

NUOVI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

È stato introdotto nell’ordinamento tributario ad opera dell’ Art. 2 comma 3 L. 431/98 al fine di incentivare il mercato delle locazioni. Tale tipologia contrattuale prevede che le parti possano aderire a contratti tipo definiti sulla base di accordi locali negoziati tra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini.

Gli accordi locali sono coordinati a livello nazionale da una convenzione quadro che fissa i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione consentendo altresì l’individuazione di aree omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipi edilizi.

Per ogni zona individuata l’accordo locale determina un valore minimo e massimo del canone sulla base delle caratteristiche dell’alloggio.

All’interno di questo intervallo le parti determineranno in seguito il canone di locazione da applicare al caso specifico.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

CONVENZIONE QUADRO
NAZIONALE

*Da rivedersi ogni tre anni ai sensi
dell' Art. 4 L. 431/98*

*e' stata istituita con DM Infrastrutture e
Trasporti 30 dicembre 2002
«Approvazione modello contratto tipo»*

NUOVA CONVENZIONE
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

ACCORDI LOCALI

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

Articolo 1 -

Criteri per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione nella contrattazione territoriale.

1. Gli accordi territoriali, in conformita' delle finalita' indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unita' o porzione di unita' immobiliare, e' concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.
2. A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprieta' edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi di cui al comma 1, dopo aver acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni - ove effettuate - delle microzone del territorio comunale definite ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:
 - a) valori di mercato;
 - b) dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
 - c) tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali. All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado. Al fine di assicurare la formazione degli accordi territoriali di cui all'art. 2, comma 3, della legge 431 del 1998, trascorso il termine di 60 giorni previsto per la convocazione delle organizzazioni della proprieta' edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, le stesse organizzazioni possono produrre formale richiesta ai comuni interessati; nel caso in cui i comuni non adempiano nei successivi 30 giorni, le organizzazioni possono procedere di propria iniziativa alle convocazioni di cui al comma 2 del presente articolo.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

segue

**Articolo 1 -
Criteri per la determinazione ...**

**NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017**

3. Per ogni area individuata ai sensi del comma 2 o per eventuali aggregazioni di microzone, gli accordi territoriali prevedono un valore minimo ed un valore massimo del canone che costituiscono, rispettivamente, il limite minimo e massimo di una o più fasce di oscillazione.
4. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni, tengono conto anche dei seguenti elementi:
 - a) tipologia dell'alloggio;
 - b) stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
 - c) pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
 - d) presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
 - e) dotazione di servizi tecnici (ascensore, tipologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, ecc.);
 - f) eventuale dotazione di mobilio.
5. Per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli accordi territoriali relativi. Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto. Gli accordi integrativi possono individuare valori massimi del canone, all'interno delle fasce, ai fini dell'applicazione dell'art. 2, comma 3 del decreto 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

segue

**Articolo 1 -
Criteri per la determinazione ...**

**NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017**

6. Alla sottoscrizione degli accordi integrativi di cui al comma 5, possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro, associazioni Onlus che si occupano di immigrazione, in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, da stipulare con i diretti fruitori, sono regolati dall'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998.
7. Gli accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché particolari forme di garanzia. Gli accordi territoriali possono stabilire gli elementi oggettivi che determinano una riduzione del canone massimo.
8. Le 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.
9. Gli accordi territoriali possono prevedere, per i contratti per i quali il locatore non opta per la «cedolare secca», l'aggiornamento del canone in misura contrattata e, comunque, non superiore al 75 per cento della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
10. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato A) che è approvato ai sensi dell'art. 4-bis della legge n. 431 del 1998.
11. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successivi aggiornamenti che a quelli sottoscritti negli altri comuni.
12. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della richiamata legge n. 431 del 1998.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

Articolo 2 -

Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi.

1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.
2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'art. 1. Gli accordi territoriali relativi ai contratti di cui al presente articolo possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431 del 1998. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
3. Per le proprietà di cui all'art. 1, comma 5, si procede - per i Comuni di cui al comma 2 del presente articolo - mediante accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nello stesso art. 1.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

segue

Articolo 2 - Criteri per definire ...

4. I contratti di cui al presente articolo devono contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore, tra quelle indicate nell'Accordo definito in sede locale, da provare, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto.
5. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1 e 4 del presente articolo, nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'accordo o difficilmente documentabili, gli accordi definiscono le modalità bilaterali di supporto ai contraenti da parte delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli accordi di riferimento.
6. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998 in caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dai commi 1, 2, 4, 5 del presente articolo.
7. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato B) che è approvato ai sensi dell'art. 4-bis della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni.
8. Le parti contrattuali 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.
9. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'art. 1 del decreto legge 30 dicembre 1988 n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successivi aggiornamenti che a quelli sottoscritti negli altri comuni.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

Articolo 3 -

Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi.

