

Domande & Risposte

La cedolare si può scegliere anche in corsa

Lo sconto Imu-Tasi

In cosa consiste lo sconto Imu e Tasi previsto dalla legge di Stabilità per il 2016?

→ In tutti i Comuni italiani, dal 1° gennaio 2016 c'è una riduzione del 25% dell'imposta determinata applicando l'aliquota Imu e Tasi a patto che il proprietario abbia stipulato un contratto a canone concordato.

Gli altri sgravi fiscali

Quali altre agevolazioni sono previste per i redditi derivanti dai contratti a canone concordato?

→ Per la locazione delle case situate nei Comuni ad alta tensione abitativa, l'aliquota per la cedolare secca è ridotta al 10% per il periodo 2014-17 (dal 2018 salvo proroghe sarà al 15%) contro il 21% riservato ai canoni liberi. L'aliquota al 10% è prevista anche nei Comuni per i quali è stato di-

chiarato lo stato di emergenza per calamità avvenute nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014. Nei soli Comuni ad alta tensione abitativa, c'è anche un'altra agevolazione: i proprietari che non optano per la cedolare hanno una deduzione forfettaria del 30% in aggiunta a quella base del 5% (25% per la città di Venezia e le isole della Giudecca, Murano e Burano; 35% per gli immobili di interesse storico-artistico); inoltre, i corrispettivi annui, ai fini dell'imposta di registro, sono ridotti del 30 per cento.

La cedolare secca

Quali vantaggi ci sono a scegliere la cedolare secca e come si effettua la scelta?

→ La cedolare può essere applicata sui redditi da locazioni abitative e sostituisce l'Irpef, le sue addizionali comunale e regionale, l'imposta di registro e

di bollo. Il proprietario deve rinunciare all'aggiornamento del canone. La scelta per la cedolare può essere effettuata già alla registrazione del contratto o in una delle annualità contrattuali successive, entro il termine per il pagamento dell'imposta annua di registro. Per i contratti brevi non soggetti a registrazione, la scelta può avvenire direttamente nella dichiarazione dei redditi.

La scelta della flat tax

Chi può scegliere la cedolare? Quali requisiti deve avere l'inquilino?

→ Il locatore dev'essere una persona fisica e deve trattarsi di una locazione abitativa. Secondo le Entrate, anche l'inquilino deve essere un privato (non un'impresa) anche se la casa viene presa in affitto per finalità abitative. Posizione però bocciata da alcuni giudici tributari.

L'elenco dei Comuni

Quali sono i Comuni ad alta tensione abitativa?

→ Sono i Comuni elencati dal Dl 551/1998 e dalle delibere del Cipe. La lista include alcuni grandi centri (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia), tutti i Comuni confinanti con questi grandi centri, tutti i capoluoghi di provincia e, per finire, tutti gli altri Comuni elencati dalla delibera Cipe. La legge di conversione del Dl 47/2014 aveva previsto che entro il 30 giugno 2014 l'elenco fosse rivisto, ma per ora è inattuata.

Il canone calmierato

Come si determina il canone concordato? Cosa deve fare il proprietario per stipulare il contratto?

→ Il canone applicabile dipende dagli accordi siglati

a livello territoriale tra le associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini. Le intese prevedono un canone minimo e massimo che dipende in genere dalla zona e dalle caratteristiche dell'immobile. Gli uffici territoriali delle associazioni che hanno sottoscritto gli accordi possono assistere i proprietari nella stipula.

Senza intesa locale

I contratti a canone concordato possono essere stipulati potenzialmente in tutti i Comuni italiani, ma come si fa se a livello locale manca l'accordo tra proprietari e inquilini?

→ Il decreto interministeriale Infrastrutture-Economia 14 luglio 2004 consente di stipulare i contratti agevolati anche nei centri in cui non è stato siglato un accordo tra inquilini e proprietari in base al Dm 30 dicembre 2002: bisogna prendere come

riferimento l'accordo di un Comune vicino e omogeneo per popolazione (o, se presente, aggiornare con l'indice Istat Foil l'importo del vecchio accordo firmato in base al Dm 5 marzo 1999).

Il cambio di formula

Come si fa a passare da un contratto a canone libero a uno a canone concordato?

→ Bisogna prima "chiudere" il contratto a canone libero (secondo le regole previste dalla legge 431/1998 per la disdetta e la risoluzione) e stipularne uno nuovo a canone concordato.

Ridurre il canone

È possibile limitarsi a ridurre il canone senza variare altri aspetti del contratto?

→ Sì. Inoltre, gli accordi che prevedono la sola riduzione del canone, anche per un periodo di tempo limitato, sono stati esentati dall'imposta di registro e dal bollo dal decreto sblocca-Italia (Dl 133/2014).