

IMPOSTE SUL REDDITO

Il contratto a canone concordato sempre più alla ribalta

di Leonardo Pietrobon

Nell'ultimo periodo, forse per cercare di fare **ripartire il settore immobiliare** ed in particolare quello **dell'edilizia abitativa**, la "formula" del **contratto di locazione a canone concordato** sembra sia al **centro degli interessi del Legislatore** in materia fiscale.

La prima disposizione normativa volta ad incentivare l'adozione della citata tipologia contrattuale è quella di cui al **D.L. n. 102/2013**, con il quale il Legislatore ha previsto, **per l'anno 2013** e per i contratti concordati in **regime di cedolare secca**, di cui all'articolo 3, comma 2 del D.Lgs. n. 23/2011, **un'aliquota pari al 15%**, in luogo di quella ordinaria stabilita nella misura del 21%.

L'incentivazione è proseguita **anche nell'anno 2014** con l'introduzione **dell'articolo 9 del D.L. n. 47/2014**, con il quale il Legislatore nazionale ha **ulteriormente ridotto l'aliquota impositiva** per il quadriennio 2014-2017, fissando la stessa nella **misura del 10%**.

Il **prossimo intervento normativo**, che dovrebbe interessare i canoni di locazione a canone concordato, il Legislatore potrebbe riservarlo con il c.d. **"Decreto Sblocca Italia"**, di cui si parla in questi giorni. In particolare, secondo le prime indiscrezioni, potrebbe essere prevista una **misura agevolativa** a favore di quei **soggetti che acquistano immobili abitativi** e poi **concedono gli stessi in locazione con il sistema del "canone concordato"**. Da un punto di vista operativo, la norma agevolativa di cui si parla dovrebbe prevedere a favore di chi acquista una o due unità abitative la **deducibilità della spesa sostenuta** per l'acquisto **nella misura del 20% del costo dell'immobile**, da ripartire in **otto rate annuali**. La condizione propedeutica sembra sia in ogni caso rappresentata da una successiva locazione a canone concordato, a dimostrazione, ancora una volta dell'interesse legislativo per tale tipologia contrattuale.

Il continuo interesse legislativo nei confronti dei **contratti di locazione a canone concordato** né "impone" di ricordare quindi i **tratti salienti**. Tale forma contrattuale è regolamentata dall'articolo 2, comma 3 della L. n. 431/1998, secondo cui, in alternativa al più conosciuto contratto di locazione libero, di cui al precedente comma 1 dello stesso articolo 3, "le **parti possono stipulare contratti di locazione**, definendo il valore del canone, la durata del contratto (...) ed altre condizioni contrattuali **sulla base di quanto stabilito in appositi accordi** definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative".

Da un punto di vista pratico, gli **aspetti generali del contratto** in commento vengono stabiliti dapprima **a livello nazionale e poi attraverso un accordo di recepimento a livello locale**. Tali accordi fissano i **criteri oggettivi utili principalmente per la determinazione del canone** di locazione. In particolare, a tal fine il **territorio comunale viene suddiviso in zone urbane omogenee**, cioè delle aree aventi caratteristiche simili per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari), **tipologie edilizie** (categorie e classi). Per ogni area, gli accordi territoriali prevedono **un valore minimo e un valore massimo del canone**, considerando la categoria catastale, lo stato manutentivo dell'immobile, eventuale/i pertinenze/i, presenza di spazi comuni, dotazioni di servizi tecnici, presenza di mobilio.

A livello nazionale, l'accordo di riferimento è rappresentato dal **Decreto interministeriale 30 dicembre 2002, pubblicato nel S.O. n. 59 della Gazzetta Ufficiale 11 aprile 2003, n. 85** ed entrato in vigore il 26 aprile 2003. Mentre per quanto concerne gli **accordi locali**, che in modo dettagliato e preciso stabiliscono i parametri oggettivi di cui sopra, è necessario **“monitorarne l'esistenza caso per caso**, consultando le segherie dei Comuni o i rispettivi portali di informazione al cittadino. **Ciascun Comune ha quindi una propria autonomia** e, seppur nei limiti fissati dalla Convenzione nazionale, **la tipologia di contratti a canone concordato può presentarsi alquanto variegata** (ad esempio per il Comune di Verona è consultabile a [questo link](#), per il Comune di Bologna si riporta il [link di recente aggiornato](#)).

Naturalmente può accadere che le organizzazioni della proprietà edilizia e quella dei conduttori **non siano state convocate** o se convocate **non abbiano raggiunto l'accordo**, in tale caso le soluzioni sono dettate dal Decreto 14 luglio 2004, pubblicato in G.U. il 12 dicembre 2004 n. 266, il quale stabilisce che:

- nel caso in cui le organizzazioni **non siano state convocate**, vanno applicate le **fasce di oscillazione dei canoni risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti**, opportunamente aggiornati dalle variazioni ISTAT;
- **nei Comuni dove non sono mai stati raggiunti accordi** di questo tipo, si **applica l'accordo in vigore nel Comune demograficamente omogeneo** di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione.

Anche per tale tipologia contrattuale, al pari dei contratti liberi, il Legislatore ha stabilito una **durata minima**, che in questo caso, secondo quanto stabilito **dal comma 5 dell'articolo 2, L. n. 431/98**, è pari a **3 anni**, alla cui scadenza, nel caso di inerzia della parti, **è prorogata di altri 2 anni** alle medesime condizioni (3+2).

Le **altre peculiarità** del contratto di locazione a canone concordato sono prettamente **di carattere fiscale**. In particolare, secondo quanto stabilito dal **comma 1 dell'articolo 8 L. n. 431/98**, nel caso di tassazione ordinaria, **il reddito imponibile** derivante al proprietario è **ridotto del 30%** per gli immobili ubicati **nei Comuni ad alta densità abitativa**, di cui alla L. n. 61/89 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia, i comuni confinanti con gli stessi e i Comuni capoluoghi di Provincia). Inoltre, sempre secondo

quanto stabilito dalla citata disposizione normativa, la **base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta di registro** è pari al **70%**, ricordando che il versamento per la **prima annualità non può essere inferiore ad € 67.**