1. Nei Comuni sede di universita', di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e dalla legge 21 dicembre 1999, n. 508 nonche' nei Comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti - in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.
2. I canoni di locazione sono definiti in appositi accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli accordi territoriali di cui all'art. 1. L'accordo locale potra' individuare misure di aumento o diminuzione dei valori dei canoni in relazione alla durata contrattuale. I canoni di locazione sono definiti con le medesime modalita' previste dal comma 4 dell'articolo 1.
3. Per le proprieta' di cui all'art. 1, comma 5, si procede mediante accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalita' indicate nello stesso art. 1.
4. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato C) che e' approvato ai sensi dell'art. 4-bis della legge n. 431 del 1998 e successive modificazioni.
5. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprieta' edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalita' di attestazione, da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilita', 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.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

Articolo 4 -
Art. 4 Tabella degli oneri accessori.

Articolo 5 -
Art. 5 Agevolazioni fiscali.
slide successiva

Articolo 6 -
Art. 6 Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

Articolo 5 - Agevolazioni fiscali.

1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nel territorio dei comuni di cui all'art. 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuali dal Comitato interministeriale per la programmazione economica stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate nella presente Convenzione, nonché ai contratti di cui agli articoli 1 comma 3, e 5 commi 2 e 3 della medesima legge n. 431 del 1998, si applica, salve successive modificazioni, integrazioni ed aggiornamenti, la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.
2. **Il reddito imponibile dei fabbricati locati**, determinato ai sensi dell'art. 37 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, **e' ulteriormente ridotto del 30 per cento**, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato.
3. Ai fini di quanto previsto dall'art. 4, comma 1, ultimo periodo, della citata legge n. 431 del 1998, i tipi di contratto di cui all'art. 4-bis della medesima legge si intendono utilizzati ove le pattuizioni negli stessi previste siano state tutte integralmente accettate da entrambe le parti contraenti ed integrate quando richiesto.
4. **In caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca**, per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge n. 431 del 1998, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'art. 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 e' ridotta al 15 per cento ed **e' ulteriormente ridotta al 10 per cento** ai sensi dell'art. 9, commi 1 e 2-bis, decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, per il periodo ivi indicato.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

segue

Articolo 5 - Agevolazioni fiscali.

5. In sede di prima applicazione del presente decreto fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell' art. 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, **la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro e' assunta nella misura del 70 per cento** del corrispettivo annuo pattuito.
6. Ai sensi dell'art. 3 comma 2 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, l'applicazione dell'imposta nella forma della cedolare secca, sostituisce le imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione; la cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione.
7. In relazione a quanto stabilito dall'art. 10 della citata legge n. 431 del 1998 e dall'art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, **ai soggetti titolari di contratti di locazione di unita' immobiliari adibite ad abitazione principale**, stipulati o rinnovati a norma dell'art. 2, comma 3 e art. 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una **detrazione**, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi: **a) euro 495,80, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;**
b) euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.
8. Ai sensi dell'art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ai lavoratori dipendenti che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione, e siano titolari di contratti di locazione di unita' immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo comune di residenza, a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione nonche' ai giovani di eta' compresa fra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione ai sensi della legge n. 431 del 1998 per l'unita' immobiliare da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge, spetta una detrazione, per i primi tre anni complessivamente pari a: a) euro 991,60, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
b) euro 495,80, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

segue
**Articolo 5 -
Agevolazioni fiscali.**

NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

9. Le detrazioni predette da ripartire tra gli aventi diritto, non sono tra loro cumulabili e il contribuente ha diritto, a sua scelta, di fruire della detrazione piu' favorevole. Le detrazioni sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale l'unita' immobiliare locata e' adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente.
10. Ai sensi dell'art. 15, comma 1, lettera i-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo: i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della legge n. 431 del 1998 e successive modificazioni, i canoni relativi ai contratti di ospitalita', nonche' agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, universita', collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative, dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una universita' ubicata in un comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unita' immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'universita' o in comuni limitrofi, per un importo non superiore a 2.633 euro. Alle medesime condizioni ed entro lo stesso limite, la detrazione spetta per i canoni derivanti da contratti di locazione e di ospitalita' ovvero da atti di assegnazione in godimento stipulati, ai sensi della normativa vigente nello Stato in cui l'immobile e' situato, dagli studenti iscritti a un corso di laurea presso un'universita' ubicata nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea o in uno degli Stati aderenti all'accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'art. 168-bis.
11. **Ai fini dell' I.m.u. e della Ta.s.i. con riferimento agli immobili locati con contratti a canone concordato l'imposta** e' determinata applicando rispettivamente l'aliquota stabilita dal comune, **con riduzione al 75 per cento** ex art 13 comma 6 -bis decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e l'aliquota stabilita dal comune ai sensi dell'art. 1, comma 683, della legge 27 dicembre 2013 n. 147, ridotta al 75 per cento ai sensi del comma 678, ultimo periodo, dell'art. 1 della medesima legge n. 147 del 2013.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

NUOVA
Dm. 16 gennaio 2017
in vigore dal 30 marzo 2017

Articolo 7 -

Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto.

