

Gli aspetti fiscali dei contratti a canone concordato

di Stefano Spina - dottore commercialista

La riforma della disciplina delle locazioni, a opera della L. 431/1998, ha introdotto, per gli immobili a uso abitativo, i contratti a canone concordato per i quali, a fronte di un canone "calmierato" sono previsti importanti sconti fiscali.

Il presente articolo ha lo scopo di illustrare le varie fattispecie contrattuali e le agevolazioni a esse applicabili.

Premessa

Attraverso la locazione una parte, definita "locatore", si obbliga a far utilizzare a un'altra parte, definita "conduttore" per un periodo prestabilito un bene mobile o immobile a fronte di un corrispettivo.

Le caratteristiche di tale contratto sono:

- la durata, che potrebbe anche essere indeterminata, salvo la possibilità di risoluzione per entrambe le parti;
- la bilateralità, in quanto i soggetti sono il locatore e il conduttore. Tali figure possono anche essere composite e quindi più locatori e/o più conduttori i quali dovranno preferibilmente disciplinare reciprocamente i propri rapporti al fine di esercitare i diritti nascenti dal contratto¹;
- la corrispettività delle prestazioni in quanto il locatore concede temporaneamente un bene a fronte di un corrispettivo²;
- la consensualità in quanto, ai fini del perfezionamento del contratto, è sufficiente l'assenso delle parti.

Il nostro Legislatore al fine di prevenire fenomeni di abuso e per tutelare il conduttore in quanto parte più debole ha disciplinato la locazione degli immobili urbani, oltre che con le disposizioni contenute nel codice civile, con 2 leggi speciali e più precisamente:

1. la L. 431/1998 per le locazioni di immobili a uso abitativo che ha riformato la L. 392/1978;
2. la L. 392/1978 per le locazioni di immobili urbani adibiti a uso diverso da quello di abitazione.

¹ Si immagini ad esempio la presenza di più conduttori ove, uno solo di essi, decida di esercitare il diritto di recesso. Si immagini inoltre la presenza di 2 locatori, ad esempio 2 fratelli, ove uno solo voglia rinnovare il contratto alla scadenza. Tali ipotesi dovrebbero essere disciplinate nel contratto per far sì che le parti sappiano come regolarsi in tali fattispecie.

² Altrimenti si tratterebbe di comodato.

Le locazioni di immobili a uso abitativo

La riforma della disciplina delle locazioni, operata dalla L. 431/1998, riguarda la quasi totalità degli immobili a uso abitativo con le seguenti eccezioni:

- immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939 e inclusi nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) oppure A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) per i quali si applica la disciplina codicistica prevista agli articoli [1571](#) e ss., cod. civ.³;
- alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;
- alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche i quali sono soggetti alla L. 217/1983 (legge quadro sul turismo) e alle leggi regionali;
- contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio ai quali si applica la disciplina codicistica di cui agli articoli 1571 e ss., cod. civ..

Le fattispecie contrattuali applicabili risultano essere le seguenti:

- contratto di locazione a canone libero ([articolo 2](#), comma 1, L. 431/1998). La stesura del contratto avviene in base alle norme del codice civile. Non vi sono particolari regole da rispettare al di fuori della durata minima del contratto che non può essere inferiore a 4 anni con un rinnovo di altri 4 anni. Le parti possono liberamente stabilire il canone di locazioni e le altre condizioni contrattuali;
- contratto di locazione a canone concordato (articolo 2, comma 3, L. 431/1998). Il contratto è finalizzato a esigenze abitative durature del conduttore e deve rispettare le pattuizioni e la forma previste negli accordi territoriali conclusi tra le associazioni rappresentative delle categorie della proprietà edilizia e dei conduttori. La durata minima non può essere inferiore a 3 anni con una proroga minima di ulteriori 2 anni ove le parti non concordino sul rinnovo del contratto e il canone non deve essere superiore ai valori prefissati negli accordi territoriali, tenendo conto dei parametri ivi indicati;
- contratto di locazione di natura transitoria ([articolo 5](#), comma 1, L. 431/1998). Il contratto è finalizzato a esigenze abitative transitorie di carattere oggettivo, sia del locatore che del conduttore⁴, e deve rispettare le pattuizioni e la forma previste negli accordi territoriali conclusi tra le associazioni rappresentative delle categorie della proprietà edilizia e dei conduttori. La durata non può essere

³ Le parti possono tuttavia, per tali fattispecie, applicare i “*contratti di locazione a canone concordato*” di cui all’articolo 2, comma 3, L. 431/1998.

