

## La rivalutazione Istat sugli immobili sulle spalle dei proprietari che concludono i contratti di locazione

DI GIULIANO MANDOLESI

La rivalutazione ISTAT dei canoni di locazione resta un miraggio per i proprietari di immobili costretti a caricarsi il peso dell'inflazione. Tra i vincoli della cedolare secca, che in caso di cambio regime e passaggio "all'ordinario" impedisce l'immediata applicazione della rivalutazione e gran parte degli affittuari non in grado di sopportare anche modici aumenti dei canoni poiché ancora in carenza di liquidità tra crisi covid ed energetica, attualmente molti locatori rinunciano o sono impossibilitati dall'applicazione ISTAT sui canoni la cui variazione percentuale è arrivata a +11.5% rispetto l'anno precedente. Attualmente, con riferimento alla mensilità di novembre 2022, l'indice generale FOI (l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati che si utilizza per la rivalutazione monetaria dei canoni), è pari a 117.9 con variazione percentuale rispetto al mese precedente del +0,6% e rispetto allo stesso mese dell'anno precedente del citato +11.5% (che diventa ben + 15,6% guardando invece allo stesso mese di due anni precedenti).

L'effetto della mancata applicazione della rivalutazione è che l'erosione del valore dei canoni generata dall'inflazione galoppante, che a novembre scorso ha sfiorato il 12%, non potendo essere girata agli affittuari rischia di rimanere a carico completamente dei proprietari.

La citata impossibilità di applicare la rivalutazione ISTAT sui canoni è dovuta principalmente da due fattori: il primo è l'opzione per la cedolare secca ed il secondo è conseguente le due crisi che hanno colpito le imprese e privati, quella covid e quella energetica.

**L'effetto cedolare secca.** In base a quanto disposto dall'articolo 3 comma 11 del dlgs 23/2011 (norma che disciplina la cedolare secca) il locatore, in caso di scelta della tassa piatta, deve rinunciare alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, all'aggiornamento del canone, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Come indicato nella circolare dell'agenzia delle entrate 26/E/2011, il locatore può però revocare l'opzione per la cedolare in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata l'opzione, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento.

Considerato l'elevato peso percentuale della rivalutazione infatti, i locatori potrebbero avere un vantaggio in termini economici nel rinunciare alla tassazione agevolata per l'applicazione dell'aggiornamento ISTAT (si veda ItaliaOggi del 13 agosto 2022).

Per l'applicazione della rivalutazio-

ne va però specificato che, nel caso in cui l'opzione (per la cedolare) esercitata in sede di registrazione del contratto e, quindi all'inizio della prima annualità, sia revocata a valere dalla seconda annualità, resta comunque valida la rinuncia del locatore agli aggiornamenti del canone per un periodo corrispondente a quello della prima annualità per il quale il locatore si è avvalso di tale regime, pertanto, lo stesso, non potrà richiedere gli aggiornamenti del canone relativi alla seconda annualità.

L'ingerenza di crisi covid ed energetica.

Molte imprese e privati con in affitto immobili abitativi o commerciali sono ancora alle prese con la gestione della carenza di liquidità generata dalla crisi economica indotta dal covid ed aggravata dal recente aumento dei prezzi di energia elettrica e gas.

Attualmente si riscontrano anche un rilevante numero di contratti di locazione sia abitativo che commerciali con canoni oggetto di riduzione proprio in diretta conseguenza delle crisi.

L'aumento dei canoni per l'applicazione dell'ISTAT in molti casi, soprattutto in presenza di contratti rinegoziati, non viene economicamente sopportato dagli affittuari e resta quindi a carico dei proprietari che, a rischio risoluzione del contratto, preferiscono un canone ulteriormente ridotto rispetto all'immobile sfitto.

© Riproduzione riservata