1. L'adozione dei tipi di contratto allegati al presente decreto diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, dal deposito degli accordi ai sensi del comma 2, sulla base dei criteri indicati nel decreto di cui all'art. 4, comma 2, della legge n. 431 del 1998.
2. Successivamente alla sottoscrizione, gli accordi territoriali e integrativi sono depositati, a cura di una delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata e presso la regione di riferimento. I comuni danno la massima pubblicità all'accordo.
3. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della richiamata legge n. 431 del 1998.
4. L'accordo definito in sede locale stabilisce la sua durata e le modalità di convocazione per il suo rinnovo e assicura modalità di monitoraggio della sua applicazione, prevedendo forme di convocazione straordinaria delle parti firmatarie in presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica. Fino all'adozione degli accordi basati sul presente decreto restano in vigore, in ogni loro parte, gli accordi precedenti.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

*FISSA I CRITERI PER DETERMINARE I CANONI NELLA
CONTRATTAZIONE TERRITORIALE*

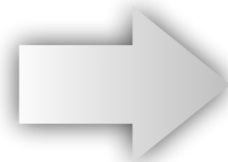
SCHEMATIZZATI IN
8 PUNTI

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

1 - PUNTO

ACCORDI
TERRITORIALI



STABILISCONO LE FASCE DI OSCILLAZIONE
DEI CANONI SECONDO LE CARATTERISTICHE
DELL'IMMOBILE ALL'INTERNO DELLE QUALI E'
CONCORDATO TRA LE PARTI IL CANONE DEL
SINGOLO CONTRATTO

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

2 - PUNTO

**LE
ORGANIZZAZIONI**
al fine della
realizzazione degli
AL

**INDIVIDUANO
INSIEMI DI AREE
OMOGENEE**

- valori di mercato
- dotazioni infrastrutturali
- tipologie edilizie (categorie e classi)

all'interno della aree possono essere evidenziate zone di particolare pregio o degrado

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

3 - PUNTO

ACCORDI

AREA
OMOGENEA

VALORE MINIMO

X FASCIA DI OSCILLAZIONE

VALORE MASSIMO

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

4 - PUNTO

**DEFINIZIONE
CANONE
TRA
MINIMO
E MASSIMO**

LE PARTI
tengono conto
delle
caratteristiche
dell'immobile

- tipologia di alloggio
- stato di manutenzione
- presenza di pertinenze
- presenza di spazi comuni
- dotazioni di servizi tecnici
- dotazione di mobilio

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

5 - PUNTO

ACCORDI

POSSONO

- prevedere per durate superiori a quella minima (3+2) aumenti dei valori MIN/MAX
- stabilire elementi oggettivi che determinano una riduzione del canone massimo
- prevedere per i contratti non in cedolare l'agg.to del canone comunque non superiore al 75% var. Istat

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

6 - PUNTO

LE PARTI

CONTRATTO A
CANONE
CONCORDATO

UTILIZZO DEL TIPO CONTRATTO
ALLEGATO AL DM

POSSIBILE STIPULA IN TUTTI I COMUNI D'ITALIA

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

7 - PUNTO

ACCORDI
LOCALI

Se mancano o non
state aggiornate al DM
del 2002

*Il DM 14 Luglio
2004 ha previsto che:*

Se non sono stati mai stipulati si fa riferimento
all'accordo di un comune limitrofo
demograficamente simile

Se non sono stati aggiornati si adeguano le
fasce di oscillazione in base all'intera variazione
ISTAT