⁴ Le esigenze abitative di carattere transitorio sono puntualmente indicate negli accordi territoriali locali. A titoli di esempio si citano, per il locatore, il trasferimento temporaneo della sede di lavoro, il rientro dall’esterno oppure vicende familiari quali matrimoni anche dei familiari, separazioni etc., mentre per il conduttore, il contratto di lavoro a tempo determinato oppure il trasferimento temporaneo della sede di lavoro.

inferiore a 1 mese e superiore a 18 e il canone non deve essere superiore ai valori prefissati negli accordi territoriali, tenendo conto dei parametri ivi indicati;

– contratto di locazione per soddisfare le esigenze abitative degli studenti universitari ([articolo 5](#), comma 2, L. 431/1998). Il contratto è riservato agli studenti universitari fuori sede i quali devono risiedere in un Comune diverso da quello in cui ha sede il corso di laurea. Anche in questo caso il contratto deve rispettare le pattuizioni e la forma previste negli accordi territoriali conclusi tra le associazioni rappresentative delle categorie della proprietà edilizia e dei conduttori. La durata non può essere inferiore a 6 mesi e superiore a 3 anni e il canone non deve essere superiore ai valori prefissati negli accordi territoriali, tenendo conto dei parametri ivi indicati.

Tutti i contratti di locazione a uso abitativo, ai fini della loro validità, devono essere formati per iscritto ai sensi dell'[articolo 1](#), comma 4, L. 431/1998 e devono anche essere registrati presso qualunque ufficio dell'Agenzia delle entrate. La mancata registrazione del contratto, secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza⁵ non è causa di nullità del contratto potendo questa essere sanata *ex tunc* affinché vengano mantenuti gli effetti del contratto voluto dalle parti.

Tabella riepilogativa contratti di locazione a uso abitativo			
Fattispecie	Norma di riferimento	Durata	Forma e canone
contratto a canone libero	articolo 2 , comma 1, L. 431/1998	anni 4 + 4	libera
contratto a canone concordato	articolo 2, comma 3, L. 431/1998	anni 3 + 2	accordi territoriali
contratto di natura transitoria	articolo 5, comma 1, L. 431/1998	mesi 1 – 18	accordi territoriali
contratto per studenti universitari	articolo 5, comma 2, L. 431/1998	mesi 6 – 36	accordi territoriali

Punto cruciale dei contratti a canone concordato è la stesura degli accordi territoriali e, conseguentemente, dei canoni applicabili alle varie fattispecie.

L'[articolo 4](#), L. 431/1998 stabiliva preventivamente la definizione, da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, di una convenzione nazionale che individuasse i criteri generali per la definizione dei canoni. Alla convenzione nazionale, datata 8 febbraio 1999 è seguito un primo decreto interministeriale lavori pubblici-finanze, datato 5 marzo 1999, con il quale sono stati definiti, sulla base della citata Convenzione nazionale, i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione.

Successivamente, con il decreto interministeriale infrastrutture e trasporti – economia e finanze del 30 dicembre 2002, sono stati individuati i criteri per la definizione dei canoni in mancanza di un unico accordo tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. In tale documento sono contenute le bozze dei contratti tipo. L'assistenza delle organizzazioni di categoria, per la

⁵ Cassazione n. 10498/2017 e Cassazione n. 20858/2017.

stesura dei contratti e la determinazione del canone, poteva essere facoltativa in quanto i contratti erano validi anche se sottoscritti esclusivamente tra le parti.

Tuttavia, poiché l'[articolo 4](#), comma 1, L. 431/1998 aveva previsto la revisione periodica del contenuto della convenzione, in data 15 marzo 2017 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il D.M. 16 gennaio 2017 emanato in base alla nuova Convenzione nazionale datata 25 ottobre 2016. In tale documento si è prevista una diversa disciplina relativa all'attestazione dei requisiti per poter accedere al regime dei contratti concordati. Infatti, oltre all'assistenza, nella definizione del canone effettivo, delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, già prevista nella previgente formulazione, è stata introdotta la possibilità di richiedere l'assistenza a un'organizzazione firmataria dell'accordo al fine di attestare, in base alle modalità previste dall'accordo territoriale, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso.

