



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

CONTRATTI LOCAZIONE: SCONTI FISCALI E BENEFICI

L'ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI PALMI



I CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI CON SCONTI FISCALI

La normativa che riguarda i contratti di locazione è spesso variegata e contraddittoria e di difficile comprensione. Le tasse che gravano sul reddito da locazione ad uso abitativo, possono essere ridotte attraverso la stipula di contratti di locazione a fiscalità agevolata.

A tal proposito questa semplice brochure informativa illustra i vantaggi fiscali che scaturiscono dall'Accordo Territoriale siglato tra: **UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), ANIA, CONIA, CONFABITARE, FEDERPROPRIETA'** e depositato presso il Comune di Palmi il 17 Ottobre 2019 al protocollo nr.24450.

Per usufruire di tali agevolazioni fiscali il locatore **non** può assolutamente utilizzare una tipologia contrattuale diversa da quella prevista dall'accordo siglato.



Accordo territoriale decentrato ex art. 2, comma 3 legge n. 431/98.

In forza di tale Accordo Territoriale, nel Comune di Palmi, è possibile per il locatore e per il conduttore stipulare contratti di locazione agevolati con i relativi benefici fiscali.

I contratti agevolati sono definiti sia nell'ammontare del canone che nel tempo, in base ai parametri dell'Accordo territoriale stesso.

Il canone di locazione è definito secondo i criteri di valutazione dell'immobile, riguardo alla sua ubicazione ed alle caratteristiche proprie e del maggiore edificio di cui fa parte.

L'Accordo definisce le regole di calcolo del canone locativo, anche riguardo ai contratti per studenti universitari fuori sede (secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 1 della legge n. 431/98).

Criteri per la determinazione dei canoni di locazione secondo l'Accordo Territoriale

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 Legge n. 431/98, le associazioni dei proprietari e degli inquilini, hanno individuato nel territorio del Comune di Palmi, DUE aree residenziali aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologie edilizie denominate: **ZONA A o PRINCIPALE** e **ZONA B o PERIFERICA**.

ZONA A o PRINCIPALE: comprende: piazzale Fiorino, via Mancuso, via Cittadella, via XXIV Maggio, via Campanella e via Concordato; località Case Popolari di Via Pille, Rione Impiombato, Piazza V. Veneto, Viale Virgilio, Periferica Costiera nord e sud, Località Scinà, Ciambra e Marina, Stazione FF.SS, Strada Provinciale per Taurianova, Zona Casa Circondariale.

ZONA B o PERIFERICA: comprende tutto il restante territorio comunale.

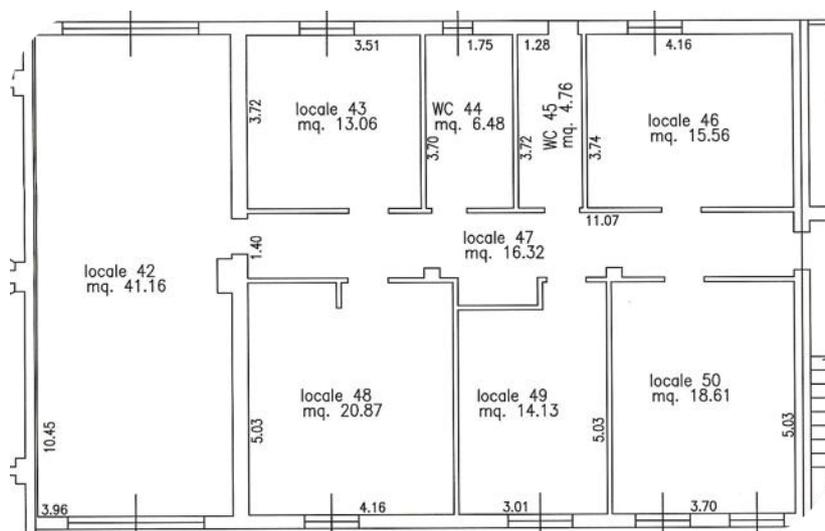


All'interno delle predette aree, le parti sociali hanno individuato un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conduuttore) determinano il canone effettivo tenendo conto degli elementi di seguito riportati, nel rispetto del valore massimo:

