

## AGEVOLAZIONI FISCALI PER AFFITTI A CANONE CONCORDATO

Nell'utilizzo dei contratti di locazione previsti dalla Legge n. 431/98, assumono particolare rilevanza, in considerazione delle agevolazioni fiscali ad essi connesse, i c.d. **contratti "convenzionali"** di cui all'art. 2, comma 3.

Gli stessi sono caratterizzati essenzialmente dal fatto che il valore del canone, la durata del contratto e le altre condizioni contrattuali sono definiti sulla base dei criteri individuati nell'ambito di appositi accordi siglati, in primo luogo, a livello nazionale e successivamente, a livello locale, fra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e degli inquilini.

L'art. 4, Legge n. 431/98 prevede che ogni 3 anni vengano convocate le predette organizzazioni, maggiormente rappresentative a livello nazionale, affinché predispongano la c.d. "convenzione nazionale", che individua i criteri generali per la definizione dei canoni, da recepire poi in sede locale.

Sono previste alcune agevolazioni fiscali ai fini dell'IRPEF/IRES, dell'imposta di registro e dell'ICI, a favore sia dei locatori che dei conduttori, di seguito sintetizzate.

### AGEVOLAZIONE AI FINI IRPEF/IRES

#### **Locatori**

A favore dei proprietari di immobili:

- concessi in locazione mediante contratti "convenzionali";
- situati in **Comuni ad alta tensione abitativa** (tra cui Milano);

l'art. 8 della citata Legge n. 431/98 stabilisce una **riduzione, pari al 30%, del reddito dell'immobile** determinato ai sensi dell'art. 37, nuovo TUIR ossia in base al maggiore tra:

- la rendita catastale rivalutata del 5%;
- il canone di locazione ridotto del 15% (25% per immobili situati a Venezia centro, Giudecca, Murano e Burano).

Per usufruire dell'agevolazione, in sede di dichiarazione dei redditi (mod. UNICO) il proprietario deve indicare nell'apposita sezione del quadro RB gli estremi di registrazione del contratto di locazione e l'anno di presentazione della dichiarazione ICI relativa all'immobile.

I soggetti che possiedono gli immobili in esame nell'ambito del reddito d'impresa (compilazione quadro RF o RG) sono tenuti a predisporre e conservare un prospetto con indicazione, oltre che dei dati sopra citati, anche degli estremi catastali dell'immobile.

#### **Esempio**

Un immobile concesso in locazione a regime convenzionale ad un canone annuo di € 3.000, situato nel Comune di Trento (alta tensione abitativa), presenta la seguente situazione:

- canone di locazione ridotto del 15% € 2.550
- rendita catastale rivalutata € 1.400

La riduzione del 30% si applica al maggiore tra il canone annuo di locazione ridotto del 15% e la rendita catastale rivalutata.

Pertanto il reddito imponibile è pari a € 1.785 (2.550 – 30%).

#### **Conduttori**

I conduttori di immobili locati in regime convenzionale, **adibiti ad abitazione principale**, possono usufruire di una detrazione dall'IRPEF in misura pari a:

- € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71;
- € 247,90 se il reddito complessivo supera € 15.493,71 ma non € 30.987,41.

La detrazione spetta per il periodo in cui l'immobile è utilizzato come abitazione principale e va ripartita in base al numero di cointestatari del contratto.

### AGEVOLAZIONE AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

Per l'applicazione dell'imposta di registro dovuta in relazione ai contratti di locazione "convenzionali" di immobili situati in Comuni ad alta tensione abitativa, il **corrispettivo annuo** ai fini della determinazione della base imponibile può essere assunto nella **misura minima del 70%**, con una riduzione quindi del 30%.

### AGEVOLAZIONE AI FINI ICI

Ai fini ICI, i singoli Comuni possono deliberare l'applicazione di un'aliquota ridotta a favore dei proprietari di immobili locati in regime convenzionale.