

GUIDA AFFITTI

per studenti universitari



Guida completa su www.sosaffitti.org



INDICE

INTRODUZIONE.

1. I “COSTI” DELL'UNIVERSITÀ: SPESE E INCIDENZE SUI REDDITI

Principali voci di spesa annuali per studenti non pendolari

Le Tasse di iscrizione

Gli affitti

Le incidenze sui redditi delle famiglie

2. GLI AFFITTI: OFFERTE RICORRENTI E VIOLAZIONI DI TUTELE

Le offerte più ricorrenti e le violazioni di tutele e diritti

Il rebus di spese condominiali, riparazioni e manutenzione

3. LE POSSIBILI TUTELE DEI DIRITTI

I nuovi principi fissati con l'art. 1, comma 59, della L. 208/2015

Le regole da seguire

4. RIENTRARE NELLA LEGALITÀ: OBBLIGHI E IMPOSTE DOVUTE

L'obbligo di registrazione del contratto di locazione

La registrazione in regime ordinario

La registrazione in caso di opzione per la cedolare secca

Imposte dovute con il regime della cedolare secca

La locazione parziale

5. I VANTAGGI FISCALI: LE DETRAZIONI LEGATE AI CANONI DI AFFITTO

Detrazione di imposta per gli inquilini a basso reddito

Detrazione di imposta per contratti a canone concordato

Detrazione per i giovani che vivono in affitto

Contratti di locazione per studenti universitari fuori sede

Detrazione per trasferimento per motivi di lavoro

Il fac-simile del contratto tipo della locazione abitativa per studenti universitari è disponibile sul sito all'indirizzo www.sosaffitti.org/contratto

La percentuale di studenti fuori sede è aumentata negli anni, seppur registrando una lieve flessione in quelli successivi al 2010/2011, con un nuovo aumento degli studenti pendolari. Nel 2003 il 22% degli studenti era fuori sede, il 55% erano studenti pendolari, il 23% erano studenti in sede. Nel 2011 i fuori sede sono diventati il 28,7%, i pendolari il 50,1% e gli studenti in sede il 21,2%.¹

Negli anni più recenti, in concomitanza al manifestarsi della crisi economica, il pendolarismo è stato adottato come una “strategia di sopravvivenza” da parte dei studenti e famiglie in condizioni socio-economiche svantaggiate, che non hanno rinunciato a investire nella formazione, ma hanno modificato scelte e comportamenti, continuando ad assegnare un valore centrale all’istruzione come vettore di mobilità sociale (sedi di studio più vicine anche se di minor prestigio, rinuncia al trasferimento a favore di una meno costosa mobilità giornaliera).

Attualmente circa 600mila studenti universitari sono fuori sede. Il 75% studia nella regione in cui risiede, il 25% proviene da una regione diversa. Il 48% studia nella stessa provincia in cui risiede, mentre il 52% proviene da una provincia diversa.

Essere fuori sede in questa fase di crisi economica è sempre più difficile e rischia di diventare una condizione riservata a sempre meno studenti.

Il costo principale è quello legato all’affitto di un posto letto o di una stanza singola, che incide sul budget degli studenti fino all’80%, provocando serie difficoltà alle famiglie nel sostenere le spese, anche ridimensionando i propri bilanci.

Allo stesso tempo il sistema di diritto allo studio universitario italiano offre posti letto in strutture organizzate solo per il 2% degli studenti fuori sede - contro il 10% di Francia e Germania e il 20% di Danimarca e Svezia - con alloggi spesso carenti di manutenzione o addirittura inagibili, che causano l’esclusione di studenti aventi diritto in quanto non possono accedervi. Peraltro, gli scarsi finanziamenti alla realizzazione di alloggi (Legge 338/2000), impediscono un aumento della scarsa offerta alloggiativa.

