

Canone concordato. Taglio del 25% delle imposte

Affitti calmierati, doppio sconto solo sui beni vincolati

■ Tra le misure di alleggerimento del fisco locale immobiliare va segnalato anche lo sconto del 25% di Imu e Tasi per gli immobili locati a canone concordato, previsto dalla legge di Stabilità 2016 ai commi 53 e 54, riguardanti, rispettivamente, l'Imu e la Tasi.

In ordine al perimetro di applicabilità dell'agevolazione, occorre considerare che entrambe le disposizioni contengono un generico riferimento alla legge 431/1998, cioè alla disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo. Ciò implica che sono agevolabili tutti gli immobili locati a canone concordato, e non solo quelli dei Comuni ad alta tensione abitativa. Inoltre non è necessario che siano stati siglati appositi accordi territoriali fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, dal momento che il Dm 14 luglio 2004 consente di fare riferimento all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione. Quindi potenzialmente i canoni concordati ci possono essere in ogni Comune ed è ipotizzabile un loro incremento nei prossimi anni, con ricadute positive sul mercato degli affitti a prezzi sostenibili.

Per quantificare l'imposta dovuta, occorre capire se va calcolata sull'aliquota comunale oppure su quella ordinaria del 7,6 per mille. La disciplina è piuttosto chiara nel fare riferimento all'aliquota «stabilita dal Comune», per cui l'abbattimento del 25% va effettuato considerando la specifica aliquota adottata dal Comune per i canoni concordati. Negli enti dove

manca l'aliquota agevolata va invece presa quella ordinaria prevista dal Comune per i casi residuali, a meno che non ci sia un'apposita aliquota per gli immobili locati, che prevale su quella residuale.

Occorre poi capire se il contribuente è obbligato a presentare la dichiarazione per poter usufruire dello sconto. Intanto il problema non si pone nell'immediato e può essere rinviato a giugno 2017, termine previsto per adempiere all'obbligo dichiarativo. Sulla questione il dipartimento delle Finanze, in occasione di Telefisco 2016, ha affermato che la dichiarazione Imu è obbligatoria poiché i Comuni non sono in grado di reperire l'informazione sulle singole unità affittate a canone concordato. Ma l'adempimento non è posto a pena di decadenza della riduzione, per cui la mancata presentazione della denuncia comporterà l'irrogazione della sola sanzione fissa.

Resta infine da esaminare la possibilità che lo sconto sui concordati si possa cumulare con altre agevolazioni. Eventualità che va innanzitutto esclusa per il comodato, trattandosi di istituto incompatibile con l'affitto concordato, quindi delle due l'una.

Allo stesso modo il cumulo va escluso anche nel caso di immobile inagibile o inabitabile, che di fatto non può essere locato. Si ritiene invece possibile il cumulo con la riduzione della base imponibile prevista per gli immobili di interesse storico-artistico, per le stesse motivazioni che il dipartimento delle Finanze ha utilizzato per i comodati, cioè di due benefici che non appaiono incompatibili tra loro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

