

**Bonus.** L'abitazione principale dell'inquilino esclusa dalla Tasi

## Con canone concordato sconto del 25%

■ Riduzione del 25% dell'Imu e della Tasi per i fabbricati concessi in locazione a canone concordato. I commi 53 e 54 dell'articolo 1 della legge 208/2015 hanno previsto che per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 431 del 1998, le due imposte si determinano applicando l'aliquota stabilita dal comune nella misura ridotta del 75%.

Innanzitutto occorre precisare che l'agevolazione in questione è di portata più ampia rispetto a quelle riconosciute in altri settori impositivi (quale, ad esempio, l'Irpef) in quanto richiede esclusivamente l'esistenza di un contratto di locazione convenzionato, a prescindere quindi da ulteriori requisiti quali, ad esempio, l'ubicazione dell'immobile in uno dei comuni ad alta tensione abitativa oppure che l'alloggio locato costituisca l'abitazione principale dell'inquilino. In buona sostanza è sufficiente che il contratto sia stato stipulato nel rispetto degli accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni

della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative (articolo 2, comma 3, legge 431/1998). Nei comuni dove tali accordi non sono mai stati raggiunti si può fare riferimento all'accordo in vigore nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale (decreto interministeriale 14 luglio 2004).

### La quota

Rispetto all'aliquota da applicare, il Mef, in occasione di Telefisco del 28 gennaio 2016, ha precisato che nel caso in cui un comune avesse previsto per il 2015 due aliquote: una agevolata (del 7,6 mille) per i canoni concordati alla sola condizione che l'alloggio costituisca l'abitazione principale dell'inquilino; l'altra ordinaria (del 10,6 per mille) per i casi in cui l'inquilino non avesse fissato la residenza e dimora in tale casa; una volta determinata l'imposta dovuta in relazione alle due fattispecie (applicando, quindi, alla prima l'aliquota del 7,6 per mille e

alla seconda quella del 10,6 per mille) entrambe godranno della riduzione del 25%. Va poi aggiunto che qualora la casa affittata (purché non di lusso) sia l'abitazione principale dell'inquilino quest'ultimo sarà escluso dal pagamento della Tasi, a differenza del passato in cui era chiamato a pagare

l'imposta nella percentuale fissata dal comune tra il 10 e il 30 per cento.

### La precisazione

Il Mef, sempre a Telefisco, ha precisato che, persistendo una condizione generale di esclusione dall'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu/Tasi per i contratti di locazione registrati dall'1° luglio 2010 (oppure, se antecedenti, qualora siano stati comunicati alle Entrate i dati catastali al momento dell'acquisizione, risoluzione o proroga), i contribuenti sono tenuti ad adempiere all'obbligo dichiarativo atteso che i comuni non possono verificare se si tratta di contratti stipulati ai sensi della legge 431/1998. Anche in questo caso, così come per i fabbricati concessi in uso gratuito, è bene precisare che la dichiarazione andrà presentata entro il 30 giugno 2017 e la sua eventuale omissione non determinerà il venir meno della riduzione dell'imposta, ma costituirà solo titolo per l'eventuale irrogazione, da parte del comune, della sanzione di 50 euro.

**ifocus del Sole 24 ORE**  
Settimanale - Reg. Tribunale  
di Milano n. 170 del 07-06-2013

DIRETTORE RESPONSABILE  
Roberto Napolitano

PROPRIETARIO ED EDITORE  
Il Sole 24 Ore S.p.A.

SEDE LEGALE, REDAZIONE E DIREZIONE  
Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano

STAMPATORE  
Il Sole 24 ORE S.p.A., via Busto Arsizio 36,  
20151 Milano e Via Tiburtina Valeria,  
Km 68,700, Carsoli 67061 (AQ)  
Stampa quotidiana S.r.l., via Galileo Galilei  
280/A, località Fossatone, 40059 Medicina (BO)  
L'Unione Editoriale S.p.A., via Omodeo s/n,  
09030 Elmas (CA)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

