



Le agevolazioni fiscali per i contratti di locazione (Legge 431/98).

Nei Comuni ad alta "tensione abitativa" la legge 431/98 (legge di riforma del mercato delle locazioni private) ha previsto agevolazioni fiscali per il proprietario e per l'inquilino che abbiano stipulato un contratto a canale agevolato. Per tutti coloro che aderiranno al cosiddetto "canale concordato" sono previste le seguenti agevolazioni fiscali.

PER IL PROPRIETARIO.

1. Alla riduzione forfetaria del reddito derivante dal canone di locazione stabilito secondo la legge 431/98 art. 2, comma 3° e art. 5, comma 2° pari al 5%, si aggiunge una ulteriore riduzione del 30%. In pratica l'imposta va calcolata sul totale del canone concordato ridotto del 33,5%. Dette detrazioni fiscali spettano sia alle persone fisiche (IRPEF) che alle Società (IRPEG).
2. Riduzione del 30% dell'imposta di registro sui contratti di locazione stipulati nelle modalità previste al punto precedente.
3. Riduzione ulteriore dell'IMU, laddove venga deliberata dai Comuni.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER I PROPRIETARI

AFFITTI A CANONE CONCORDATO (art.2, c. 3°)
E A STUDENTI UNIVERSITARI (art.5, c. 2°)

- Reddito IRPEF e IRPEG diminuito del 33,5%.
- Imposta di registro ridotta del 30%.
- IMU ridotta (solo nei Comuni che lo hanno deliberato).

LA CEDOLARE SECCA "NAZIONALE" SUGLI AFFITTI

L'art. 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale", ha previsto che a decorrere dall'anno 2011, in alternativa facoltativa al regime ordinario per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'Irpef, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità abitative locate ad uso abitativo può optare per una imposta, operata nella forma di cedolare secca.

Della cedolare secca si possono avvalere esclusivamente le persone fisiche che risultano proprietarie o titolari di diritti reali di godimento di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze se congiuntamente locate.

Deve trattarsi quindi di un immobile di categoria da A1 a A11, con esclusione dell'A10 (usi diversi dalla abitazione) e relative pertinenze, locato per un uso abitativo.

Non si può invece applicare alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni. Ne consegue che sono esclusi i fabbricati strumentali per natura (uffici, negozi, capannoni, ecc.).

Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti, che costituisce la base imponibile, la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota pari al 21%.

La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione.

Il legislatore ha poi previsto che "per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 15% (per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota è ulteriormente ridotta al 10%)."

I contratti previsti dall'art. 5 comma 2 della L. 431/1998 "esigenze abitative di studenti universitari", sono assoggettati a cedolare secca nella misura del 15% (per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota è ridotta al 10%)."

| LA CEDOLARE SECCA | |
|--|----------|
| Tipo di contratto | Aliquota |
| A canone libero, transitori ordinari, ex art. 1571 e seguenti Codice Civile | 21% |
| A canone concordato (Legge 431/98 art. 2 comma 3) e transitori per Studenti Universitari (quadriennio 2014-2017) | 10% |

PER L'INQUILINO.

A) Intestatario del solo contratto di locazione di cui alla legge n. 431/98, art. 2, comma 3° (immobile adibito ad abitazione principale).

1. Detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'IRPEF di € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71. Oppure, detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'IRPEF di € 247,90 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non superiore a € 30.987,41.
2. Riduzione del 30% dell'imposta di registro sui contratti di locazione stipulati ai sensi della legge 431/98, art.2, comma 3°.

B) Lavoratore dipendente che trasferisca la propria residenza per motivi di lavoro, intestatario del solo contratto di locazione di cui alla legge n. 431/98 .

1. Per il lavoratore dipendente che abbia trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in comune limitrofo nei tre anni antecedenti a quello di richiesta della detrazione e sia titolare di un qualunque tipo di contratto di locazione di immobile adibito ad abitazione principale dello stesso e situato a non meno di 100 km. di distanza dal precedente e comunque fuori dalla regione d'origine, la detrazione di imposta spettante sarà pari a:
 - € 991,60 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71.
 - € 495,80 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non superiore a € 30.987,41.

Tali detrazioni spettano solo per i primi tre anni dal trasferimento della residenza.

C) Intestatario del solo contratto di locazione di cui alla legge n. 431/98 (immobile adibito ad abitazione principale).

Detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'IRPEF di € 300,00 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71. Oppure, detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'IRPEF di € 150,00 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non superiore a € 30.987,41.

D) Giovane di età compresa tra i 20 ed i 30 anni intestatario del solo contratto di locazione di cui alla legge n. 431/98 (immobile adibito ad abitazione principale).

Detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'IRPEF di € 991,60 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71. La detrazione spetta per i primi tre anni dalla stipula del contratto e per i contratti stipulati a partire dal 2007.

E) Studente Universitario intestatario del solo contratto di locazione di cui alla legge n. 431/98 (canone a canale convenzionale).

Per gli studenti universitari che stipulano un contratto di locazione per immobili situati nel Comune in cui ha sede l'Università o in comuni limitrofi, la detrazione dell'imposta è pari al 19% del canone pagato e si calcola su un importo non superiore ad € 2.633,00.

Per usufruire della detrazione è necessario che:

1. l'Università si trovi in un comune distante almeno 100 Km da quello di residenza dello studente;
2. il comune di residenza dello studente appartenga ad una provincia diversa da quella in cui è situata l'università;

La detrazione irpef sui canoni di locazione

| Inquilini | Reddito | Detrazione |
|--|--|-----------------|
| Per tutti (contratto ad abitazione principale di qualunque tipo) | Con reddito complessivo fino a 15.493,71 € | 300,00 € |
| | Con reddito complessivo oltre 15.493,71 € e fino a 30.987,41 € | 150,00 € |
| Per tutti (contratto ad abitazione principale a canone convenzionale) | Con reddito complessivo fino a 15.493,71 € | 495,80 € |
| | Con reddito complessivo oltre 15.493,71 € e fino a 30.987,41 € | 247,90 € |
| Per lavoratori dipendenti che si trasferiscono (qualsiasi tipo di contratto) | Con reddito complessivo fino a 15.493,71 € | 991,60 € |
| | Con reddito complessivo oltre 15.493,71 € e fino a 30.987,41 € | 495,80 € |
| Per giovani di età compresa tra i 20 ed i 30 anni (abitazione principale a canone convenzionale) | Con reddito complessivo fino a 15.493,71 € | 991,60 € |
| Per studenti universitari (con contratto a canone convenzionale) | 19% del canone (da calcolare su un importo massimo di 2.633,00 €) | 500,27 € |