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

8 - PUNTO

LE PARTI

NELLA DEL
STIPULA
CONTRATTO

POSSONO ESSERE ASSISTITE
FACOLTATIVAMENTE DALLE ORGANIZZAZIONE
DEI PROPRIETARI E INQUILINI

NOVITA' PER I CONTRATTI NON ASSISTITI

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

NOVITA' PER I CONTRATTI NON ASSISTITI

GLI ACCORDI

DOVRANNO
PREVEDERE

LE MODALITA' DI **ATTESTAZIONE** DA ESEGUIRSI
DA PARTE DI ALMENO DI UNA DELLE
ORGANIZZAZIONI FIRMATARIE DELL'ACCORDO

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

NOVITA' PER I CONTRATTI NON ASSISTITI

PRIMA
INTERPRETAZIONE

MIT

INTERPELLO CONFABITARE E RISPOSTA DEL
MINISTERO CON
NOTA DEL 6 FEBBRAIO 2018 NR. 1380

SECONDA
INTERPRETAZIONE

AGENZIA
ENTRATE

INTERPELLO ALLA DRE TOSCANA DA PARTE DI
UNA ORGANIZZAZIONE DEI CONDUTTORI
FIRENZE

RISOLUZIONE NR. 31/E DEL 20 APRILE 2018

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

NOVITA' PER I CONTRATTI NON ASSISTITI

OBBLIGO
ATTESTAZIONE

SI

ATTESTAZIONE *rappresenta elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali*
DEVE ESSERE ANTECEDENTE ALLA REGISTRAZIONE
riunione MISE 12 aprile 2018

OBBLIGO DI
ALLEGAZIONE

NO

Non obbligatoria ma OPPORTUNA al fine di documentare la sussistenza dei requisiti per riduzione imposta di registro

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

NOVITA' PER I CONTRATTI NON ASSISTITI

**OBBLIGO
IMPOSTA DI
REGISTRO**

NO

NON SCONTA ALCUN TRIBUTO
*viene considerato ai sensi dell'art. 11 comma 7 TUR
come allegato da non assoggettare a tassazione
autonomamente*

**IMPOSTA DI
BOLLO**

NO

ESENTE
*art. 5 Tab. allegata Dpr. 642/72
Trattasi di un documento necessario per certificare
la spettanza delle agevolazioni fiscali*

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

NOVITA' PER I CONTRATTI NON ASSISTITI

ATTESTAZIONE

PER QUALI CONTRATTI

*stipulati prima del dm 16
gennaio 2017*
NO

*stipulati DOPO
l'entrata in vigore del
dm 16 gennaio 2017 ed
in presenza di accordo
NUOVO*
SI

*stipulati DOPO l'entrata in
vigore del dm 16 gennaio 2017
ed in presenza di accordo NON
RINNOVATO*
NO

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

CIRCOLARE NR. 7 DEL 27 APRILE 2018

CONFERMA
della Risoluzione nr. 31/E del 20 aprile 2018

Per i contratti a canone concordato **“non assistiti”**, pertanto, l’acquisizione dell’attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle detrazioni. L’attestazione non risulta, invece, necessaria, ai medesimi fini, per i contratti di locazione stipulati prima dell’entrata in vigore del citato decreto 16 gennaio 2017 ovvero anche successivamente, laddove non risultino stipulati accordi territoriali dalle organizzazioni sindacali e dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che hanno recepito le previsioni dettate dal predetto decreto (cfr. art. 7 del DM).
(Risoluzione 20.04.2018 n. 31).

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DECRETO
16 GENNAIO 2017

CIRCOLARE NR. 7 DEL 27 APRILE 2018

CONFERMA
della Risoluzione nr. 31/E del 20 aprile 2018

| DOCUMENTI DA CONTROLLARE E CONSERVARE | |
|---|--|
| Tipologia | Documenti |
| <p>Detrazione per inquilini di immobili adibiti ad abitazione principale locati con <u>contratti in regime convenzionale</u></p> | <p><i>-Contratto di locazione, registrato, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, e art. 4, commi 2 e 3 della legge n. 431 del 19/98.</i></p> <p><i>-Contratto di locazione sottoscritto con l'assistenza delle organizzazioni sindacali o asseverato se concluso sulla base di un accordo territoriale stipulato ai sensi del DM 16 gennaio 2017.</i></p> <p><i>-Dichiarazione del contribuente che il contratto non è assisto, né asseverato, in quanto concluso in assenza di un accordo territoriale stipulato ai sensi del DM 16 gennaio 2017</i></p> <p><i>-Autocertificazione nella quale si attesti che l'immobile è utilizzato come abitazione principale</i></p> |

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

ACCORDI LOCALI

CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO

INDIVIDUAZIONE
COMUNE

PRESENZA
ACCORDO

SI

NO

IL CONTRATTO “CONCORDATO”



NO

ACCORDI LOCALI

SI APPLICA DECRETO MINISTERIALE DEL 14 LUGLIO 2004

ACCORDO TERRITORIALE

MAI STIPULATO

NON AGGIORNATO

ACCORDO TERRITORIALE

Comune piu' vicino e +/- con lo stesso n° di abitanti anche se ricadente in una regione diversa

SI UTILIZZA VECCHIO ACCORDO

aggiornando le fasce di oscillazione min/max in base alle variazioni ISTAT

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”



SI

ACCORDI LOCALI

<http://www.sunia.it/accordi-territoriali/>

CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO

STEP OPERATIVI

INDIVIDUAZIONE ZONA OMOGENEA
che presenta 3 fasce di canone

INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE IMMOBILI
applicando le indicazioni e coefficienti previsti

INDIVIDUAZIONE FASCIA DI OSCILLAZIONE
sulla base delle caratteristiche dell'immobile

DETERMINAZIONE CANONE TRA LE PARTI
TRA VALORE MIN - MAX

Rag. Nicola Mastroianni
Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16.01.2017

L'organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il
Comune di
Mantova, sottoscritto il 9.11.2017, in persona del/della sig./sig.ra

PREMESSO CHE

il sig. C.F.

