

AGEVOLAZIONI

Le agevolazioni fiscali nei contratti di locazione a canone concordato

di Luca Mambrin

Al fine di incentivare il mercato delle locazioni l'[articolo 2, comma 3, L. 431/1998](#) ha introdotto nel nostro ordinamento una tipologia di contratto alternativa al classico "4+4": 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 contrattuali 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. 16.01.2017](#) che ha sostituito il previgente [D.M. 30.12.2002](#)). 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.**

Il citato [D.M. 16.01.2017](#) ha stabilito, all'[articolo 1, comma 8](#), che *"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, come precisato anche nella recente [risoluzione 31/E/2018](#), per i contratti di locazione a canone concordato **"non assistiti"**, l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo, con la quale viene confermata **la rispondenza del contenuto economico e normativo** del contratto di locazione all'Accordo Territoriale, **esplica effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali.**

Nella citata risoluzione viene quindi confermato che, per i contratti a canone concordato "non

assistiti”, **l’acquisizione dell’attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali**, quali:

- l’applicazione dell’aliquota ridotta nella misura del **10%**, prevista in caso di opzione della **cedolare secca**
- le agevolazioni previste dall’[articolo 8 L. 431/1998](#) in **materia di Irpef (riduzione del 30% della base imponibile in caso di tassazione ordinaria)** ed **imposta di registro** (calcolata sul **70%** del corrispettivo annuo).

Per individuare gli immobili **situati nei comuni ad alta densità abitativa** si deve far riferimento all’[articolo 1 D.L. 551/1988](#) (convertito dalla **L. 61/1989**); 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 [articolo 8 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**.

Tutto quanto sopra premesso, e concentrando quindi l’attenzione sulle già richiamate **agevolazioni**, dobbiamo ricordare che, 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 2017 ad un **canone annuo** di 4.000 euro. La rendita catastale ammonta a 500 euro; l’importo

rivalutato è di 525 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 è pari al **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.

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%.

La possibilità di applicare l'aliquota agevolata del **10%** nel caso di opzione per la **cedolare secca** è stata estesa dal **D.L. 47/2014** ai contratti a canone concordato stipulati **nei Comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza** nel cinque anni precedenti l'entrata in vigore della Legge di conversione al decreto (28.05.2014).

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 infine 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**.

