

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE CONCORDATO e MISURE FISCALI

INTRODUZIONE.

I contratti di locazione abitativa a canone concordato, disciplinati dalla Legge 431 del 1998, rappresentano l'unica politica abitativa non emergenziale che l'Italia si è data negli ultimi trent'anni. E nel momento che questa misura è stata messa in condizione di camminare con i provvedimenti fiscali dedicati gli effetti sono stati evidenti.

In questo momento i contratti "concordati" con cedolare secca al 10% e IMU scontata del 25% stanno tenendo i canoni su livelli ancora sostenibili sia per i proprietari che per gli inquilini.

POLITICHE FISCALI NAZIONALI.

Fino al 2010 la maggioranza dei contratti di locazione era della tipologia "libera", ovvero il contratto 4+4. Mentre i contratti a canone concordato, i 3+2, erano ancora una minoranza.

Questa situazione comincia a cambiare con il **Decreto legislativo n.23 del 14 marzo 2011** (art.3, comma 2) dove viene introdotta la cosiddetta "cedolare secca" al 21% per i canoni di locazione ad uso abitativo **che sostituisce l'Irpef e relative addizionali, nonché le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe.**

Per i contratti a canone concordato (**Legge 431 del 9 dicembre 1998**, art.2, comma 3 e art.8), **solo nei comuni ad alta tensione abitativa, l'aliquota è ridotta al 19%.**

Ma la misura, positiva come primo segnale nella direzione giusta, è ancora insufficiente sul lato dei numeri e non produce gli effetti sperati.

Il vero spartiacque invece è il biennio 2013-2014.

Anzitutto con il **Decreto legge n.102 del 31 agosto 2013**, dove l'aliquota del 19% per i contratti a canone concordato nei comuni ad alta tensione abitativa **è ridotta al 15%.**

A cui, l'anno seguente, segue il **Decreto legge n.47 del 28.03.2014**, entrato in vigore il 28.05.2014 con la Legge di conversione n.80 del 23.05.2014. **L'aliquota della cedolare secca viene portata al 10%, per il quadriennio 2014-2017, e viene estesa anche ai comuni** per cui era stato deliberato lo stato di emergenza nel quinquennio precedente il 28.05.2014.

Con questi due provvedimenti si è aperta una nuova stagione per i contratti di locazione a canone concordato.

Con la **Legge di Bilancio 2018** (Legge n.205/2017, art.16) l'aliquota della cedolare secca viene mantenuta al 10% anche **per il biennio 2018-2019.**

Questo ha creato i presupposti per un'ampia diffusione di questo tipo di contratto di locazione.

Il trattamento fiscale è stato ulteriormente migliorato **dall'IMU agevolata**, sia nel caso che il comune abbia deciso dei provvedimenti a favore di questo tipo di contratto **che, soprattutto, per la riduzione del 25% dell'aliquota comunale dell'IMU** introdotta dalla **Legge di bilancio 2016** (Legge 28.12.2015 n. 208, art.1, c.53-54).

Di conseguenza l'interesse è reciproco, a fronte di una significativa riduzione del canone a favore del conduttore, il proprietario può contare su un trattamento fiscale decisamente migliore.

Il **D.M. 16.01.2017**, poi, ha individuato come soluzione al problema di un controllo preventivo dei contratti, l'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. Era impossibile che lo Stato potesse concedere dei tali benefici fiscali senza una verifica della correttezza dei contratti stipulati. La scelta era tra operare dei controlli a posteriori o in forma preventiva. Lo Stato, con il **D.M. 16.01.2017**, è andata nella direzione del controllo preventivo, condivisa da tutte le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, di demandare alle medesime organizzazioni questa verifica tramite le attestazioni.

Infine, con la Legge di Bilancio 2020, è stata stabilizzata la cedolare secca al 10% per i comuni ATA (Alta Tensione Abitativa), che nella nostra Provincia sono sei: Modena, Carpi, Campogalliano, Castelfranco, Formigine e Sassuolo.

Con il Decreto Milleproroghe 2020 è stata anche confermata la cedolare secca al 10% per quella platea di comuni "calamitati" nel periodo 2009-2014, che di fatto comprende quasi tutti i comuni modenesi (con la sola eccezione di Fiorano).

Modena, 11.12.2023

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI ABITATIVI. DAL 2021

Quali soggetti riguarda	Persones fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)
Quali locazioni riguarda	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none"> • Irpef • addizionale regionale Irpef • addizionale comunale Irpef • imposta di registro (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fideiussioni prestate al conduttore) • imposta di bollo (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fideiussioni prestate al conduttore, ma non sulle ricevute di pagamento dei canoni)
Quali sono le aliquote	<ul style="list-style-type: none"> • 10% per i contratti “a canone concordato” (c.d. 3 + 2), per i contratti per studenti universitari e per i contratti transitori stipulati: <ul style="list-style-type: none"> - nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi - negli altri Comuni capoluogo di provincia - nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe - nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, d. l. n. 189/2016, convertito dalla l. n. 229/2016 (riguardante gli eventi sismici che hanno colpito nel 2016 i territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una “zona rossa” - nei Comuni in cui sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti il 28.5.2014, lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi ex art. 2, comma 1, lett. c), l. n. 225/1992 • 21% per i contratti “liberi” e per gli altri contratti non ad aliquota 10%
Qual è la base imponibile	Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)
Quando si versa	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
Altre caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> • La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione art. 12, d.l. n. 59/1978 (conv. dalla l. n. 191/1978). • “Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo”. Tali disposizioni “sono inderogabili”.