..... residente a
..... in Via/P.zza n. nella sua qualità

di - locatore / -
conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito in, Via/P.zza
..... n....., piano int., con contratto stipulato con il sig.

..... C.F.,

residente a

..... in Via/P.zza in data

..... e decorrenza dal

....., - registrato / - in corso di registrazione, presso l'agenzia delle entrate di

..... il

..... al n., ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16.01.2017, dichiarando,

sotto

la sua responsabilità, l'esistenza dei seguenti elementi di fatto:

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DETERMINAZIONE SUPERFICIE IMMOBILE
secondo le indicazioni di calcolo riportate nell'accordo locale

Superficie dell'immobile

| | | | |
|---|-------|-------------|--|
| Superficie calpestabile appartamento: | | = mq | |
| Autorimessa ad uso esclusivo: | x 50% | = mq | |
| Posto macchina coperto: | x 40% | = mq | |
| Balconi, terrazze, cantine e simili: | x 50% | = mq | |
| Posto macchina scoperto: | x 30% | = mq | |
| Incremento immobile di piccole dimensioni ¹ | + 40% | = mq | |
| Riduzione per immobili di grandi dimensioni ² (> 100,00 mq.) | - 20% | = mq | |
| SUPERFICIE TOTALE | | = mq | |

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

COEFFICIENTI

da applicare alla tabella dei canoni

- 1) La superficie di calcolo è ricavata al **netto calpestabile**, in base alla dichiarazione del proprietario o resa da un tecnico abilitato (eventualmente incaricato) o desunta dalla vigente A.P.E./A.C.E. A tal fine i metri quadri utili sono calcolati con una tolleranza in più o in meno del **3%**, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone.
- 2) La superficie degli alloggi di **piccola dimensione** va maggiorata del **40%**; il massimo della superficie, compresa la maggiorazione, non può superare i 65,00 mq.
- 3) La superficie degli immobili di **grandi dimensioni**, (> 100,00 mq.) va ridotta del **20%** e il minimo non può essere inferiore a 100,00 mq.
- 4) L'appartamento ammobiliato deve essere corredato da un **elenco** degli arredi. L'arredo deve essere **completo, funzionale ed efficiente**. Per gli alloggi arredati si calcola un **aumento** della superficie abitativa fino al **15%**.
- 5) Le **cantine**, i **balconi**, le **terrazze**, le **soffitte** e le **autorimesse** al chiuso vengono conteggiate al **50%**; il **posto macchina** coperto viene conteggiato al **40%**; il posto macchina **scoperto** ma pertinenziale ed esclusivo viene conteggiato al **30%**.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

INDIVIDUAZIONE FASCIA DI OSCILLAZIONE
secondo i criteri indicati nell'accordo

CRITERI

per l'inserimento della singola unità abitativa locata nell'oscillazione di fascia

- Rientrano nella **prima** fascia gli alloggi che presentano sino a **tre** elementi
- Rientrano nella **seconda** fascia gli alloggi che presentano almeno **quattro** elementi
- Rientrano nella **terza** fascia gli alloggi che presentano almeno **otto** elementi
- Il canone viene individuato nel valore tra il minimo, il medio, il massimo della fascia
- L'appartamento deve possedere un impianto idoneo al riscaldamento dell'intera superficie abitata
- Gli alloggi non conformi alle norme igienico-sanitarie non rientrano nel canone concordato

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

Elementi caratteristici dell'immobile

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • immobile arredato; • assenza di spese condominiali; • ascensore dopo il secondo piano; • serramenti a vetro camera; • doppi serramenti; • sistema d'allarme; • porta blindata; • ingresso indipendente; • antenna satellitare condominiale; • area verde condominiale; • area verde esclusiva; • stenditoio comune; • doppi servizi; • lavanderia (oltre ai servizi); • videocitofono; • pavimenti in legno pregiato; • pavimenti in marmo; • cantina o soffitta esclusiva; • balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva; | <ul style="list-style-type: none"> • cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale; • servizio di portineria; • autorimessa singola; • posto auto esclusivo anche scoperto; • posto auto condominiale a rotazione; • riscaldamento autonomo; • centralizzato con conta calorie; • riscaldamento a pavimento; • impianto di climatizzazione (caldo - freddo automatizzato); • aria condizionata; • efficienza energetica A, B o C; • fonti energetiche rinnovabili (solare, termica, fotovoltaica ecc.); • edificio ultimato da non oltre dieci anni • edificio oggetto di integrale ristrutturazione; • piano attico; • edificio vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali; |
|---|---|

