

Affitti, perché aumentano con l'inflazione: cosa cambia per case e negozi

(Fonte: <https://www.corriere.it/>)

Locazioni, perché l'inflazione rischia di sconvolgere il mercato

L'inflazione rischia di sconvolgere il mercato delle locazioni. L'ultimo dato dell'indice Foi, che misura l'aumento annuo del costo della vita per le famiglie di operai e impiegati ed è usato per aggiornare le locazioni (e gli assegni di mantenimento) è quello di luglio (e ha toccato il livello record di +7,8% rispetto a luglio del 2021).

Contratti con cedolare secca: non cambia nulla per chi paga l'affitto

Questo significa che per i contratti di locazione residenziali e per i (pochi) contratti a esercizi commerciali che prevedono la cedolare secca non cambia nulla per chi paga il canone. Il proprietario, invece, rinuncia all'adeguamento dell'inflazione.

Per i contratti a canone libero aumenti del 7,8%

Per i contratti residenziali a canone libero per cui si è scelto il regime ordinario Irpef e per i (pochi) contratti non residenziali che prevedono, nel rispetto delle norme vigenti, il recupero del 100% della variazione dell'indice Foi (ad esempio con la scalettatura iniziale o con una durata maggiore del primo periodo di locazione), ci sarà un aumento del canone del 7,8% qualora il contratto preveda l'indicizzazione al mese di luglio. Per i canoni che prevedano il calcolo sul mese di agosto varrà la prossima variazione, che sarà comunicata il 18 settembre e così via.

Contratti a canone concordato, aumenti del 5,85%

Per i contratti residenziali a canone concordato per cui si è scelto il regime ordinario Irpef e per i contratti non residenziali diversi da quelli indicati sopra l'aggiornamento del canone va fatto al 75% della variazione del Foi, quindi in questo caso al 5,85%.

Gli effetti sul mercato: a Milano affitti su del 14%

Naturalmente questa salita così accentuata dell'inflazione sta creando non pochi problemi sia ai locatori sia agli inquilini e sta portando, soprattutto nel residenziale, a un'impennata dei canoni richiesti per i nuovi contratti. Gli ultimi dati del portale immobiliare.it sugli annunci di affitto a Milano segnala che a fine agosto i canoni richiesti erano del 14% più alti rispetto a quelli di agosto 2021. Inoltre, sta diventando sempre più difficile ottenere contratti di durata standard di otto anni. Si cerca, rimanendo spesso border line rispetto alle norme di legge, di stipulare contratti al massimo di un anno che consentano quindi di bypassare il problema di inflazione e aggiornamento.

Affitti, conviene optare per la cedolare secca?

Ma non c'è solo questo: **nel residenziale l'inflazione sta mettendo in discussione l'opportunità di optare per la cedolare secca** (che, come abbiamo visto, non dà diritto a chiedere l'aggiornamento del canone), mentre le organizzazioni del commercio stanno chiedendo a gran voce il congelamento degli aumenti.

Cedolare secca, quando conviene al proprietario

La convenienza della cedolare secca con l'inflazione prossima a zero è fuori discussione per il proprietario. Il regime ordinario Irpef prevede di pagare sul 95% dei canoni l'aliquota marginale; se ad esempio si incassano 10 mila euro di canoni che si aggiungono a 30 mila euro di altri redditi si pagano a titolo di Irpef 3.325 euro (il 35% su 9.500), più le addizionali regionale e comunale più altri 100 euro per imposta di registro. Con la cedolare secca si spendono 2.100 euro.

Regime Irpef, quando conviene al proprietario

Scegliere il regime Irpef ha senso se si verificano due condizioni: redditi molto bassi del proprietario, diritto a detrazioni (ad esempio per spese mediche o di assistenza ad invalidi) più alte della somma imponibile oltre il canone. In questa ipotesi scegliendo la cedolare si diventa incapienti (non si sfruttano pienamente cioè le detrazioni possibili) mentre sommando tutti i redditi e togliendo le detrazioni l'imponibile scende al punto da far pagare meno del 21% dei canoni incassati.

Canoni, i cambiamenti possibili in corso di contratto

Una precisazione, infine, sui contratti in corso. Abbiamo premesso che per gli affitti che attualmente pagano la cedolare non cambia nulla. Questo perché la scelta della cedolare, fatta alla stipula del contratto di locazione, implica, anche senza una clausola esplicitamente sottoscritta, la rinuncia all'aggiornamento. Il proprietario che però a un certo punto ritenesse più conveniente passare al regime ordinario Irpef lo può fare, ma non può comunque chiedere l'aumento del canone.