In tal modo, in vigenza dei nuovi accordi territoriali, occorre necessariamente ricorrere a un'associazione di categoria o per l'assistenza in fase di stipula o per la successiva attestazione dei requisiti.

Comuni ad alta tensione abitativa

L'ubicazione degli immobili non rileva ai fini della possibilità di stipulare contratti a canone convenzionato. Infatti, in caso di inesistenza di accordi a livello locali, i valori da utilizzare sono stati disciplinati dal D.M. 14 luglio 2004 il quale ha previsto che si applichino gli accordi vigenti nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra Regione. Viceversa, in caso di revisione della convenzione nazionale, come accaduto nel 2017, gli accordi previgenti rimangono in vigore sino a quando il Comune non adotti i nuovi accordi territoriali. Viceversa, ai fini dell'applicazione o meno di determinati benefici fiscali, occorre distinguere se gli immobili sono ubicati nei Comuni "ad alta tensione abitativa" di cui all'[articolo 1](#), D.L. 551/1988.

L'articolo 1, D.L. 551/1988 individua i Comuni ad "alta tensione abitativa". L'elenco è stato successivamente integrato dalle delibere del CIPE.

I Comuni per i quali attualmente spetta l'agevolazione sono:

- Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i Comuni confinanti con gli stessi;
- gli altri Comuni capoluoghi di Provincia;

- i Comuni, considerati ad alta tensione abitativa, individuati nella delibera CIPE 30.5.85, non compresi nei punti precedenti;
 - i Comuni di cui alla delibera CIPE n. 152 dell'8 aprile 1987, non compresi nei punti precedenti;
 - i Comuni di cui alla delibera CIPE 13 novembre 2003, non compresi nei punti precedenti;
 - i Comuni della Campania e della Basilicata colpiti dagli eventi tellurici dei primi anni ottanta.
- Il CIPE dovrebbe provvedere, ai sensi dell'[articolo 8](#), L. 431/1998 ad aggiornare, con una cadenza biennale, gli elenchi dei Comuni. Attualmente l'ultimo aggiornamento risale al 13 novembre 2003.

Rilevanza fiscale dei nuovi accordi territoriali

Come anzidetto il D.M. 16 gennaio 2107 recependo, nei nuovi accordi territoriali, i criteri generali per la stipula dei contratti a canone convenzionato individuati nella Convenzione nazionale del 25 ottobre 2016, ha previsto una duplice modalità di attestazione del rispetto dei parametri contenuti nella Convenzione stessa.

Infatti il comma 8, [articolo 1](#), L. 431/1998 in tema di contratti a canone convenzionato⁶, afferma che:

“8. Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali”.

Pertanto, ove non ci si sia avvalsi, nella stipula del contratto di locazione, delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, occorre che il contratto sia corredato di una attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, sottoscritta da almeno un'organizzazione firmataria⁷.

Tale documento, come ha precisato l'Agenzia delle entrate, con la [risoluzione n. 31/E/2018](#), costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali.

⁶ Analoga disposizione è contenuta al comma 8, articolo 2 con riferimento ai contratti a uso transitorio e al comma 5, articolo 3 per i contratti di locazione per studenti universitari.

⁷ L'associazione può essere indifferentemente a tutela della proprietà edilizia oppure dei conduttori, purchè firmataria dell'accordo vigente nel Comune ove è situato l'immobile.

Inoltre l'allegazione dell'attestazione, in sede di registrazione del contratto, pur non essendo necessaria risulta opportuna per poter documentare la sussistenza dei requisiti per fruire della riduzione dell'imposta di registro.

In tal caso non verrà applicata un'autonoma imposta di registro o di bollo.

Ovviamente l'attestazione non risulta necessaria, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali, per i contratti di locazione stipulati:

- prima dell'entrata in vigore del D.M. 16 gennaio 2017 anche se oggetto di successive proroghe;
- in Comuni ove non siano stati stipulati accordi territoriali⁸;
- in Comuni che non abbiano adeguato i propri accordi territoriali alle disposizioni del D.M. 16 gennaio 2017.