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

Elementi caratteristici n. _____ Zona _____
Fascia - 1^a - 2^a - 3^a Canone previsto dalla fascia minimo _____ / massimo _____
Valore applicato € _____, _____ (mq/anno)

CALCOLO DEL CANONE:

€ _____, _____ x mq _____, _____ = € _____, _____ annui (x 1/12) = € _____, _____ mensili

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sig. _____, come sopra identificato, e il sig. _____, come sopra identificato, dichiarano, assumendosene ogni responsabilità, la corrispondenza alla realtà degli elementi di fatto descritti nel presente documento e le rispettive Organizzazioni _____ e _____, come sopra rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati,

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

ATTESTANO

anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Mantova sottoscritto in data 9.11.2017.

Mantova, li

| i dichiaranti | per l'organizzazione |
|---------------|----------------------|
| <hr/> | <hr/> |
| <hr/> | <hr/> |

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

| | | | | | |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Città | Formia | Via | n. | P. | Int. |
| Dati Catastali: | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Dati Catastali: | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| | Sezione | Foglio | Particella | sub | zona censuaria |
| | cat | classe | vani | rendita | catast. |
| AREA OMOGENEA | ZONA A <input type="checkbox"/> | ZONA B <input type="checkbox"/> | ZONA C <input type="checkbox"/> | ZONA D <input type="checkbox"/> | |

| CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE | | | | PARAMETRI DI QUALITA' DELL'ALLOGGIO | | | | | |
|--|------------|--------------|----------------------|--|--|-----------------|----------|-------------|------|
| Superficie netta mq. | Superficie | Coefficiente | Superficie Convvenz. | PARAMETRI PRESENTI NELL'ABITAZIONE O NEL PALAZZO | | | | | |
| | | | | | | | SI NO | | |
| maggiore di 130 | | 0,90 | 0,00 | 1 | IMM. COSTRUITO O RISTRUTTURATO NEGLI ULTIMI 10 ANNI | | | | |
| tra 75 e 130 | | 1,00 | 0,00 | 2 | RISCALDAMENTO AUTONOMO | | | | |
| tra 60 e 75 | | 1,10 | 0,00 | 3 | IMPIANTO A GAS METANO | | | | |
| tra 45 e 60 | | 1,16 | 0,00 | 4 | PORTA D'ACCESSO BLINDATA | | | | |
| minore di 45 | | 1,22 | 0,00 | 5 | FINESTRE CON DOPPI VETRI O DOPPI INFISSI | | | | |
| balconi, cantine | | 0,25 | 0,00 | 6 | AUTORIMESSA SINGOLA | | | | |
| vani altezza minore m. 1,70 | | 0,70 | 0,00 | 7 | PARCHEGGIO O POSTO AUTO AD USO ESCLUSIVO | | | | |
| garage singolo | | 0,60 | 0,00 | 8 | PIANO RIALZATO, 1° PIANO O ASCENSORE | | | | |
| posto auto coperto | | 0,50 | 0,00 | 9 | DOPPI SERVIZI PER ALLOGGI OLTRE 70 mq. O SINGOLI PER ALLOGGI FINO A 70 mq. | | | | |
| posto auto scoperto | | 0,40 | 0,00 | 10 | CONDIZIONATORE D'ARIA | | | | |
| area scoperta esclusiva | | 0,15 | 0,00 | 11 | GIARDINO AD USO ESCLUSIVO | | | | |
| area scoperta condomin. | | 0,10 | 0,00 | 12 | CANTINA | | | | |
| TOTALE SUP. CONVENZ. Mg. | | | 0,00 | 13 | AREA VERDE, CORTILE O SPAZIO ESTERNO ATTREZZATO CONDOMINIALE | | | | |
| | | | | 14 | SERVIZIO DI PORTINERIA O VIDEOCITOFONO O APPARECCHIATURE EQUIVALENTI | | | | |
| | | | | NUMERO TOTALE PARAMETRI | | | 0 | | |
| | | | | SUBFASCIA | 0 | Canone unitario | min. | med. | max. |
| | | | | | | | | - | |
| | | | | CANONE UNITARIO APPLICATO | | | € | 0,00 | |

| | | | | | | |
|----------------------|-----------------|---|-------------|---|-----------------------|---|
| FATTORI D'INCREMENTO | N. Anni oltre 3 | 0 | Arredamento | - | Contratto Transitorio | - |
| | Incr. % | 0 | Max. 25 % | | Max. 15 % | |

