

NOTA VANTAGGI FISCALI CANONE CONCORDATO

aggiornamento al maggio 2014

Il **contratto di locazione con canone concordato** è una particolare forma di affitto che viene stipulata nel rispetto delle condizioni che vengono stabilite (su sede locale) tra le associazioni dei proprietari e quelle degli inquilini. Si tratta dunque di un contratto non "libero", bensì inquadrato all'interno di una serie di regole che puntano a fornire una guida per entrambe le parti.

Durata. Il contratto con canone concordato prevede una durata minima di 3 anni, oltre a due di rinnovo automatico: la formula 3 + 2 rappresenta una delle principali differenze rispetto al contratto "libero", che invece prevede una durata di 4 anni, rinnovabile automaticamente per altri 4 anni (4 + 4).

Canoni. Il canone annuo è concordato sulla base di importi minimi e massimi che vengono stabiliti su sede locale in misura inferiore rispetto a quanto suggerirebbero i prezzi correnti di mercato. Tra i principali requisiti che influenzano l'indicazione del canone di riferimento spiccano le caratteristiche dell'alloggio oggetto di locazione, il numero degli occupanti e la zona in cui è situato l'immobile.

Agevolazioni. Per quanto ovvio, a fronte di una minore libertà di fissazione delle condizioni del contratto di locazione, corrisponde altresì una maggiore agevolazioni in termini fiscali, oltre alla possibilità di fruire di un'imposta di registrazione che viene ridotta del 30 per cento. In maniera più specifica, se la casa è situata all'interno di aree municipali relative a Comuni definiti "ad alta densità abitativa" (generalmente, le grandi città e l'hinterland) il proprietario può ridurre del 30% il reddito imponibile dell'abitazione, con uno "sconto" calcolabile sul maggior importo che risulta confrontando la rendita catastale (con rivalutazione del 5%) e il canone di locazione (ridotto del 5%, con la sola eccezione di Venezia e delle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, in cui la

riduzione è del 25%). Nell'ipotesi di affitto di alloggio con contratto a canone concordato, pertanto, l'Irpef è conteggiata sul 66,5% del canone dichiarato (fa eccezione la laguna di Venezia, in cui l'imposta è conteggiata sul 52,5% del canone).

Piano casa e cedolare secca

Con l'approvazione del **piano casa** il **governo Renzi** ha ridotto l'aliquota della **cedolare secca** sugli **affitti a canone concordato** che passa dal 15% al 10%.

Aumentano quindi sensibilmente i **vantaggi fiscali**, nella maggior parte dei casi, per i proprietari d'immobili che si avvalgono di tale regime di **tassazione sostitutiva** che fanno prevedere un aumento delle registrazioni dei **contratti di locazione**.

La consistente riduzione della tassazione prevista dal 2014 per chi opta per la **cedolare secca**, dovrebbe portare, almeno nell'intenzione del legislatore, a una sostanziale emersione dei "contratti in nero" che andrebbe così a compensare il minor gettito previsto dalla riduzione di aliquota.

Ma andiamo ad analizzare quali sono i requisiti per poter accedere al regime della **cedolare secca** e in quali casi è **conveniente** la sua applicazione.

Requisiti previsti per la cedolare secca:

- la locazione deve riguardare un immobile a uso abitativo;
- il contratto deve rispettare gli accordi territoriali tra sindacati degli inquilini e associazioni dei proprietari;
- l'aliquota ridotta della cedolare secca al 10% è prevista per i contratti di locazione a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e dei comuni confinanti con gli stessi nonché negli altri comuni capoluogo di provincia, nonché nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati con delibera del Cipe).

Vantaggi cedolare secca

- Il reddito della locazione non concorre a formare il reddito imponibile complessivo del locatario e viene quindi tassato

separatamente al 10% anziché per scaglioni di reddito che vanno dal 23% e arrivano al 43% consentendo quindi un notevole risparmio dell'**IRPEF** in presenza di altri redditi (lavoro dipendente, pensione, etc.)

- Non si pagano le imposte di registro e i bolli per la **registrazione**, la risoluzione e la proroga del **contratto di locazione**.

Svantaggi cedolare secca

- Il **canone concordato** è più basso rispetto ai prezzi di mercato.
- Il locatario deve rinunciare all'**aggiornamento Istat** del canone di **locazione**.
- Sul reddito della locazione assoggettato a **cedolare secca**, non possono essere fatte valere le **detrazioni** e le **deduzioni** previste per gli altri tipi di reddito.

Appare quindi chiaro che ogni singolo contribuente dovrà fare le proprie valutazioni di convenienza tenendo in considerazione tutti gli elementi sopra riportati e avendo riguardo, in modo particolare, ai redditi aggiuntivi posseduti e alle detrazioni e deduzioni fiscali di cui usufruisce abitualmente nella propria **dichiarazione dei redditi**.

Dopo aver fatto le opportune valutazioni, i contribuenti che volessero effettuare il passaggio dal **contratto a canone libero** a quello con la **cedolare secca**, dovranno procedere alla **risoluzione anticipata del contratto** in essere con i propri inquilini e procedere alla stipula di un **nuovo contratto** di locazione.

Novità del piano casa 2014

Taglio cedolare secca

Fra le misure previste troviamo in primo luogo la riduzione della cedolare secca sugli affitti a canone concordato, dall'attuale 15 per cento al 10, già ridotta dal 20 al 15 per cento con il decreto del fare.

Riscatto alloggi sociali

Altra misura riguarda il riscatto dell'alloggio sociale per gli inquilini che abitino in affitto da più di sette anni, una sorta di sconti per l'acquisto di alloggi popolari da parte di inquilini che li abitano. La novità riguarda infatti la possibilità di riscattare la totalità o una parte dei canoni corrisposti in conto del prezzo di acquisto dell'abitazione ma con la particolarità che il pagamento IMU rimarrebbe in capo al soggetto cedente per i primi 7 anni.

Detrazioni IRPEF

Corposo il capitolo sulle detrazioni Irpef per il conduttore di alloggi sociali che subiscono un aumento sensibile. In particolare la detrazione Irpef per chi vive in affitto in alloggi sociali aumenterebbe di 900 euro per chi dichiara redditi entro 15.493,71 euro e di 450 euro per chi dichiara reddito compresi entro i 30.987,41 euro.

Altre misure

Tra le altre misure allo studio del ministero troviamo anche il rifinanziamento del cosiddetto "fondo affitti" con una dote raddoppiata da 50 a 100 milioni per il biennio 2014-2015, la possibilità di escludere dall'assoggettazione all'Irap e all'Ires i redditi derivanti dalla locazione di alloggi sociali percepiti da costruttori/proprietari per un periodo massimo di 10 anni, o fino al riscatto dell'immobile da parte del conduttore.