



LA PAGINA SPECIALE

**Case e affitti, sconto tasse dove e quanto si risparmia**

SCULLI >> 10

**Le nuove regole**

# Sconto affitti

Taglio del 25% di Imu e Tasi per i proprietari che applicano il canone concordato: ecco dove

La media del risparmio in Liguria: la più alta è a Genova, dove si possono recuperare 468 euro in un anno. I contratti interessati

**ROBERTO SCULLI**

LÀ DOVE i Comuni si erano spinti solo in parte, garantendo facilitazioni spesso limitate, arriva Roma: gli immobili affittati con contratti a canone concordato, nel 2016, pagheranno meno tasse. La novità, contenuta nella Legge di stabilità, parte di un pacchetto di parziale alleggerimento dell'imposizione sugli immobili, vale il 25% di sconto sia per la "vecchia" Imu, sia per la Tasi. Nel caso, ovviamente, che quest'ultima sia stata mantenuta (decidono i singoli Comuni) anche per gli immobili diversi dalla prima casa. Gli sconti sono piuttosto interessanti. Prendendo a riferimento le rendite medie cittadine e l'attuale imposizione fiscale (leggi: l'aliquota deliberata da ciascun consiglio comunale), in Liguria i risparmi oscillano, su base annua e considerando i capoluoghi di provincia, fra i 169 euro della Spezia e i 468 di

Genova. Oltretutto va ricorda-

to che il beneficio si va a sommare al regime fiscale già particolarmente favorevole concesso a questa particolare tipologia di immobili.

**Per molti, non per tutti**

In Liguria i Comuni interessati dalla detassazione sono 17, perché tanti sono i centri individuati nel 2004 dal Comitato ministeriale per la programmazione economica (Cipe) e inseriti nella lista di quelli cosiddetti ad alta tensione abitativa. Di norma si tratta di capoluoghi di provincia e aree limitrofe. Prima dell'affinamento a opera del Cipe, i Comuni erano molti di più: 61 quelli allora usciti dalla lista, 2 quelli in ingresso, ossia Ortonovo e Santo Stefano Magra. Il requisito per l'esistenza di contratti a canone calmierato è infatti un accordo fra associazioni di proprietari, costruttori e inquilini, che determina un minimo e una

massimo per gli affitti a seconda della zona cittadina, sottraendo quindi la contrattazione al libero mercato. La legge su cui si fonda il sistema, una sorta di erede del vecchio equo canone, è la 431 del '98. L'intento del governo è anche quello di risvegliare questo tipo di strumento, che spesso risente di accordi vecchi: Milano, ad esempio, l'ha rinnovato l'estate scorsa a 16 anni dalla prima stipula; a Genova l'ultima rinfrescata è stata data nel dicembre del 2011.

**I Comuni "doppiati"**

Con l'intervento previsto in Stabilità, governo e parlamento hanno superato la prudenza di molti Comuni nell'attribuire sgravi corposi ai contratti concordati. In questo senso: visto che a ogni tipologia di immobile può essere assegnata un'aliquota specifica, l'alleggerimento della

tassazione sarebbe potuto ar-

rivare già sul piano locale. O, meglio, in maniera più generosa: Genova, ad esempio, ha assegnato un'aliquota dello 0,86%, inferiore di un paio di punti a quella massima, fissata all'1,06%. Ancor meno favorevole l'approccio di Savona e Imperia, entrambe allo 0,94%, mentre alla Spezia l'attenzione era già alta (0,46%). È chiaro: visto che anche sui contratti concordati si fonda l'equilibrio finanziario delle amministrazioni, non è detto che dopo lo sconto ci siano ritocchi al livello dell'imposizione. Da tenere a mente c'è anche l'abolizione voluta da Roma della Tasi sulla prima casa, il che potrebbe produrre una rivoluzione complessiva delle aliquote applicate dai Comuni (questo non potrà valere però per gli immobili che godranno dello sconto del 25% per la concessione in affitto a canone concordato: in questo caso, infatti, si applicheranno comunque le aliquote del

2015). Riguardo alla Tasi, in particolare, in molti casi i canoni concordati non entrano in gioco: Genova è un caso di questi. Savona, invece, tassa con un "pezzo" di Tasi (0,06% oltre all'Imu) anche gli immobili diversi dall'abitazione principale.