- **Categoria catastale dell'alloggio**
- **Stato manutentivo dell'alloggio**
- **Stato manutentivo dell'edificio**
- **Dotazioni tecniche**
- **Pertinenze dell'alloggio**
- **Presenza di spazi comuni**
- **Dotazione di mobilio**

Ai fini della determinazione del canone, si definisce metro quadro utile:

- a) La superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.
- b) Parte della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili.
- c) Parte della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.
- d) Parte della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.



La definizione del canone effettivo

Nella ZONA A o PRINCIPALE: il canone di locazione effettivo, è determinato dai contraenti fra un valore minimo di €. 2,50 per mq. mensile, ed un valore massimo €.5,50 per mq. mensile.

Nella ZONA B o PRINCIPALE: il Canone di locazione effettivo è determinato dai contraenti tra un valore minimo di €.2,00 per mq. mensile; ed un valore massimo di €.4,00 per mq. mensile

Criteri generali per la determinazione del canone di locazione agevolata

La definizione del canone del contratto di locazione di tipo agevolato, non può eccedere il valore massimo individuato per ciascuna zona, fatta salva la variazione Istat.

E' consentito stabilire **durate contrattuali superiori a quelle minime** fissate dalla Legge. In questo caso le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Il canone di locazione, determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione dell'accordo territoriale, potrà essere maggiorato in ragione tra il 10-15% in caso di dotazione di mobilio.



LE CARATTERISTICHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Contratto di locazione a canone concordato	Contratto di locazione transitorio per studenti universitari fuori sede	Contratto di locazione transitorio
DURATA: tre anni con proroga biennale	DURATA: da sei mesi a trentasei mesi. Rinnovo automatico dello stesso per ugual periodo.	DURATA: da un mese a diciotto mesi.
CANONE: è contrattato tra le parti sulla base dei valori massimi e minimi calmierati della zona previsti dall' accordo territoriale .		
DEPOSITO CAUZIONALE: il deposito non potrà superare le tre mensilità del canone, ed è costituito a garanzia di eventuali danni all'immobile e dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali. La cauzione dovrà essere restituita, salvo conguaglio, al termine della locazione dopo aver verificato lo stato dell'immobile.		
RECESSO DEL CONDUTTORE: il conduttore potrà rilasciare l'immobile in qualsiasi momento per gravi motivi documentati ma deve comunque fornire un regolare preavviso di almeno sei mesi .	RECESSO DEL CONDUTTORE: l'affittuario-studente potrà rilasciare l'immobile in qualsiasi momento per gravi motivi documentati ma deve comunque fornire un regolare preavviso di almeno tre mesi .	
Il contratto dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, la certificazione energetica, la dotazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, la superficie calpestabile e la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003).		

Le detrazioni per il proprietario

Il Locatore avrà diritto:

- Alla riduzione dell'imponibile IRPEF del 30%
- Alla riduzione dell'imposta di registro al 30%;
- All'eventuale riduzione IMU se deliberata dal Comune.

In alternativa se il locatore stipula un contratto agevolato con opzione della cedolare secca:

- Il reddito assoggettato a cedolare secca sarà escluso dal reddito complessivo e verrà tassato con un'aliquota del 10%;
- Il reddito della locazione sarà esente dall'Irpef e dalle addizionali sul reddito dell'affitto;
- Il contratto di locazione sarà esente dall'imposta di registro e dall'imposta di bollo per la registrazione, proroga e risoluzione.

Le detrazioni per il conduttore

Al conduttore spetta una detrazione di:

- € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71.
- € 247,90 se il reddito complessivo sia superiore ad € 15.493,71 ma inferiore ad € 30.987,41.

Se il reddito complessivo è superiore a quest'ultimo importo, non spetta alcuna detrazione.

I giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, hanno diritto ad una detrazione pari ad € 991,60.