Occorre infine tenere presente che alcuni accordi territoriali⁹ hanno previsto, al posto dell'attestazione da parte delle associazioni territoriali, una sorta di "autocertificazione" di congruità redatta e sottoscritta dalle parti. A tale riguardo l'Agenzia delle entrate, rispondendo a un interpello¹⁰, ha confermato la necessità, anche in questo caso, di dotarsi dell'attestazione in quanto l'autocertificazione non corrisponde a quanto richiesto nel D.M. 16 gennaio 2017 ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali.

Imposte dirette

Determinate fattispecie di contratti a canone concordato possono usufruire, ai sensi dell'[articolo 8](#), comma 1, L. 431/1998, di una riduzione della base imponibile ai fini dell'Irpef.

Si tratta dei:

- contratti a canone concordato di cui all'[articolo 2](#), comma 3, L. 431/1998 relativi a immobili ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa e assimilati,
- contratti con studenti universitari di cui all'[articolo 5](#), comma 2, L. 431/1998. In tal caso, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L. 431/1998, le agevolazioni spettano esclusivamente per i contratti aventi a oggetto immobili siti in Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e in Comuni limitrofi;
- contratti stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio ai sensi dell'[articolo 1](#), comma 3, L. 431/1998.

⁸ In tal caso non risulta chiaro come si possa garantire il rispetto delle pattuizioni contrattuali agli accordi territoriali nel caso in cui, ai sensi del D.M. 14 luglio 2004, si sia preso a riferimento un Comune, demograficamente omogeneo, che abbia già adottato i nuovi accordi territoriali.

⁹ Ne è un esempio l'Accordo Territoriale del comune di Torino del 28 dicembre 2017.

¹⁰ Interpello n. 901-88/2018 della Direzione Regionale del Piemonte.

Per tali fattispecie, in assenza dell'opzione per la cedolare secca, *“il reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3, articolo 2 a seguito di accordo definito in sede locale”*, determinato a norma dell'[articolo 37](#), Tuir, *“è ulteriormente ridotto del 30%”*.

Pertanto, ai fini della determinazione del reddito imponibile, occorre:

- determinare il maggior importo tra la rendita catastale iscritta in Catasto rivalutata del 5% e il canone risultante dal contratto di locazione ridotto forfetariamente del 5% oppure del 25% per i fabbricati situati in Venezia centro, isole della Giudecca, Murano e Burano, oppure del 35% per gli immobili di interesse storico o artistico;
- ridurre del 30% l'importo sopra determinato.

A partire dal periodo di imposta successivo al 31 dicembre 2016 non occorre più indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione per poter usufruire della riduzione del canone.

ESEMPIO 1

Il sig. Cesare Bianchi possiede un immobile a uso abitativo in Roma (Comune ad alta tensione abitativa) locato con un contratto a canone concordato a un canone annuo di 12.000 euro. La rendita catastale dell'immobile è pari a 2.500 euro.

Il contribuente deve innanzitutto determinare il reddito “catastale” e quello derivante dalla locazione utilizzando le seguenti formule:

- reddito catastale = $2.500,00 \times 1,05 = 2.635$
- reddito da locazione = $12.000,00 \times 0,95 = 11.400$

Dal confronto dei 2 importi il maggiore risulta essere il “reddito da locazione” il quale dovrà essere tuttavia ancora abbattuto del 30%.

Il reddito imponibile sarà pertanto pari a $11.400 \times 0,70\% = 7.980$

ESEMPIO 2

Il sig. Paolo Rossi possiede un immobile di interesse storico e artistico a Milano (Comune ad alta tensione abitativa) locato con un contratto a canone concordato a un canone annuo di 9.600 euro. La rendita catastale dell'immobile è pari a 1.600 euro.

Anche in questo caso il contribuente deve innanzitutto determinare il reddito “catastale” e quello derivante dalla locazione utilizzando le seguenti formule:

- reddito catastale = $1.600 \times 1,05 = 1.680$

– reddito da locazione = $9.600 * 0,65 = 6.240$

Dal confronto dei 2 importi il maggiore risulta essere il “reddito da locazione” il quale dovrà essere tuttavia ancora abbattuto del 30%.