Il mercato abitativo per gli studenti è caratterizzato da forti forme di elusione ed evasione fiscale: Da monitoraggi effettuati da CGIL e SUNIA, risulta che nel 50% dei casi il contratto è totalmente in nero, per la quota restante, metà dei contratti risultano registrati per una cifra inferiore a quella realmente pagata e con una durata minima, con la prospettiva di un rinnovo e possibilità di aumenti del canone. Per gli studenti universitari, quindi, a fronte di un quasi inesistente supporto pubblico, costi insostenibili del mercato privato, prevalenza di forme di irregolarità, illegalità ed elusione fiscale, l’accesso allo studio è strettamente legato alla capacità di sostenere soprattutto i costi abitativi.

¹ VII indagine Eurostudent su “La condizione studentesca in Italia dagli anni novanta a oggi”.

I “COSTI” DELL'UNIVERSITÀ

SPESE PER FUORI SEDE E INCIDENZE SUI REDDITI

Le spese per gli studi in Italia risultano le terze più alte d'Europa e riguardano, per la maggior parte, l'alloggio (62,5%) e il pagamento della contribuzione studentesca (21,5%)². Spese rilevanti sono inerenti a libri e materiali didattici (variano a seconda delle facoltà e degli atenei) ed al trasporto pubblico locale (solo in alcune città è prevista una tariffa agevolata per giovani e/o studenti).

PRINCIPALI VOCI DI SPESA PER STUDENTI NON PENDOLARI

	Minimo	Massimo
Tassa d'iscrizione e regionale	500,00	3.000,00
Libri e materiali di supporto	300,00	1.000,00
Trasporti	200,00	500,00
Affitto	1.500,00	5.400,00
Pasti	1.000,00	2.000,00
Altre spese per la casa	400,00	1.000,00
Totale spese essenziali annuali	3.900,00	12.900,00

TASSA D'ISCRIZIONE: Tasse e contributi universitari devono, per legge, rispettare il criterio della proporzionalità rispetto all'ISEE.

La contribuzione studentesca nel suo complesso comprende anche, per gli studenti non idonei alla borsa di studio, il pagamento della Tassa Regionale per il Diritto allo Studio Universitario.

L'Italia ricopre il terzo posto in Europa per le tasse più alte: dal 2008 al 2015, la tassa media in Italia è passata da 924 a 1248 euro: 325 euro in più in 7 anni.

Dall'anno accademico 2017/2018 è stata introdotta la no-tax area su tutto il territorio nazionale per gli studenti con valore ISEE inferiore a 13.000 euro, in corso con gli studi e fino a un anno fuori corso. In alcune università la no-tax area è stata implementata con soglie più alte. Viste alcune criticità riguardanti l'implementazione dei nuovi regolamenti sulla contribuzione studentesca, potrebbero esserci aumenti sulle altre fasce di reddito e, soprattutto, lievi o assenti variazioni per quanto riguarda la contribuzione media³.

² Indagine comparata a livello europeo “Eurostudent V, 2012-2015”

³ Fonte: Unione degli Universitari, Inchiesta sulla tassazione media dei singoli atenei italiani (elaborato dati MIUR per l'anno accademico 2013/2014).

AFFITTO: la spesa legata all'alloggio è la più consistente per gli studenti. Le città più care⁴ risultano Milano e Roma.

CANONI NEI GRANDI CENTRI

Settembre 2018

		Milano	Roma	Firenze	Bologna	Napoli
Posto letto	Minimo	200,00	200,00	200,00	200,00	150,00
	Massimo	350,00	350,00	250,00	300,00	220,00
Camera singola	Minimo	250,00	300,00	250,00	230,00	180,00
	Massimo	450,00	500,00	350,00	350,00	330,00

CANONI IN CENTRI DI MEDIA DIMENSIONE

Settembre 2018

		Padova	Pavia	Pisa	Urbino	Perugia
Posto letto	Minimo	160,00	150,00	180,00	150,00	130,00
	Massimo	200,00	200,00	220,00	200,00	150,00
Camera singola	Minimo	200,00	200,00	230,00	180,00	140,00
	Massimo	300,00	350,00	380,00	330,00	300,00

LE INCIDENZE SUI REDDITI DELLE FAMIGLIE

Le spese essenziali indifferibili per uno studente fuori sede, incidono sui bilanci delle famiglie, valutando gli indici di accessibilità minima (facoltà umanistiche in atenei più piccoli, con costi dei libri e materiali più contenute, sistemazione in camere condivise) e massima (facoltà scientifiche in atenei dei centri maggiori e sistemazione in camere singole), da un minimo dell'11,90% nel nord-ovest ad un massimo del 17,30% nelle isole, nel secondo da un minimo del 36,40% nel nord-ovest ad un massimo del 52,70% delle isole.