Il beneficio spetta per i primi tre anni e a condizione che:

- L'abitazione locata sia diversa dalla principale dei genitori o di coloro cui sono affidati.
- Il reddito complessivo non superi € 15.493,71.

Le detrazioni per gli studenti universitari

Dal primo gennaio 2007, è stata introdotta una nuova detrazione IRPEF a favore degli studenti universitari che stipulano un contratto di locazione per unità immobiliare, situata nel comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi.

La detrazione è pari al **19%** del canone pagato e si calcola su un importo non superiore ad **€ 2.633,00**.

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che:

- La sede dell'università sia distante almeno **100 Km** dal comune di residenza dello studente;
- Il comune di **residenza** dello studente appartenga, in ogni caso, ad una **provincia diversa** da quella universitaria;
- Il contratto di locazione sia stipulato, o rinnovato, a **canone "convenzionale"**, ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Può beneficiarne sia lo studente, che il familiare di cui lo stesso risulta fiscalmente a carico.

A partire dal 2012, la detrazione spetta anche per i canoni delle locazioni derivanti da contratti stipulati dagli studenti "fuori sede" iscritti a corsi di laurea presso università estere, con sede presso uno Stato dell'Unione Europea o in uno dei paesi aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo.

Per i contratti di sublocazione, la detrazione non è ammessa.

Le detrazioni per trasferimento per motivi di lavoro

A favore del lavoratore dipendente, che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo ed ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- € 991,60, se il reddito complessivo non supera € 15.493,71;
- € 495,80, se il reddito complessivo sia superiore ad € 15.493,71 ma inferiore ad € 30.987,41.

La detrazione spetta a condizione che:

- Il nuovo comune, dove il lavoratore andrà a risiedere, si trovi ad almeno 100 Km di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione.
- La residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

L'AGENZIA DELLE ENTRATE CONFERMA: NESSUNO SCONTO FISCALE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO NON ASSISTITI E NON ATTESTATI

L'Agenzia delle Entrate conferma: nessuno sconto fiscale per i contratti di locazione a canone concordato non assistiti e non attestati

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 31/E del 20 aprile u.s. in risposta ad un interpello formulato da un sindacato di categoria, ha chiarito la sua posizione sulle novità recate dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti (di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze) del 16/01/2017, con il quale sono stati individuati i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 09/12/1998, n. 431.

In particolare l'art. 1, comma 8, del provvedimento stabilisce che “(l)e 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”.

Proprio in riferimento a quest'ultimo aspetto – che è poi quello che qui ci interessa – recentemente il Ministero delle Infrastrutture, Dir. Gen. per la condizione abitativa, con nota del 06/02/2018, n. 1380 aveva affermato che “... per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento

anche per poter dimostrare all’Agenzia in caso di verifica fiscale la correttezza delle deduzioni utilizzate”.

Premesso questo, la risoluzione citata fornisce in particolare due importanti chiarimenti.

Innanzitutto, “recepando” la posizione ministeriale appena richiamata, conferma che per i c.d. contratti “non assistiti” – cioè quelli, è bene ribadirlo, redatti dalle parti senza l’intervento di un sindacato di inquilini e/o proprietari – l’acquisizione dell’attestazione è essenziale ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali [sia statali che comunali, come abbiamo visto] previste dalla legge a favore di questi contratti.

Tali agevolazioni, lo ricordiamo, consistono essenzialmente ne:

l’applicazione dell’aliquota ridotta del 10% in luogo dell’ordinaria 21% in caso di opzione per il regime sostitutivo dell’Irpef della c.d. “cedolare secca” ai fini della tassazione dei relativi canoni di locazione;

l’ulteriore riduzione del 30% (oltre a quella ordinaria del 5% e del 25%) dei canoni di locazione ai fini della determinazione del reddito imponibile Irpef per il proprietario;

la riduzione al 70% della base imponibile ai fini dell’imposta di registro (dovuta ove non si opti per la cedolare secca);

le detrazioni Irpef a favore degli inquilini per i canoni di locazione degli immobili adibiti ad abitazione principale;

la riduzione dell’IMU e della TASI al 75% dell’importo liquidato secondo l’aliquota stabilita dal Comune.

