

Legge di Stabilità 2016: un incentivo agli affitti a canone concordato



Premessa – L'ordinamento legislativo italiano prevede una particolare tipologia di contratto di locazione: si tratta del contratto di locazione a "canone concordato".

Tale tipologia contrattuale, regolato dalla legge n. 431/1998, si distingue dal contratto di locazione a canone libero (dove le parti liberamente stabiliscono i criteri di stipula) per una serie di vantaggi fiscali che ne derivano, sia per il locatore sia per il conduttore.

Il contratto a canone concordato può essere definito come un contratto "standard", i cui criteri di stipula (durata, rinnovo, importo canone, aggiornamento ISTAT, clausole di rescissione, oneri accessori, ecc.) sono fissati a livello locale tra le principali organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia (ad esempio: Confedilizia) e le principali associazioni sindacali dei conduttori (ad esempio SICET). Il contratto è generalmente reperibile al comune di ubicazione dell'immobile.

Dunque, locatore e conduttore, anziché stipulare un contratto in cui fissare liberamente i criteri di stipula, possono decidere di stipulare un contratto a canone concordato e quindi accettando i criteri di stipula fissati dagli accordi locali.

A oggi, i vantaggi fiscali legati alla stipula di questo tipo di contratto riguardano:

- l'IRPEF: il locatore ha un risparmio d'imposta, in sede

di dichiarazione dei redditi, nella misura del 30% se l'immobile locato è situato in comune ad alta densità abitativa; il conduttore gode di una maggiore detrazione IRPEF se l'immobile in questione rappresenta la sua abitazione principale.

- cedolare secca: il canone di locazione è tassato con aliquota sostitutiva del 10% (in luogo del 21%) se l'immobile è locato, è ubicato in comuni a scarsa disponibilità abitativa (articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988) o in comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).

Dal 2016 anche un risparmio IMU-TASI – Un nuovo incentivo alla stipula di contratti di locazione a canone concordato potrebbe arrivare dal prossimo anno per via di quanto previsto dal Ddl di Stabilità 2016, in via di approvazione definitiva al Senato.

E', infatti, prevista una riduzione del 25% delle aliquote IMU e TASI deliberate dai comuni per chi stipula (o ha già stipulato) un contratto di locazione a canone concordato.

D'altronde già per il 2015, alcuni comuni avevano previsto un risparmio d'imposta IMU e TASI, (con aliquota ridotta rispetto a quella prevista per altri immobili) per gli immobili locati a canone concordato. Ad esempio il comune di Napoli ha fissato per il 2015 un'aliquota dell'8 per mille (in luogo del 10,6 per mille) per gli immobili locati, a titolo di abitazione principale, con contratto "concordato" (contratto conforme all'Accordo per il Territorio del Comune di Napoli sottoscritto, in data 19 maggio 2015, ai sensi dell'articolo 2 – comma 3 – della legge 9 dicembre 1998 n° 431) e un'aliquota del 6,6 per mille immobili locati, a titolo di abitazione principale, con contratto "concordato", a "giovani coppie".

Quindi, se l'immobile da locare è situato ad esempio nel comune di Napoli, molto probabilmente, nel 2016 potrebbe risultare molto conveniente optare per un contratto a canone

concordato invece che “libero”.

Autore: Pasquale Pirone

FONTI: fiscal-focus.it