INCIDENZE DEI COSTI SUI REDDITI DELLE FAMIGLIE

	Reddito familiare ⁵	Incidenze	
		Minimo	Massimo
Nord-ovest	32.654	11,90	39,50
Nord-est	31.888	12,20	40,45
Centro	31.016	15,60	41,60
Sud	24.699	15,80	52,20
Isole	22.572	17,30	57,10

⁴ Fonte: SUNIA:

⁵ Fonte: Reddito familiare netto per fonte principali di reddito e ripartizione territoriali, ISTAT, 2011,

ABITARE” PER I FUORI SEDE

AFFITTI: OFFERTE RICORRENTI E VIOLAZIONI DI TUTELE

Dai canoni illustrati appare evidente come la spesa principale per un studente fuori sede sia quella della casa. Così come il prezzo del contratto di affitto sia legato a doppio filo al diritto allo studio.

E questo nonostante sia in vigore una normativa che tutela i diritti degli studenti fuori sede. È la Legge 431 del 1998, che prevede per gli universitari il diritto a canoni d'affitto “calmierati” e stabiliti da un accordo tra le associazioni di categoria e il comune.

Ogni città ha una tabella in cui vengono riportate, zona per zona, il canone minimo e il canone massimo che il proprietario può esigere. Oltre a dover attestare il proprio status di studente, l'altra condizione per avere diritto a una tariffa inferiore al prezzo di mercato è che il contratto abbia una durata minima di 6 mesi e una massima di 36 mesi.

La legge 431/98 stabilisce che sia nullo ogni patto che prevede una durata e un canone diversi da quanto stabilito dalla legge e dagli accordi sindacali, così come sia nullo ogni patto che consente aumenti illegittimi del canone.

Secondo la legge 431/98, il contratto può essere sottoscritto anche da un gruppo di studenti. Se uno dei locatari decide di cambiare casa, basta che ci sia il consenso del proprietario e dal contratto verranno tolti, o sostituiti, il suo nome e la sua firma. I proprietari che affittano alle condizioni stabilite dalla legge hanno diritto ad agevolazioni fiscali, alcune tipologie di studenti a detrazioni.

Il recesso anticipato del contratto da parte dell'inquilino deve essere espressamente previsto dal contratto. Il contratto tipo allegato E/F al D.M. 30/12/2002 (e allegato C al nuovo DM 16/1/2017, applicabile solamente nei comuni in cui siano stati depositati accordi dopo il 1 aprile 2017) prevede un recesso con preavviso di tre mesi per gravi motivi: è consigliabile, in sede di trattativa, riuscire a prevedere un termine minore di preavviso senza la condizione dei “gravi motivi”.

E' comunque possibile, rivolgersi ad agenzie create e controllate dagli enti locali e dalle associazioni di categoria.

Altrimenti, c'è sempre il numero verde della Guardia di Finanza: il 117.