Riguardo alla decorrenza del nuovo obbligo, l’Agenzia precisa che l’attestazione non è necessaria né per i contratti di locazione stipulati prima dell’entrata in vigore del decreto (15/03/2017) e né per quelli redatti successivamente, laddove non risultino stipulati accordi territoriali dalle organizzazioni sindacali e delle associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che abbiano recepito le previsioni dettate dal decreto ministeriale.

L'altro chiarimento offerto dal documento di prassi attiene all'obbligo di allegazione dell'attestazione in sede di registrazione del contratto: in tal senso l'Agenzia chiarisce che non vi è alcun obbligo ed inoltre, se le parti facoltativamente procedono all'allegazione, l'attestazione non sconterà né l'imposta di registro né l'imposta di bollo.

Richiamando, infatti, il principio di cui all'art. 11, comma 7, del TUR [per cui la richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli allegati ma non comporta applicazione di imposta se si tratta di documenti che costituiscono parte integrante dell'atto, di frazionamenti, planimetrie, disegni, fotografie e simili ovvero di atti non soggetti a registrazione] e tenendo conto che l'attestazione in argomento costituisce un atto per il quale non vi è obbligo di registrazione secondo le previsioni della Tariffa – Parte prima e Parte seconda, allegata allo stesso TUR, l'Agenzia conclude appunto per l'esenzione.

In definitiva, in sede di registrazione del contratto di locazione – qualora venga ad esso allegata anche l'attestazione – l'ufficio dell'Agenzia provvederà alla sua registrazione senza autonoma applicazione dell'imposta di registro.

Stessa conclusione, infine, anche per quanto attiene all'applicazione dell'imposta di bollo, che quindi non è dovuta.



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Prot. N.
24450
DEL 17/10/2019

COMUNE DI PALMI

- Ufficio Protocollo -

17 OTT 2019

[Signature]

Reggio Calabria Luglio 2019.
Al Sig. SINDACO del Comune di

PALMI

Oggetto: Accordo territoriale decentrato per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, e art. 5 comma 2 e 3 della legge 431/1998

Sig. Sindaco

Le sottoscritte Organizzazione Sindacali della proprietà immobiliare e dell'inquilinato, e *in ossequio* al D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15 marzo 2017, depositano oggi al protocollo del Vs. Comune l'Accordo territoriale decentrato necessario per la stipula dei contratti di locazione all'oggetto indicato.

L'accordo si riferisce ai Comuni che potrebbero usufruire delle agevolazioni fiscali sia statali che comunali.

Al momento, ad un immobile locato nel Vostro Comune con contratto stipulato con riferimento a questo Accordo, è possibile applicare, da parte dei proprietari la riduzione del 25% su IMU e TASI, come deliberate dal Comune, in forza dell'art. 1, commi 53 e 54, della legge 208 del 30 dicembre 2015, più nota come Legge di stabilità, mentre agli inquilini è concessa una detrazione d'imposta sulla loro dichiarazione dei redditi, nonché la cedolare secca al 21%.

Le Associazioni manifestano la loro disponibilità per eventuali ulteriori chiarimenti.

Le Associazioni: UPPI, Federproprietà, Confabitare, Ania, Conia.



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)

89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it
[Signature]

[Signature]

Confabitare Calabria
Via F. ... Reggio Calabria
C.F. ... 5 1816692
C.I.T.

C.O.N.I.A.
CONFEDERAZIONE NAZIONALE
INQUILINI ASSOCIATI
Città Metropolitana di Reggio Calabria

FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Via Girolamo Tagliavia n. 9 – 89128 Reggio Calabria – Tel. 335-6482641

www.uppi-rc.it – e-mail: uppi.rc@alice.it



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Tagliavia n. 9 Reggio Calabria
Tel. 331.2866593
uppireggio@gmail.com

