

FISCO

Imu e Tasi ridotte se l'affitto è a canone concordato

—di **Maurizio Bonazzi** | 14 dicembre 2016

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, dal 2016, per gli immobili locati a canone concordato (definiti dalla legge 431 del 1998), i due tributi si determineranno applicando l'aliquota stabilita dal Comune nella misura ridotta al 75% per cento.

L'agevolazione

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.

È quindi 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).

I Comuni

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).

In linea con quanto affermato dal dipartimento delle Finanze - in occasione dell'incontro di Telefisco del 28 gennaio 2016 - con riguardo agli immobili storico-artistici (purché di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9) concessi in comodato, è da ritenere che la rendita già ridotta del 50%, in quanto fabbricato storico-artistico, vada poi moltiplicata per il 75% in caso di locazione dello stesso a canone concordato (la rendita rileva quindi solo per il 37,5%).

L'aliquota

Rispetto all'aliquota da applicare, occorre precisare che, nell'ipotesi in cui un Comune avesse previsto per il 2015 due aliquote, una agevolata (del 7,6 mille), alla sola condizione che l'alloggio costituisse l'abitazione principale dell'inquilino e l'altra ordinaria (del 10,6 per mille), per i casi in cui l'inquilino non avesse fissato residenza e dimora in tale casa nel 2016, 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 hanno diritto alla 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.

I chiarimenti del Mef

Il ministero dell'Economia e delle Finanze, sempre a Telefisco 2016, ha precisato che, pur esistendo una condizione generale di esclusione dall'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu/Tasi per i contratti di locazione registrati dal 1° luglio 2010 (oppure, se antecedenti, qualora siano stati comunicati all'agenzia delle Entrate i dati catastali al momento della cessione, risoluzione o proroga), i contribuenti sono comunque 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, riducibile a un terzo nel caso in cui il contribuente presti acquiescenza pagando 16,67 euro entro 60 giorni dal ricevimento dell'atto di contestazione.