LE OFFERTE PIÙ RICORRENTI E LE VIOLAZIONI DI DIRITTI

- contratti in assoluto nero non scritti né registrati;
- contratti di tipo libero ma non registrati senza limite di canone;
- contratti transitori irregolari o intestati al genitore e non registrati;
- affitto ad un titolare e sub-affitti collegati;
- diritto al subentro di altri studenti negato al contraente con la sola possibilità, riservata esclusivamente al proprietario di nuovi inserimenti spesso condizionati da richieste di aumento in nero;
- affitto posti letto con violazione delle norme sugli affittacamere e alberghiere, di regole e condizioni urbanistiche e procedurali e senza le autorizzazioni pubbliche richieste per questo tipo di attività;
- locazioni parziali con riserva fittizia di una stanza e delle chiavi da parte del proprietario per effettuare controlli indebiti e pressioni sugli inquilini con sopralluoghi e visite senza preavviso;
- alloggi solo per periodo invernale in località a vocazione turistica;
- irregolarità di accollo sugli inquilini delle spese condominiali;
- ricorso a prestazioni di agenzie immobiliari scelte dal proprietario e onerose per l'inquilino, che spesso utilizzano moduli di contratti con clausole vessatorie e non informano sui vantaggi fiscali e di durata delle tipologie di contratto concordato previste dalla legge;
- alloggi precari e privi di dotazioni minime sia impiantistiche che di qualità, privi della certificazione prevista e dalle varie normative sulla sicurezza degli impianti domestici e condominiali;
- richiesta di onerose garanzie aggiuntive (assicurazioni, fidejussioni, depositi cauzionali di oltre tre mensilità)

SPESE CONDOMINIALI, RIPARAZIONI E MANUTENZIONE

- violazione di qualsiasi garanzia in merito alla trasparenza ed al controllo delle spese condominiali⁶;
- mancata consegna di rendiconti e preventivi condominiali;
- previsione di una somma aggiuntiva al canone, normalmente molto onerosa, non giustificata da reali spese documentate;
- previsione di una somma aggiuntiva per utenze non giustificate da regolari bollette;
- mancata riparazione e sostituzione degli elettrodomestici, delle dotazioni, e dei mobili presenti negli alloggi con mobilio;
- violazione dell'obbligo del proprietario di eseguire manutenzioni straordinarie e riparazioni previste dagli artt. 1576 e seguenti del c.c...

⁶ art. 9, L. 392/78, Tab. Allegato D, D.M. 16/01/2017, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Accordo SUNIA/Confedilizia su ripartizione oneri del 2014.

LE POSSIBILI TUTELE DEI DIRITTI

LA SALVAGUARDIA DELLE TUTELE

I contratti irregolari e illegittimi consentono il più delle volte la parziale o totale evasione fiscale e producono la nullità del contratto impedendo l'applicazione delle detrazioni e deduzioni previste dalla legge a vantaggio dei proprietari e degli inquilini in regola.

Purtroppo dopo le sentenze 50/2014 e 169/2015 della Corte Costituzionale che hanno annullato la normativa prevista dal D.Lgs. 23/2011, art. 3, non è possibile per l'inquilino richiedere alla Agenzia delle Entrate di regolarizzare direttamente il contratto illegittimo, che fino a queste sentenze consentiva l'avvio di una nuova locazione con canone limitato a tre volte la rendita catastale e durata quadriennale.

I NUOVI PRINCIPI FISSATI CON LA LEGGE 208/2015

Successivamente è nuovamente intervenuto il Parlamento con l'art. 1, comma 59, della L. 28/12/2015 n. 208, che, per salvaguardare le tutele dei casi di contratti illegittimi e comunque stipulati al di fuori della regolamentazione della L. 431/98 ha fissato i nuovi principi inseriti nel testo dell'art. 13 della L. 431/98 stessa.

- nullità di ogni patto volto a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto o registrato.
- obbligo a carico del locatore (proprietario) di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, con successiva comunicazione all'inquilino e all'amministratore condominiale dell'avvenuta registrazione.
- nullità di ogni patto che limiti la durata legale del contratto.
- nullità di ogni patto volto a riconoscere al locatore un canone superiore a quello previsto dagli accordi territoriali.
- diritto dell'inquilino a richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate.
- diritto dell'inquilino, in caso di accertamento della locazione e delle precedenti violazioni da parte del Giudice, a corrispondere esclusivamente un canone non superiore al minimo di quello determinato sulla base degli accordi territoriali tra sindacati degli inquilini e associazioni della proprietà.

Questa norma è stata ritenuta costituzionale dalla Corte con la sua pronuncia n. 87/2017.

