

Intervento

Affitti «concordati», il rilancio passa dalla leva fiscale

Giorgio Spaziani Testa

Il nuovo decreto Infrastrutture-Economia sui **contratti di locazione agevolati**, transitori e per studenti universitari, rappresenta certamente una novità per il settore. Tuttavia, è stato varato, per così dire, monco.

Sin dall'inizio dell'iter che ha portato all'approvazione del provvedimento, Confedilizia ha fatto presente al Governo che, per il rilancio degli affitti a canone calmierato, l'urgenza non era quella del varo di un nuovo decreto sugli accordi territoriali fra organizzazioni della proprietà **edilizia** e degli inquilini: tanto è vero che, fino all'adozione degli accordi basati sul nuovo provvedimento, resteranno in vigore quelli precedenti, che nella gran parte dei casi funzionano perfettamente e che non è indispensabile modificare.

Ciò che serve per favorire le locazioni a canone non di mercato, è varare due specifiche misure. La prima è la stabilizzazione della speciale aliquota del 10% della cedolare secca, attualmente prevista solo fino al 31 dicembre 2017, con estensione a tutta Italia della sua applicazione. La seconda è l'introduzione di un limite alla tassazione patrimoniale Imu-Tasi - quadruplicatasi rispetto all'Ici - sugli immobili locati attraverso questi contratti, ad esempio con la fissazione di un'aliquota massima del 4 per mille. Senza questi due interventi - che costerebbero complessivamente non più di 350 milioni di euro (lo 0,7% del totale delle imposte sugli immobili) - gli affitti a canone calmierato rischiano di scomparire.

Nel merito, il decreto si segnala - in particolare - per un miglioramento delle regole relative ai contratti di natura transitoria, per i quali si prevede una disciplina anche in caso di durata inferiore a 30 giorni, con canone libero in tutta Italia e modulistica più snella.

Inoltre, viene confermata la possibilità di stipulare le tre tipologie contrattuali in tutto il territorio nazionale, sia nei Comuni ad alta tensione abitativa sia negli altri. La differenza esisteva, e rimane, con riferimento alle agevolazioni fiscali. Solo nei Comuni ad alta tensione abitativa (l'elenco è sul sito www.confedilizia.it) si applicano - per i contratti agevolati (3 anni più 2) e per studenti universitari - la deduzione Irpef del 30%, la riduzione del 30% della base imponibile dell'imposta di registro nonché, fino alla fine di quest'anno, l'aliquota del 10% della cedolare secca. Quest'ultima opera anche in caso di contratti transitori stipulati nei Comuni nei quali i canoni non sono liberi e anche nei Comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza negli ultimi cinque anni a far data dal 28 maggio 2014. In tutta Italia, invece, si applica - negli stessi limiti previsti per la cedolare al 10% - la riduzione del 25% di Imu e Tasi disposta con la legge di stabilità 2016.

Da segnalare, infine, che l'attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo locale, finora prevista in capo alle commissioni di conciliazione, viene estesa alle organizzazioni di categoria.

Presidente Confedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