Il reddito imponibile sarà pertanto pari a $6.240 * 0,70\% = 4.368$

ESEMPIO 3

Il sig. Guido Verdi possiede un immobile a Bordighera (Comune non ad alta tensione abitativa) locato con un contratto a canone concordato a un canone annuo di 6.000 euro. La rendita catastale dell'immobile è pari a 1.000 euro.

In questo caso il contribuente deve innanzitutto determinare il reddito “catastale” e quello derivante dalla locazione utilizzando le seguenti formule:

– reddito catastale = $1.000 * 1,05 = 1.050$

– reddito da locazione = $6.000,00 * 0,95 = 5.700$

Dal confronto dei 2 importi il maggiore risulta essere il “reddito da locazione” il quale, non essendo Bordighera un Comune ad alta tensione abitativa, dovrà essere assunto quale reddito imponibile.

Cedolare secca

Il regime di tassazione opzionale, introdotto dall'[articolo 3](#), D.Lgs. 23/2011, meglio conosciuto come “cedolare secca” prevede, in presenza di determinati requisiti, un'imposizione sostitutiva in luogo di:

- Irpef, addizionali regionali e comunali,
- imposta di registro e di bollo.

L'aliquota ordinaria del 21% è stata ridotta, in presenza di contratti di locazione a canone concordato, al 10% per le annualità dal 2014 al 2019¹¹.

Non sono previste ulteriori riduzioni per i contratti di interesse storico e artistico.

L'opzione per il regime della cedolare secca è subordinata a determinati requisiti:

- il locatore deve essere una persona fisica, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, e deve effettuare la locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni;
- il conduttore deve essere anch'egli una persona fisica che loca l'immobile al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni;

¹¹ L'aliquota originaria del 15%, prevista dall'articolo 2, D.L. 102/2013, è stata ridotta, a partire dal 1° gennaio 2014 a opera dell'articolo 9, D.L. 47/2014 successivamente prorogata fino al 31 dicembre 2019 a opera dell'articolo 1, comma 16, L. 205/2017.

- l'immobile deve essere abitativo e quindi accatastato nelle categorie del gruppo A (a eccezione degli A/10);
- l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto o di annualità successiva;
- il locatore deve inviare, preventivamente rispetto all'opzione, una lettera raccomandata all'inquilino con la quale dia atto della propria intenzione di optare per il regime della cedolare secca rinunciando alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo¹².

La tassazione agevolata si applica ai:

- contratti a canone concordato di cui all'[articolo 2](#), comma 3, L. 431/1998 relativi a immobili ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa e assimilati;
- contratti di natura transitoria di cui all'[articolo 5](#), comma 1, L. 431/1998 relativi a immobili ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa e assimilati¹³;
- contratti per studenti universitari di cui all'articolo 5, comma 2, L. 431/1998. In tal caso, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L. 431/1998, le agevolazioni spettano esclusivamente per i contratti aventi a oggetto immobili siti in Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, e in Comuni limitrofi.

Ai sensi dell'[articolo 9](#), comma 2-bis, D.L. 47/2014, l'aliquota di favore del 10% si applica anche ai contatti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi negli ultimi 5 anni precedenti il 28 maggio 2014.

Poiché al fine di accedere al beneficio occorre che il contratto sia conforme ai “canoni concordati” di cui alla L. 431/1998, l'Agenzia delle entrate¹⁴ ha confermato la possibilità, in mancanza di accordi locali, di fare riferimento all'accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione, secondo i principi stabiliti dall'[articolo 1](#), comma 2, D.M. 14 luglio 2004.

ESEMPIO 4

Il sig. Cesare Bianchi possiede un immobile a uso abitativo in Roma (Comune ad alta tensione abitativa) locato con un contratto a canone concordato a un canone annuo di 12.000 euro. La rendita catastale dell'immobile è pari a 2.500 euro.

¹² Analoga pattuizione può essere contenuta direttamente nel contratto di affitto.

¹³ L'estensione della cedolare secca con aliquota agevolata ai contratti di natura transitoria, purché situati in Comuni ad alta tensione abitativa e assimilati, è indicata nella [circolare n. 8/E/2017](#) (§ 1.1).

