

La Legge di stabilità per il 2014 ha introdotto l'obbligo di pagare i "canoni di locazione di unità abitative", di qualsiasi importo, con forme e modalità che escludano l'uso del contante. Sono comprese anche le locazioni transitorie, quelle per studenti e anche le locazioni turistiche. L'unica eccezione è prevista per gli alloggi di edilizia residenziali pubblica.

Da quest'anno i proprietari devono farsi fare un assegno od un bonifico dall'inquilino, anche se non è da escludere la possibilità di utilizzare altri mezzi tracciabili come il Bancomat (ovviamente per le Agenzie o le Società immobiliari).

La legge di stabilità detta anche un'altra norma anti-evasione, in base alla quale i Comuni potranno consultare i registri di anagrafe condominiale. Previsto dalla riforma in vigore dal 18 giugno scorso, il registro viene conservato dall'amministratore per ogni condominio, pena revoca per giusta causa, e deve contenere anche i nomi degli inquilini. I proprietari sono anche tenuti a comunicare entro 60 giorni all'amministratore ogni variazione, come, appunto, il cambio di inquilino.

Tutto il filone dei controlli sull'utilizzo degli immobili è finalizzato al contrasto dei pagamenti in nero: ad esempio i Comuni potrebbero controllare tutte le residenze disgiunte tra coniugi, tutti i comodati tra soggetti che non sono parenti e tutte le case non turistiche sfitte da più di due o tre anni.

Le ultime rilevazioni dell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, mostrano un incremento del numero di nuovi contratti di locazione registrati nel 2012 rispetto al 2011 (circa 100mila abitazioni e 30mila box).

Comunque il sommerso resta ancora molto diffuso, come dimostra la grande differenza tra il numero degli studenti fuori sede (432mila) e il numero delle famiglie che utilizzano le detrazioni sugli affitti (182mila). Cominciano però a fare effetto gli effetti delle super sanzioni varate nel 2011 quando -in coppia con la cedolare secca- venne introdotta la possibilità per gli inquilini in nero, di denunciare il proprietario all'Agenzia delle Entrate. Il beneficio è di avere per quattro anni, rinnovabili per altri quattro, l'affitto ad un canone super scontato (il triplo della rendita catastale su base annua, in pratica il 70% in meno dei valori di mercato).

Sulla legittimità di queste super sanzioni, si pronuncerà la Corte costituzionale, che dovrà stabilire se così facendo non venga violata la libertà di iniziativa economica da parte del proprietario-evasore. Comunque vada, sarà un passaggio decisivo per definire il quadro delle norme anti-evasione.