CALCOLO DEL CANONE

| | | | | | |
|---------------------|-------------|-----------------|-------------|------------------------------|---|
| SUPERFICIE CONVENZ. | 0,00 | CANONE UNITARIO | 0,00 | FATTORE GLOBALE D'INCREMENTO | 1 |
|---------------------|-------------|-----------------|-------------|------------------------------|---|

| | |
|---------------------|-------------|
| CANONE ANNUO | 0,00 |
| RATA MENSILE | 0,00 |

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

| | |
|---------------------------------|--|
| <u>CANONE</u> | stabilito sulla base di accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini risulta inferiore ai prezzi di mercato per venire incontro alle esigenze di chi non ha redditi elevati |
| <u>DURATA MINIMA</u> | 3 anni più almeno 2 di rinnovo, automatico tranne nei casi particolari |
| <u>AGEVOLAZIONI</u> | CONDUTTORE detrazioni fiscali ai fini IRPEF per abitazione principale LOCATORE irpef - imposta di registro - imu/tasi agevolate |

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

PROFILI
SOGGETTIVI

POSSONO STIPULARE I CONTRATTI CONCORDATI

**PERSONE FISICHE
NON IMPRENDITORI**

SOGGETTI IMPRENDITORI
*per gli immobili classificati nel
gruppo (escluso A10)
c.d. immobili patrimonio
che non costituiscono beni
strumentali e/o beni merce*

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

PROFILI
OGGETTIVI

TIPOLOGIA CONTRATTUALE

CONTRATTI TIPO 3+2

CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

SCADENZA DEL CONTRATTO
alla fine dei 3 anni

Rinnovo espresso

nuovo contratto di 3 anni

**rinuncia
espresa al rinnovo**

Inerzia delle parti

proroga di 2 anni

***alla scadenza
si puo' avere***

**Proroga
tacita alle stesse
condizioni**

**Rinnovo
a nuove condizioni**

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

DISDETTA DEL CONTRATTO

DEL CONDUTTORE



in qualsiasi momento, per gravi motivi, con preavviso di 6 mesi

DEL LOCATORE



alla prima scadenza (3 anni) solo se ricorrono i motivi di cui all'art. 3 comma 1 L.431/98

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

agevolazioni per il locatore



IRPEF RIDOTTA
o
CEDOLARE SECCA
ridotta



IMPOSTA DI REGISTRO
base imponibile ridotta
del 30%



IMU / TASI
aliquote agevolate
riduzione del 25%

solo per immobili siti in
determinati Comuni

per tutti I Comuni

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

UBICAZIONE immobili MAX agevolazioni

Comuni con carenze di disponibilità abitative (Art. 1, lettera «a» e «b» del DL. 551/1988)

Si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia

Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE

(delibera del 13/11/2003 n. 87 G.U. 18 Febbraio 2004 n. 40)

(con l'art 22, comma 2-ter del Dl. 47/2014 era stato previsto che il CIPE entro il 27 giugno avrebbe dovuto aggiornare la lista dei comuni ove è possibile stipulare i contratti a canone concordato)

Comuni in «stato di emergenza» (Art. 9 Dl 47/2014) - solo cedolare secca

colpiti da calamità naturali tra il 2009 e il 2014 (la data di riferimento adottata dal decreto legge è il 28 Maggio 2014, cinque anni prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del Dl)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

agevolazioni per il locatore



IRPEF ORDINARIA RIDOTTA

BASE IMPONIBILE RIDOTTA DEL 5%

+

ULTERIORE RIDUZIONE DEL 30%

TASSAZIONE SUL 66,5% DEL CANONE



CEDOLARE SECCA

BASE IMPONIBILE 100%

ALIQUOTA 10% SINO AL 2017

**LEGGE DI BILANCIO 2018 PROROGA
ALIQUOTA 10% PER IL 2018 E 2019**

DAL 2020 15%

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

IL CONTRATTO “CONCORDATO”

agevolazioni per il conduttore
detrazioni per canoni di locazione

Utilizzo come abitazione principale

reddito complessivo
sino a euro 15.494

reddito complessivo
da euro 15.495 a euro
30.987

reddito complessivo
superiore ad euro
30.987

495,80 EURO

247,90 EURO

NULLA

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

TIPOLOGIE CONTRATTUALI

AGEVOLAZIONI FISCALI

| Tipologia | Durata e canone | Trattamento ORDINARIO | Cedolare Secca |
|---|---|---|---|
| Canone libero Legge 431/1998, art. 2, comma 1 | 4 anni + 4 di rinnovo autom. Canone e aumento annuo secondo accordi tra proprietario e inquilino | Imposta progressive sul 95% del canone, Addizionali Irpef, Imposta registro 2% | 21% sostitutiva anche dell'imposta di registro e bollo |