¹⁴ [Circolare n. 12/E/2016](#) § 3.1

Il contribuente, essendoci i presupposti, opta per la cedolare secca per cui l'imposta dovuta risulta essere pari al seguente conteggio:

$$\text{reddito da locazione} = 12.000 * 0,10 = 1.200$$

L'imposta sostitutiva assorbe anche le addizionali comunali e regionali.

ESEMPIO 5

Il sig. Guido Verdi possiede un immobile di interesse storico e artistico a Bordighera (Comune non ad alta tensione abitativa) locato con un contratto a canone concordato a un canone annuo di 6.000 euro. La rendita catastale dell'immobile è pari a 1.000 euro.

Il contribuente, essendoci i presupposti, opta per la cedolare secca per cui l'imposta dovuta risulta essere pari al seguente conteggio:

$$\text{reddito da locazione} = 6.000 * 0,21 = 1.260$$

L'imposta sostitutiva, che viene assunta con l'aliquota ordinaria (in quanto Bordighera non è un Comune ad alta tensione abitativa) assorbe anche le addizionali comunali e regionali.

Imposta di registro

Ai fini dell'imposta di registro, l'[articolo 8](#), comma 1, L. 431/1998, stabilisce una riduzione del 30% della base imponibile per alcuni contratti di locazione di immobili a uso abitativo.

Ovviamente l'agevolazione non spetta in caso di applicazione del regime di "cedolare secca" in quanto nulla risulterebbe dovuto a tale titolo.

L'agevolazione si applica ai:

- contratti a canone concordato di cui all'[articolo 2](#), comma 3, L. 431/1998 relativi a immobili ubicati nei Comuni ad alta tensione abitativa e assimilati;
- contratti per studenti universitari di cui all'[articolo 5](#), comma 2, L. 431/1998. In tal caso, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L. 431/1998, le agevolazioni spettano esclusivamente per i contratti aventi a oggetto immobili siti in Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, e in Comuni limitrofi.

ESEMPIO 6

Il sig. Cesare Bianchi possiede un immobile a uso abitativo in Roma (Comune ad alta tensione abitativa) locato con un contratto a canone concordato a un canone annuo di 12.000 euro.

Il contribuente, in sede di registrazione, evidenzia che il contratto, a canone concordato, riguarda un immobile sito in un Comune ad alta tensione abitativa e non opta per la tassazione sull'intera durata del contratto.

La base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, è data dal corrispettivo previsto per l'annualità in corso ridotto del 30%

Base imponibile = annualità in corso * 0,70 = 12.000 * 0,70 = 8.400

Imposta dovuta = 8.400 * 0,02 = 168

Imu e Tasi

Ai fini Imu possono coesistere 2 tipologie di agevolazioni.

Infatti l'[articolo 13](#), comma 9, D.L. 201/2011, relativo all'anticipazione dell'Imu per l'anno 2012, ha previsto la possibilità di ridurre l'aliquota ordinaria in caso di unità immobiliari locate. Inoltre l'[articolo 2](#), comma 4, L. 431/1998 ha stabilito che gli enti locali possano prevedere aliquote Ici (ora Imu) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione, a titolo di abitazione principale, immobili alle condizioni definite negli accordi locali.

Pertanto ogni Comune può deliberare delle aliquote di favore per cui è onere del contribuente verificare la sussistenza dell'agevolazione e il rispetto dei requisiti previsti dall'ente locale.

Si riporta, a titolo di esempio, quanto indicato nell'[articolo 4](#) del regolamento del Comune di Torino:

“1. Ai sensi dell'articolo 13, comma 9, D.L. 201/2011 (convertito nella L. 214/2011) può essere deliberata la riduzione dell'aliquota di base fino allo 0,4% per le unità abitative locate a titolo di abitazione principale, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, e dell'articolo 5, comma 2, L. 431/1998, e nel rispetto delle condizioni contrattuali stabilite dagli Accordi Territoriali vigenti. La suddetta agevolazione non si applica alla fattispecie di cui all'articolo 5, comma 1, L. 431/1998.

1-bis. L'accesso all'agevolazione di cui al comma 1, è subordinato alla presentazione del contratto di locazione registrato dal quale deve risultare che l'immobile locato è utilizzato dal locatario quale abitazione principale. A esclusione delle locazioni a studenti universitari, è richiesto che il conduttore risieda anagraficamente nell'immobile locato”.