LE REGOLE DA SEGUIRE

In concreto la regola principale che l'inquilino ed il proprietario devono seguire prima di stipulare un contratto è verificare con le proprie associazioni a quali condizioni si sia nella legalità, si possano avere benefici e vantaggi fiscali, si possa limitare il contenzioso e la litigiosità.

E' assolutamente necessario, ai fini della regolarità e del diritto alle detrazioni, per entrambi le parti, utilizzare per la stipula del contratto, il modello "Contratto di locazione transitoria per studenti universitari, Allegato C al D.M. 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti".

Nei contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione va inserita una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione sull'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Ape), comprensiva dell'attestato stesso. Inoltre, una copia dell'attestato deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari (DI 145/2013, articolo 1, comma 7).

E' opportuno prendere visione del regolamento condominiale e in particolare dei divieti ed obblighi che l'inquilino deve rispettare, in materia di molestie e immissioni, disturbi della quiete, uso dei beni comuni che potrebbero provocare situazioni di risoluzione del contratto.

LA NUOVA CONVENZIONE NAZIONALE

A ottobre 2016 è stata sottoscritta dalle organizzazioni della proprietà e degli inquilini, la nuova Convenzione nazionale, ufficialmente operativa con la pubblicazione sulla G.U. del 15 marzo 2017 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, che stabilisce i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge.

Con il quadro della nuova Convenzione si è aperta una fase di rinnovo e aggiornamento degli accordi territoriali sui canoni da praticare per usufruire delle agevolazioni fiscali previste per i contratti concordati che, ad oggi, rappresentano circa il 25% del totale dei contratti di locazione.

Una fase che interessa oltre 700 Comuni ad alta tensione abitativa e quelli per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza.

L'elenco completo di tutti gli accordi territoriali dei Comuni con l'aggiornamento degli accordi raggiunti è disponibile nel sito del Sunia.

RIENTRARE NELLA LEGALITÀ

OBBLIGHI DI REGISTRAZIONE E IMPOSTE DOVUTE

La Guardia di Finanza, allo scopo di proporre a tassazione redditi derivanti dalle locazioni immobiliari sottratti al fisco, opera un costante monitoraggio mediante invio di questionari a una vasta platea di soggetti, tra i quali gli universitari.

Lo studente interpellato è tenuto a rispondere ai questionari in modo fedele, per non incorrere nelle sanzioni previste per legge ed evitare di esporsi a controversie con il locatore. Sarebbe auspicabile che ogni studente, a supporto di quanto dichiarato, precostituisca prove documentali (pagamenti in assegni, bonifici, vaglia postali), o testimoniali (assistenza di amici in occasione dei pagamenti). E' consigliabile, in caso di illegittime pretese da parte di proprietari, rivolgersi al sindacato per una piena tutela e informare la Guardia di Finanza utilizzando il numero 117.

L'OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il nuovo testo dell'art. 13 della L. 431/98 ha stabilito che "è fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione del contratto nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6, del Codice civile. Quindi la registrazione dei contratti di locazione è un obbligo del locatore.

Il contratto può essere registrato telematicamente, attraverso Fisconline o Entratel, oppure presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia, sia in regime ordinario che quando si sceglie il regime della cedolare secca.

LA REGISTRAZIONE IN REGIME ORDINARIO

Quando non è possibile (o non si sceglie) il regime fiscale della cedolare secca, per la registrazione dei contratti sono dovute:

- l'imposta di registro, pari al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità previste;
- l'imposta di bollo, pari, per ogni copia da registrare, a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

Le spese di bollo sono a carico del conduttore, quelle di registro si dividono al 50% tra le due parti (art. 6 contratto allegato E/F D.M. 30/12/2012). Il locatore provvede alla registrazione.

LA REGISTRAZIONE IN CASO DI OPZIONE PER CEDOLARE SECCA

La “cedolare secca” è una modalità di tassazione dei canoni d’affitto alternativa a quella ordinaria e che, a certe condizioni, può essere scelta dal locatore. Consiste nell’applicare al canone annuo un’imposta fissa, in sostituzione di Irpef e relative addizionali, imposta di registro e di bollo.

Scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per il periodo della durata dell’opzione, alla facoltà di chiedere l’aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat), con rinuncia da comunicare al conduttore con lettera raccomandata. Non è valida la raccomandata consegnata a mano. In caso di più conduttori, l’opzione va comunicata a ciascuno di essi.

IMPOSTE DOVUTE CON IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA

Tipo di contratto	Imposta sostitutiva	Imposte non dovute
per contratti a canone libero	21% del canone annuo	
per contratti a canone concordato e per studenti universitari relativi alle abitazioni che si trovano: <ul style="list-style-type: none">■ nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe)■ nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*)■ nei Comuni per i quali è stato deliberato stato d'emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 47/2014),	10% del canone annuo per gli anni dal 2014 al 2019	Irpef Addizionale regionale e Addizionale comunale (per la parte derivante dal reddito dell’immobile) Imposta di registro (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto) Imposta di bollo (compresa quella, se dovuta, su risoluzione e proroghe)

Resta l’obbligo di versare l’imposta di registro per la cessione del contratto.

(*) Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e comuni confinanti; gli altri comuni capoluogo di provincia.

LOCAZIONE PARZIALE

E’ possibile scegliere la cedolare secca anche se si affitta una singola camera dell’abitazione, ma va considerato che, nel caso siano locate, con diversi contratti, più porzioni di un’unità abitativa con un’unica rendita (per esempio, più stanze della stessa abitazione), tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo.

I VANTAGGI FISCALI

LE DETRAZIONI LEGATE AI CANONI DI AFFITTO

Le detrazioni legate ai canoni d'affitto corrisposti, per contratti di locazione stipulati ai sensi della legge 431/98, sono diverse e hanno differenti potenziali beneficiari.

DETRAZIONE DI IMPOSTA PER GLI INQUILINI A BASSO REDDITO

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma della L.431/98, spetta all'inquilino una detrazione pari a:

- 300,00 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 150,00 euro, se il reddito è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro, non spettano detrazioni.

DETRAZIONE DI IMPOSTA PER CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (cosiddetti "contratti convenzionali" ai sensi della legge del 9 dicembre 1998 n. 431) spetta una detrazione di:

- 495,80 euro, se il reddito complessivo è inferiore a 15.493,71 euro;
- 247,90 euro, se il reddito è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro, non spettano detrazioni.

DETRAZIONE PER I GIOVANI CHE VIVONO IN AFFITTO

I giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 431/98, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, hanno diritto a una detrazione pari a 991,60 euro. Il beneficio spetta per i primi tre anni e a condizione che:

- l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati
- il reddito complessivo non superi 15.493,71 euro.

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca. Il requisito dell'età è soddisfatto qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione.

CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

Anche il contratto di locazione stipulato dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza permette di fruire di un'agevolazione fiscale, pari al 19%, calcolabile su un importo non superiore a 2.633 euro. Gli immobili oggetto di locazione devono essere situati nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, distanti almeno 100 Km da quello di residenza, e, comunque, in una diversa provincia. La distanza è ridotta per gli anni 2017 e 2018 a 50 Km nel caso di Comuni montani o disagiati. I contratti di locazione devono essere stipulati o rinnovati ai sensi della L. 431/98.

La detrazione si applica anche ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative. Per i contratti di sublocazione, la detrazione non è ammessa.

La detrazione spetta anche se le spese sono state sostenute per familiari a carico. Le diverse detrazioni devono essere ragguagliate al periodo dell'anno in cui ricorrono le condizioni richieste e non possono essere cumulate.

Se la detrazione risulta superiore all'imposta lorda, diminuita delle detrazioni per carichi di famiglia e delle altre relative a particolari tipologie di reddito, spetta un credito pari alla quota della detrazione che non ha trovato capienza nell'Irpef.