| Agevolazioni Inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale e relative condizioni | Detrazione prevista | |
|--|--|---|
| | con reddito complessivo inferiore a 15.493,71€ | con reddito complessivo superiore a 15.493,71 e inferiore a 30.987,41 € |
| A) Detrazione generica per tutti | 300,00 € | 150,00 € |
| B) Detrazione per gli inquilini con età compresa tra i 20 e 30 anni | 991,60 € (spetta per i primi tre anni) | 150,00 € |
| C) Detrazione per i lavoratori dipendenti che hanno trasferito o che trasferiscono la propria residenza per motivi di lavoro , titolari di qualunque tipologia di contratto di locazione per un'unità immobiliare destinata a propria abitazione principale | 991,60 € (spetta per i primi tre anni) | 495,80 € |

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

TIPOLOGIE CONTRATTUALI

AGEVOLAZIONI FISCALI

| Tipologia | Durata e canone | Trattamento ORDINARIO | Cedolare Secca |
|--|--|---|--|
| Canone concordato legge 431/1998, art. 2, comma 3 | 3 anni + 2 di rinnovo autom. Canone compreso entro i limiti stabiliti negli accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari. Aumento annuo: 0,75% indice Istat famiglie di operai e impiegati | Imposta progressiva sul 66,5% del canone, Addizionali Irpef, Imposta registro 1,4% (70% del 2%) I comuni possono deliberare aliquote Imu /tasi ridotte | 10% Sostitutiva anche dell'imposta di registro e di bollo |

| Agevolazioni Inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale e relative condizioni | Detrazione prevista | |
|---|--|---|
| | con reddito complessivo inferiore a 15.493,71€ | con reddito complessivo superiore a 15.493,71 e inferiore a 30.987,41 € |
| A) Detrazione | 495,80 € | 247,90 € |

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

TIPOLOGIE CONTRATTUALI

AGEVOLAZIONI FISCALI

| Tipologia | Durata e canone | Trattamento ORDINARIO | Cedolare Secca |
|--|--|--|---|
| Canone concordato per studenti universitari legge 431/1998, art. 5, commi 2 e 3 | Da 6 a 36 mesi con rinnovo automatico Il conduttore deve essere iscritto a un corso di laurea, di perfezionamento o di specializzazione | Imposta progressiva sul 66,5% del canone, Addizionali, Imposta registro 1,4% | 10% Sostitutiva anche dell'imposta di registro |

| Condizioni per usufruire della detrazione | Detrazione | Importo massimo su cui calcolare la detrazione |
|---|------------|--|
| Studenti universitari fuori sede l'università deve essere ubicata in un comune distante almeno 100 chilometri da quello di residenza dello studente e comunque in una provincia diversa la detrazione spetta allo studente se è titolare di reddito, o ai genitori se è fiscalmente a carico (reddito complessivo inferiore a 2.840,51 euro) | 19% | 2.633 euro |

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

TIPOLOGIE CONTRATTUALI

AGEVOLAZIONI FISCALI

| Tipologia | Durata e canone | Trattamento ORDINARIO | Cedolare Secca |
|---|--|--|---|
| Contratti transitori a canone concordato legge 431/1998, art. 5, comma 1 | Da 0 a 18 mesi Può essere stipulato solo per specifiche esigenze di transitorietà del locatore o del conduttore da documentare nel contratto (eccezione per i contratti sino a 30 giorni) | Imposta progressiva sul 66,5% del canone, Imposta registro 1,4% | 10% Sostitutiva anche dell'imposta di registro |

| Agevolazioni Inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale e relative condizioni | Detrazione prevista | |
|---|--|---|
| | con reddito complessivo inferiore a 15.493,71€ | con reddito complessivo superiore a 15.493,71 e inferiore a 30.987,41 € |
| A) Detrazione generica per tutti | 300,00 € | 150,00 € |
| B) Detrazione per gli inquilini con età compresa tra i 20 e 30 anni | 991,60 € (spetta per i primi tre anni) | 150,00 € |
| C) Detrazione per i lavoratori dipendenti che hanno trasferito o che trasferiscono la propria residenza per motivi di lavoro, titolari di qualunque tipologia di contratto di locazione per un'unità immobiliare destinata a propria abitazione principale | 991,60 € (spetta per i primi tre anni) | 495,80 € |

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Scolari & Partners

Via Ramazzotti – 20

21047 - Saronno

Tel. 0225060267 – Fax 0225060260

www.sptal.com

www.mastroiannitributarista.it

Zazzi - Mastroianni - Scolari

Via Merini – 45

21100 - Varese

Tel. 0332237781 – Fax 0332237781

www.szms.it

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013