

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***Sconto IMU e TASI per i contratti a canone concordato***

di **Fabio Garrini**

È sentimento comune la considerazione che gli investimenti in immobili da “mettere a reddito” sono fortemente colpiti dal prelievo fiscale: acquistare un **immobile da destinare alla locazione**, a conti fatti, a causa della tassazione a livello centrale e locale, è un investimento che rischia di essere molto poco redditizio.

Vi è però una fattispecie che il Legislatore ha scelto di trattare, sotto il profilo fiscale, in maniera più tenue: si tratta **delle locazioni a canone concordato** di cui alla **L. 431/98**, nelle varie fattispecie regolamentate da tale provvedimento. Al verificarsi dei requisiti richiesti, normalmente molto stringenti (occorre verificare l'ammontare del canone sulla base dei parametri contenuti negli accordi tra associazioni dei proprietari e degli inquilini, nonché determinate clausole contrattuali), si ottengono alcuni **benefici sotto il profilo delle imposte sul reddito** (riduzione del canone in caso di tassazione ordinaria ovvero aliquota ridotta al 10% nel caso di tassazione cedolare); inoltre, il DL 133/14 ha introdotto un **detrazione Irpef del 20%** nel caso di immobili acquisiti da destinare alla locazione a canone concordato.

Più di recente la legge di stabilità 2016 (L. 208/15) ha inserito una **riduzione anche nella tassazione locale**. Già alcuni Comuni in passato hanno introdotto delle riduzioni per gli immobili destinati a tali forme di locazione; oggi è previsto un beneficio **applicabile “ex lege”**.

#### **Lo sconto IMU e TASI**

I commi dell'articolo unico della legge di stabilità 2016 che in questa sede interessano sono due, i quali rispettivamente introducono nella **disciplina IMU e in quella TASI** una riduzione al **75%** (quindi lo sconto è pari al 25%) dell'aliquota stabilita:

- **comma 53.** *“All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, dopo il comma 6 è inserito il seguente: «6-bis. Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 6, è ridotta al 75 per cento»”.*
- **comma 54.** *“Al comma 678 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 683, è ridotta al 75 per cento»”.*

In prima battuta la norma pare di banale contenuto, ma alla prova dei fatti si sarebbero potuti porre dei problemi applicativi nell'identificare l'effettiva aliquota applicabile. Si noti in particolare la previsione IMU: la riduzione al 75% va ad interessare **l'aliquota di base o una specifica aliquota deliberata dal Comune in relazione a tali fabbricati?**

Vediamo il tenore letterale della norma, che afferma come tale riduzione vada operata sull'aliquota *"stabilita dal comune ai sensi del precedente comma 6"*. Tale comma 6 afferma quanto segue: *"L'aliquota di base dell'imposta è pari allo 0,76 per cento. I comuni con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali"*.

Letteralmente parrebbe che la riduzione si sarebbe dovuta applicare all'aliquota di base, quindi prescindendo da ogni deliberazione specifica da parte del Comune. Questo avrebbe comportato l'esistenza di due diverse aliquote per la medesima fattispecie. Sul punto, però, il Ministero, durante i forum di gennaio ha informalmente affermato (ad oggi non esiste una formalizzazione di tale posizione) che **tale riduzione dovrebbe applicarsi all'aliquota che il Comune ha deliberato specificamente per tale fattispecie**. Se quindi, ad esempio, l'aliquota ordinaria fosse del 10,6 per mille e l'aliquota deliberata dal Comune per i contratti concordati fosse dell'8 per mille, l'aliquota effettivamente applicabile sarà del 6 per mille (quindi applicando la riduzione del 25% all'8 per mille).

Questa riduzione vale non solo per i nuovi contratti, ma **anche per i rapporti locativi già in corso** alla data di entrata in vigore della norma, contratti che **automaticamente potranno beneficiare della riduzione a partire dal periodo d'imposta 2016**. A tal fine si procederà a segnalare al Comune il possesso dei requisiti in relazione a quel contratto (quindi, per l'anno 2016, la dichiarazione IMU / TASI andrà resa entro il prossimo 30 giugno 2017).

Detta previsione **vale anche per la TASI**: la riduzione del 25% opera in relazione all'aliquota deliberata dal Comune. Il richiamo al comma 683 risulta formalmente indirizzato anche alla TARI, l'imposta sui rifiuti urbani; in realtà il dubbio viene fugato dalla relazione tecnica alla stessa Legge di Stabilità 2016, nella quale le stime di minor gettito derivante dalla riduzione in commento riguardano solo IMU e TASI.