

**AGEVOLAZIONI*****Le agevolazioni fiscali nei contratti a canone concordato***

di Luca Mambrin

L'art. 2 comma 3 della Legge n. 431/1998 ha introdotto nel nostro ordinamento, al fine di incentivare il mercato delle locazioni, una tipologia di contratto alternativa al classico "4+4", ovverosia il contratto di locazione stipulato in forma libera con un vincolo di durata di quattro anni prorogabile per altri quattro: si tratta dei cosiddetti **contratti a "canone convenzionato"** comunemente chiamati "3+2", per i quali la durata prevista è di tre anni prorogabili di altri due; tali tipologie di contratti forniscono, al verificarsi di determinati requisiti **una serie di agevolazioni fiscali** sia per il locatore che per l'inquilino.

Ai fine di poter godere delle agevolazioni fiscali previste si deve trattare di immobili:

- concessi in locazione a **canone concordato in base agli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini** (accordi che derivano dalla convenzione nazionale regolata dal D.M. 30 dicembre 2002). Sulla base di tali accordi viene individuato per ciascuna zona un valore minimo e massimo del canone in base ad una serie di parametri quali la tipologia di alloggio, lo stato di manutenzione, gli spazi comuni; le parti poi determinano il canone nell'ambito di tali valori;
- **situati in un comune ad alta densità abitativa.**

Per individuare gli immobili **situati nei comuni ad alta densità abitativa** si deve far riferimento all'art. 1 del D.L. n. 551/1988; si tratta, in particolare, degli **immobili ubicati nei comuni** di:

- Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, e nei comuni confinanti con gli stessi;
- negli altri comuni capoluoghi di provincia;
- nei comuni, considerati ad alta tensione abitativa, individuati nella delibera CIPE del 13 novembre 2003;
- nei comuni della Campania e della Basilicata colpiti dagli eventi tellurici dei primi anni ottanta.

Il medesimo art. 8 della L. 431/98 al comma 4 dispone poi che il CIPE deve provvedere ogni 24 mesi all'aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta densità abitativa; nel caso in cui in seguito all'aggiornamento periodico operato dal CIPE, il comune ove è sito l'immobile **non dovesse rientrare** più nell'elenco di quelli ad alta tensione abitativa, il locatore **non è più ammesso a fruire dell'agevolazione fiscale** prevista ai fini dell'Irpef **sin dall'inizio del periodo d'imposta in cui interviene la delibera del CIPE**.

Nel caso di **tassazione ordinaria** il **reddito imponibile del proprietario**, determinato effettuando il confronto tra la rendita catastale rivalutata rapportata ai giorni ed alla percentuale di possesso ed il reddito effettivo, ovvero **il canone di locazione ridotto della percentuale forfetaria del 5%** e rapportato alla percentuale di possesso, **viene ulteriormente ridotto del 30%**.

**Esempio:**

Un contribuente possiede un immobile concesso in affitto a canone convenzionale per tutto il 2014 ad un canone annuo di 4.000 euro. La rendita catastale ammonta a 500 euro; l'importo rivalutato è di 575 euro. Il canone di affitto al netto della deduzione forfetaria del 5% è pari a 3.800 euro. Il reddito imponibile sul quale calcolare la tassazione avverrà sulla base del reddito effettivo (canone annuo di locazione al netto della deduzione forfetaria), in quanto maggiore della rendita catastale rivalutata. Tuttavia, il reddito imponibile **dovrà essere ulteriormente ridotto del 30%** ed ammonterà, quindi, a 2.660 euro.

Nell'ambito della compilazione del modello Unico PF, l'immobile andrà identificato mediante l'utilizzo del **codice "8"**:

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12
	500,00	8	365	100	1	3.800,00			L424		
REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria		Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetto a IMU	Immobili non fiscali			Abitazione principale non soggetta a IMU	
		13	2.660,00	,00		,00	,00	,00		,00	

Dovrà inoltre essere compilata **la sezione II del quadro B**, con l'indicazione degli estremi di registrazione del contratto di locazione:

RB21	N. di rigo	Mod. N.	Data	Estremi di registrazione del contratto	Codice ufficio	Contratti con superiori a 30 gg.	Anno di presentazione dich. ICI/IMU	Stato di emergenza
	1	2	3	4	5	6	7	8
				Serie / Numero e suffisso numero				

Se è stata effettuata invece **l'opzione per la cedolare secca**, il reddito imponibile da assoggettare ad imposta sostitutiva del **10%** (aliquota ridotta rispetto a quella ordinaria del 21%) sarà pari al maggiore tra la rendita catastale rivalutata rapportata ai giorni ed alla percentuale di possesso e **il canone di locazione (100% del canone)** rapportato alla percentuale di possesso; **non deve essere effettuata l'ulteriore riduzione del 30%**.

Ulteriore agevolazione prevista ai fini delle **imposte indirette**, e solo nel caso di tassazione ordinaria (in quanto in caso di opzione per la cedolare secca se ne è esonerati) è **la riduzione del 30%** dell'imposta di registro dovuta; nel caso in cui il comune dove è ubicato l'immobile fuoriesca da quelli ad alta tensione abitativa, l'agevolazione compete comunque per tutta la durata del contratto.

Infine, ai sensi dell'art. 5 commi 2 e 3 della Legge n. 431/1998 **possono rientrare nell'ambito**

**dei contratti agevolati anche i contratti di natura transitoria per studenti** stipulati nei comuni sedi di Università o di corsi universitari distaccati al fine di soddisfare le esigenze di studenti universitari fuori sede. Tali contratti hanno una durata **dai sei mesi a tre anni** e possono essere sottoscritti dal singolo studente, da gruppi di studenti universitari o da aziende per il diritto allo studio; **al locatore sono previste le seguenti agevolazioni:**

- **riduzione del 30% del reddito del fabbricato a fini Irpef;**
- **riduzione del 30% dell'imposta di registro.**

*Per approfondire le problematiche relative ai contratti di locazione ti raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:*