### Le altre facilitazioni

Una prima novità è portata proprio dalla Stabilità di recente approvazione, con cui è stata anche alleggerita la posizione di chi risiede nell'immobile affittato a canone concordato e lo adibisce a prima casa. Ebbene, in questi casi non è dovuta la Tasi che di regola è a carico dei conduttori in una forbice tra il 10 e il 30% (la percentuale è fissata dai Comuni). Al contrario, con il nuovo regime, l'inquilino sarà esentato - nota bene: vale per tutte le locazioni - mentre il proprietario sarà sempre tenuto a versare la propria quota, ossia tra il 90 e il 70%. Al positivo moltiplicatore conseguenza dell'aliquota (più o meno) agevolata e del più re-

cente sconto "orizzontale" del 25% concorre pure la riduzione sulla cedolare secca, cioè l'imposizione sostitutiva dell'Irpef che grava sul reddito da locazione. Chi affitta a canone concordato ha infatti la facoltà di beneficiare della cedolare al 10% invece che al 21%, la quota pagata da coloro che affittano a canone libero. In questo modo il reddito annuo derivante dall'immobile è decurtato di 11 punti. Per usufruire di questo regime servono due requisiti: l'ok dell'inquilino e specificare la scelta in sede di registrazione del contratto. Con un'avvertenza: dal 1° gennaio 2018 l'aliquota della cedolare tornerà al 15%.

sculli@ilsecoloxix.it

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

---

### IL DETTAGLIO

**Sono 17 le località  
liguri coinvolte,  
quelle catalogate  
ad alta tensione  
abitativa**

---

---

### GLI AFFITTUARI

**Gli inquilini  
di immobili adibiti  
a prima casa  
non pagano più  
la quota di Tasi**

---

## Canone concordato - Detassazione Imu e Tasi 2016

### Cos'è

Affitti stipulati nei limiti dettati dagli accordi tra Comuni e associazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, quindi non a libero mercato

### Immobili interessati

Unità abitative affittate con contratto registrato a canone concordato (ai sensi della legge 431/98 art. 2 comma 3)

### Tipologie di contratto ammesse

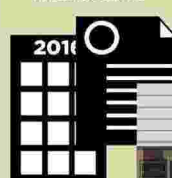
Contratti agevolati 3+2



Contratti per studenti universitari, con durata da 6 mesi a 3 anni



Contratti transitori, con durata da 1 a 18 mesi



### Immobili locati con contratti "concordati" (a canone calmierato)

Fonte: Confedilizia

	rendita media*	Aliquota Imu/Tasi	Imposta (Imu/Tasi)		risparmio di imposta in euro
			2015	2016	
Roma	1.202	11,4‰	2.270	1.702	567
Bologna	1.574	7,6‰	2.010	1.507	503
<b>GENOVA</b>	1.310	8,5‰	1.871	1.403	468
Milano	1.475	7,3‰	1.789	1.342	447
<b>SAVONA</b>	889	9,4‰	1.404	1.053	351
Aosta	868	8,6‰	1.356	1.356	339
Venezia	1.013	7,6‰	1.293	970	323
Napoli	927	8‰	1.246	934	312
Torino	1.286	5,75‰	1.242	931	311
Campobasso	675	10,6‰	1.202	901	301
Cagliari	1.059	6,6‰	1.174	880	294
Firenze	898	7,6‰	1.147	860	287
Trieste	993	6,5‰	1.084	813	271
<b>IMPERIA</b>	591	9,4‰	1.052	789	263
Potenza	545	11,4‰	1.029	772	257
Perugia	555	10,6‰	988	741	247
Palermo	524	10,6‰	933	700	233
Ancona	696	6,9‰	807	605	202
Catanzaro	444	10,6‰	791	593	198
Bari	1.172	4‰	788	591	197
L'Aquila	553	9,1‰	776	582	194
Trento	511	8,95‰	768	576	192
<b>LA SPEZIA</b>	875	4,6‰	676	507	169

### Sconto previsto



dovuta dopo aver applicato le aliquote stabilite da ciascun Comune per il 2015 (esempio: Genova 0,85%)



ove prevista per gli immobili diversi dalla prima casa, dopo aver applicato le aliquote stabilite dai Comuni per il 2015

### NOTA

Molti Comuni prevedono aliquote agevolate per gli immobili affittati con contratto concordato. Per usufruirne è necessaria una comunicazione all'ufficio Tributi. Lo sconto del 25% va calcolato dopo aver applicato queste eventuali aliquote agevolate

### Comuni liguri interessati (cosiddetti ad alta tensione abitativa)



\*: Rendita media per immobili di categoria catastale A/2 tratta dalle statistiche catastali dell'Agenzia delle Entrate

NB: Gli importi relativi alle città di Aosta, L'Aquila, Milano, Potenza e Roma sono stati depurati della quota parte dovuta dal conduttore Importi espressi in euro