

LOCAZIONI > CONTRATTI DI LOCAZIONE: LA SCADENZA COME MOMENTO CRUCIALE PER LA DISDETTA MOTIVATA E IL RISCHIO DI INDENNITÀ PER LA PERDITA DELL'AVVIAMENTO COMMERCIALE

Il diniego di rinnovo alla prima scadenza nelle locazioni

A cura dell'Avv. Silvio Barbiero Presidente Uppi Padova

La prima scadenza di un contratto di locazione ad uso abitativo o ad uso diverso (i.c.d. contratti commerciali) è il momento in cui il locatore può dare "disdetta motivata" al conduttore e cioè solamente nelle ipotesi previste dalla legge.

CONTRATTI AD "USO DIVERSO"

Per quanto riguarda i contratti ad uso diverso deve essere considerato quanto previsto dall'articolo 29 della l. 392/1978 che, a pena di nullità, prevede alla prima scadenza la disdetta con preavviso di 12 o 18 mesi, a seconda dell'attività svolta dal conduttore, nei seguenti casi:

- adibire l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti in secondo grado in linea retta;
- adibire l'immobile ad esercizio commerciale proprio, del coniuge o dei parenti in secondo grado in linea retta;
- demolire l'immobile per ricostruirlo o ristrutturarlo integralmente, essendo già in possesso delle prescritte licenze edilizie in tal senso.

Occorre tener ben presente il possibile rischio di dover pagare al conduttore un'indennità di importo pari a 18 o 36 volte il canone di locazione pattuito per la perdita dell'avviamento commerciale.

CONTRATTI AD "USO ABITATIVO"

Con alcune piccole differenze la l. 431/98 prevede che, almeno 6 mesi

prima della prima scadenza, i contratti di locazione ad uso abitativo possano essere disdettati dal locatore solamente nelle seguenti ipotesi:

- adibire l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli o dei parenti in secondo grado;
- se il locatore è una persona giuridica con finalità pubbliche o "sociali" e voglia utilizzare l'immobile per tali finalità offrendo al conduttore analogo immobile dove trasferirsi;
- se il conduttore ha la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;
- quando l'immobile debba essere demolito o integralmente ristrutturato;
- quando il locatore intenda vendere l'immobile e non sia proprietario di altri immobili

oltre alla propria abitazione. In questo caso il conduttore può esercitare il diritto di prelazione ed acquistare l'immobile stesso.

In ogni caso la disdetta/diniego di rinnovo, essendo un atto unilaterale ricettizio, ha effetto solo al momento nel quale raggiunge il destinatario. Il conduttore deve ricevere la lettera di diniego almeno diciotto, dodici o sei mesi prima della scadenza a seconda del tipo di contratto da disdettare.

Attenzione però: **se entro 12 mesi dall'ottenimento della disponibilità dell'immobile non si realizza quanto previsto nella motivazione della disdetta, il conduttore può chiedere il ripristino del rapporto di locazione disdettato o, in alternativa, ottenere un risarcimento non inferiore a 36 mensilità.**



CONDOMINIO

Assemblea condominiale e doppia maggioranza



A cura del Gruppo Consulenze Condominiali Uppi Padova

Spesso partecipando ad un'assemblea di condominio non si riesce a deliberare su un determinato punto all'ordine del giorno perché non viene raggiunto il requisito della "doppia maggioranza". Infatti nella vita condominiale devono essere soddisfatti contemporaneamente due requisiti: la maggioranza "delle teste" e quella "dei millesimi" secondo quanto previsto dalla legge sia per le manutenzioni ordinarie che per quelle straordinarie.

Nonostante la legge 220/2012 abbia riformato profondamente l'istituto condominiale, il principio della doppia maggioranza continua ad esercitare i suoi effetti così come indicato dalla sentenza 16338/2020 della Cassazione che conferma la sola annullabilità di una decisione presa a maggioranza inferiore a quella prevista dalla legge, confermando quindi il criterio previsto dall'articolo 1136 e seguenti del Codice Civile, in linea con l'orientamento prevalente del mondo giuridico.

CEDOLARE SECCA > CEDOLARE SECCA: I COMPROPRIETARI RISCHIANO LA PERDITA DEGLI AGGIORNAMENTI ISTAT SULLA LORO QUOTA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'opzione fiscale della cedolare secca nel caso di comproprietari

A cura della Dott.ssa Donatella Barbiero - Consulente fiscale Uppi Padova

Quando un immobile appartenente a più comproprietari è locato ad uso abitativo è possibile che la convenienza fiscale dell'opzione per il regime sostitutivo della cedolare secca sia diverso per i singoli soggetti. Nulla vieta che sul reddito derivante dallo stesso immobile, suddiviso secondo le quote di comproprietà, possano essere applicati regimi fiscali diversi. Infatti il comproprietario potrà scegliere quello più conveniente per la sua personale situazione, senza penalizzare o influire sulle scelte altrui.

Chi sceglie il regime fiscale ordinario dovrà però farsi carico con il conduttore del pagamento dell'imposta di bollo per intero e di registro in proporzione al reddito percepito, con il consueto limite minimo di 67,00 €.

TUTTI GLI ASPETTI DA CONSIDERARE

Un aspetto non secondario che deriva dalla scelta del regime fiscale della cedolare secca

operata solo da alcuni dei locatori è la **rinuncia all'aggiornamento del canone in misura del 75% della variazione dell'indice Istat anche per chi ha scelto il regime fiscale ordinario.** Infatti il canone di locazione è un unicum giuridico ed economico che anche nell'ipotesi di scelta del regime fiscale ordinario da parte di tutti i comproprietari non può essere aggiornato "pro quota" ma solamente nella sua interezza, suddividendo poi il risultato secondo le quote di comproprietà.

A maggior ragione, quindi, il divieto di aggiornamento Istat che accompagna la scelta della cedolare secca operata pur da un solo comproprietario, produce i suoi effetti anche su chi non ha esercitato l'opzione ed è rimasto in IRPEF.

La Circolare AdE n. 26/2011 al punto 2.3 è molto chiara al riguardo: "Si precisa che per gli immobili posseduti in comproprietà, l'opzione esercitata da parte di un solo locatore, com-

porta la rinuncia agli aggiornamenti del canone a qualsiasi titolo, anche da parte dei comproprietari che non hanno optato per il regime della cedolare secca. Tenuto conto che il canone è pattuito contrattualmente in maniera unitaria, non appare, infatti, possibile differenziarne l'ammontare in ragione delle quote di possesso di ciascun comproprietario". È quindi chiaro che **i comproprietari che decidono di non avvalersi del regime della cedolare secca perdono il diritto agli aggiornamenti ISTAT sulla loro quota di canone di locazione.** Allo stesso modo, in caso di locazione di porzione di immobile, la prima scelta operata dal singolo proprietario condiziona la fiscalità riferita alla locazione successiva delle altre porzioni: in altre parole il proprietario od il comproprietario non possono godere di regimi fiscali differenti riferita alla locazione dello stesso immobile.



CONTATTI



UPPI PADOVA

CORSO DEL POPOLO, 21 - 35131 PADOVA - +39 049 65 72 18 - INFO@UPPIPADOVA.IT
Dal 1977 tuteliamo la piccola proprietà immobiliare.

Scopri
le ultime news
di settore

