotta agli «affitti in nero»



Un ulteriore passo verso gli studenti viene fatto anche con l'istituzione della casella di posta elettronica dedicata:

helpaffitti.roma@gdf.it

con questo strumento sarà possibile segnalare situazioni d'interesse direttamente alla Guardia di Finanza.