Inoltre il [comma 53](#), articolo 1, L. 208/2015, inserendo il comma 6-bis, articolo 13, D.L. 201/2001, ha introdotto, con effetto dal 2016, una riduzione del 25% dell'imposta valevole ai fini Imu e Tasi per tutti gli immobili locati con contratti a canone concordato.

Gli immobili possono essere ubicati anche nei Comuni non ad alta tensione abitativa oppure in quelli privi di accordi locali purché, ai sensi del D.M. 14 luglio 2004 si applichino gli accordi vigenti nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.

L'agevolazione pertanto si applica ai:

- contratti di locazione a canone concordato ([articolo 2](#), comma 3, L. 431/1998) indipendentemente dall'ubicazione dell'immobile;
- contratti di locazione di natura transitoria ([articolo 5](#), comma 1, L. 431/1998) indipendentemente dall'ubicazione dell'immobile,
- contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative degli studenti universitari (articolo 5, comma 2, L. 431/1998) indipendentemente dall'ubicazione dell'immobile.

L'agevolazione si estende anche alla Tasi; in tal caso potranno usufruirne sia il locatore che il conduttore tenendo presente che, ove il conduttore abbia destinato l'immobile ad abitazione principale, non sarà assoggettato al tributo.

Questa riduzione si applica anche sull'eventuale aliquota di favore deliberata dai Comuni per determinate fattispecie.

ESEMPIO 7

Il sig. Cesare Bianchi possiede un immobile a uso abitativo in Roma (comune ad alta tensione abitativa) locato con un contratto a canone concordato. La rendita catastale è pari a 2.500 euro. L'aliquota Imu è pari al 10,6 per mille e l'aliquota Tasi è pari allo 0,8 per mille. La ripartizione della Tasi, tra locatore e conduttore, è dell'80% al locatore e del 20% al conduttore. Il conduttore non ha trasferito la residenza nell'immobile locato.

Innanzitutto la base imponibile Imu e Tasi è così determinata:

- rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 160 = $2.500 * 1,05 * 160 = 420.000$

Ai fini Imu occorre utilizzare l'aliquota prevista per la tipologia di immobile ridotta del 25%

- base imponibile Imu * aliquota ordinaria * 75 % = $420.000 * 0,0106 * 0,75 = 3.339$

Ai fini Tasi si utilizza la medesima base imponibile e l'aliquota prevista in capo al locatore, ridotta del 25%. L'imposta così determinata verrà ripartita all'80% al locatore e al 20% al conduttore in quanto in capo a quest'ultimo non vi sono i presupposti per l'esenzione quale abitazione principale.

- base imponibile Tasi * aliquota ordinaria * 75 % = $420.000 * 0,0008 * 0,75 = 252$
- quota del locatore = $252 * 0,80 = 201,60$
- quota del conduttore = $252 * 0,20 = 50,40$

ESEMPIO 8

Il sig. Paolo Rossi possiede un immobile a uso abitativo in Torino (Comune ad alta tensione abitativa) locato con un contratto a canone concordato. La rendita catastale è pari a 1.000 euro. L'aliquota Imu deliberata dal Comune per la fattispecie particolare (unità abitativa locata a titolo di abitazione alle condizioni stabilite dagli accordi territoriali in vigore) è pari al 5,75 per mille mentre, per tale tipologia di immobile, il Comune non ha deliberato aliquote Tasi.

Innanzitutto la base imponibile Imu e Tasi è così determinata:

– rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 160 = $1.000 * 1,05 * 160 = 168.000$

Ai fini Imu occorre utilizzare l'aliquota prevista per la tipologia di immobile ridotta del 25%:

– base imponibile Imu * aliquota particolare * 75 % = $168.000 * 0,00575 * 0,75 = 724,50$

Ai fini Tasi invece nulla risulta dovuto.

Detrazioni in capo ai conduttori

Ai soggetti che hanno stipulato o rinnovato, in qualità di conduttori, contratti di locazione di immobili adibiti ad abitazione principale, ai sensi dell'[articolo 2](#), comma 3, L. 431/1998 (contratti di locazione a canone convenzionato), spetta una detrazione stabilita in misura forfetaria, rapportata al numero dei giorni nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale, pari a:

– 495,80 euro se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non supera 15.493,71 euro;

– 247,90 euro se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

La detrazione deve essere suddivisa in base ai cointestatari del contratto di locazione dell'abitazione principale.