Dal 2012 la detrazione spetta anche per canoni derivanti da contratti stipulati dagli studenti iscritti a corsi di laurea presso università estere, in uno Stato dell'Unione europea o in uno dei Paesi aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo.

DETRAZIONE PER TRASFERIMENTO PER MOTIVI DI LAVORO

A favore del lavoratore dipendente che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo e ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- 991,60 euro, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- 495,80 euro, se il reddito è compreso tra 15.493,71 e i 30.987,41 euro.

La detrazione spetta a condizione che il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente, comunque al di fuori della propria regione e la residenza sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

La detrazione può essere fruita nei primi tre anni in cui è stata trasferita la residenza. Ad esempio, se il trasferimento della residenza è avvenuto nel 2014 può essere operata la detrazione in relazione ai periodi d'imposta 2014, 2015 e 2016. Se durante il triennio in cui spetta la detrazione il contribuente cessa di essere lavoratore dipendente, egli perde il diritto alla detrazione a partire dall'anno d'imposta successivo a quello nel quale non riveste più questa qualifica.

CGIL, SUNIA e Unione degli Universitari da anni portano avanti battaglie comuni per tutelare uno dei diritti fondamentali ed inalienabili della persona, quello allo studio, oggi sempre più a rischio per gli alti costi e la scarsità di tutele.

Soluzioni devono essere ricercate in un progetto complessivo di diritto allo studio, all'interno del quale devono essere individuate anche forme di sostegno abitativo per gli studenti fuori sede, altrimenti il concetto stesso di mobilità studentesca rischia di scomparire nel nostro paese bloccando ulteriormente le sue possibilità di sviluppo ed evoluzione sociale. Tra le priorità:





- Ampliare il parco alloggi pubblico per studenti in tutte le città universitarie, in particolare in quelle a più alta densità abitativa, per portarla almeno ai livelli degli altri Paesi Europei. Soluzioni possono essere individuate anche nell'ambito dei programmi volti alla riqualificazione di aree urbane degradate, prevedendo quote di alloggi in locazione per gli studenti fuori sede. Particolare attenzione deve essere prestata alla possibilità di riutilizzo degli edifici confiscati alle mafie, battaglia culturale oltre che vertenziale.
- Rifiutare la Legge 338/2000 per l'edilizia residenziale universitaria, aumentando gli stanziamenti, semplificando le procedure, perfezionando i criteri esistenti di partecipazione al bando.
- Aumentare la diffusione delle agenzie create e controllate dagli enti locali e dalle associazioni di categoria per far incontrare domanda e offerta di abitazioni per studenti. Queste garantiscono rispetto della legge e assistenza allo studente per qualsiasi controversia sul contratto.
- Indirizzare una parte delle offerte presentate alle Agenzie Sociali per la Locazione alla domanda espressa dagli studenti universitari fuori sede,
- Istituire un fondo nazionale di sostegno all'affitto per gli studenti universitari fuori sede indirizzato alle famiglie con redditi medio-bassi. La CGIL ha stimato che un fondo di 80 milioni circa sarebbe sufficiente ad attribuire un contributo all'affitto a circa 100 mila studenti fuori sede, riducendo la spesa abitativa dal 20% al 30%.
- Combattere l'illegalità del settore e verificare la regolarità dei contratti: l'articolo 13 della legge 431/98 prevede che è nullo ogni patto che preveda durata e canone diversi da quanto stabilito dalla legge e dagli accordi sindacali.
- Stabilizzare un sistema di vantaggio fiscale per le famiglie degli studenti fuori sede, che incida significativamente sulla contrazione dei costi complessivi.

NOTE

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

Scopri la guida completa su
www.sosaffitti.org

Link utili

www.unionedegliuniversitari.it 
UDU - Unione degli Universitari 
udu_unionedegliuniversitari 
@udu_sind 

www.cgil.it 
CGIL Confederazione Generale Italiana del Lavoro 
cgilnazionale 
@cgilnazionale 

www.sunia.it 
SUNIA NAZIONALE 
@suniait 