ESEMPIO 9

Il sig. Mario Verdi è unico conduttore, a partire dal 20 ottobre 2018, di un immobile locato con un contratto a canone concordato. Il suo reddito complessivo, per l'anno 2018, è pari a 20.000 euro.

La detrazione spettante, parametrata sulla base del numero di giorni, è così determinata:

– detrazione totale * numero di giorni del contratto / 365 = $247,90 * 73 / 365 = 49,58$ arrotondato a 50

Ai sensi dell'[articolo 15](#), comma 1, lettera i-sexies, Tuir, è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda pari al 19% dei canoni di locazione sostenuti dagli studenti universitari, stipulati o rinnovati ai sensi

della L. 431/1998, per un importo non superiore a 2.633 euro. La detrazione non è parametrata al numero di giorni.

Gli studenti devono essere iscritti a un corso di laurea tenuto presso un'università ubicata in una Provincia diversa da quella del Comune di residenza distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri. Il contratto di locazione deve riguardare un immobile situato nello stesso Comune in cui ha sede l'università o in Comuni limitrofi. Con riferimento alle spese sostenute negli anni 2017 e 2018 è stato abrogato il requisito della Provincia e il limite della distanza minima è stato ridotto a 50 chilometri per gli studenti residenti in zone montane o disagiate.

L'agevolazione si applica a tutti i tipi di facoltà, pubblica o privata, o corso universitario, con esclusione dei corsi post laurea quali *master*, dottorati di ricerca e corsi di specializzazione, ed è estesa:

- agli Istituti tecnici superiori (ITS);
- ai nuovi corsi istituiti ai sensi del D.P.R. 212/2005 presso i Conservatori di Musica e gli Istituti musicali pareggiati.

ESEMPIO 10

Il sig. Luca Gialli, sostiene, per conto del figlio a carico, spese per canoni derivanti da contratti di locazione in un Comune, sede dell'università frequentata dal figlio, per 3.000 euro per il periodo 1° gennaio 2018 – 31 dicembre 2018. La sede dell'università dista oltre 100 chilometri dal Comune di residenza del figlio.

Poiché l'importo sostenuto è superiore all'ammontare massimo della detrazione, la detrazione spettante è pari all'importo massimo e quindi:

- detrazione massima * 19 per cento = $2.633 * 0,19 = 500,27$ arrotondato a 500

Tabella riepilogativa

Tipologia di contratto		Imposte dirette	Cedolare secca	Imposta di registro	Imu - Tasi	
					A discrezione del comune	Per tutti
contratti a canone convenzionato	siti in Comuni ad alta tensione abitativa	riduzione del 30% della base imponibile	10%	riduzione del 30% della base imponibile	eventuale delibera del Comune	riduzione del 25% dell'aliquota

(articolo 2 , comma 3, L. 431/1998)	siti in altri Comuni	nessuna riduzione	21%	nessuna riduzione	eventuale delibera del Comune	riduzione del 25% dell'aliquota
contratti di natura transitoria (articolo 5 , comma 1, L. 431/1998)	siti in Comuni ad alta tensione abitativa	nessuna riduzione	10%	nessuna riduzione	eventuale delibera del Comune	riduzione del 25% dell'aliquota
	siti in altri Comuni	nessuna riduzione	21%	nessuna riduzione	eventuale delibera del Comune	riduzione del 25% dell'aliquota
contratti per studenti universitari (articolo 5, commi 2 e 3, L. 431/1998)		riduzione del 30% della base imponibile	10% ¹⁵	riduzione del 30% della base imponibile	eventuale delibera del Comune	eventuale delibera del Comune



PROMO ESTATE 2018

SCOPRI LE OFFERTE COMBinate DI

e Euroconference
Editoria

MAGGIORI DETTAGLI

Offerte valide fino a esaurimento scorte. Non cumulabili con altre iniziative in corso e con sconto Privilege.

¹⁵ Ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.431/1998 le agevolazioni spettano esclusivamente per i contratti aventi ad oggetto immobili situati in comuni sede di università o di corsi universitari distaccato e nei Comuni limitrofi.