

# Riduzione di IMU e TASI del 25% per i canoni concordati

Mercoledì, 1 giugno 2016



Il comma 53 dell'[art. 1](#) della L. 28 dicembre 2015 n. 208 (legge di stabilità per l'anno 2016), con l'inserimento del comma 6-bis all'[art. 13](#) del DL 6 dicembre 2011 n. 201, ha introdotto, con effetto dal 2016, una riduzione valevole ai fini IMU e TASI per gli immobili locati a canone concordato.

Innanzitutto l'agevolazione si applica a tutti i contratti individuati dal comma 3 dell'[art. 2](#) della L. 9 dicembre 1998 n. 431. Rientrano in tale definizione i contratti "agevolati" per finalità abitative aventi durata minima di tre anni con obbligo di proroga di altri due, salvo gli specifici casi di diniego, nonché quelli di natura transitoria per il soddisfacimento di particolari esigenze delle parti e quelli relativi agli studenti universitari.

Pertanto, sulla base della Convenzione nazionale dell'8 febbraio 1999 e del successivo DM [30 dicembre 2002](#) del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, tutti i Comuni possono stabilire fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo l'ubicazione e le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, può essere concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti aventi durata non inferiore a tre anni.

Invece, per i contratti di locazione di durata transitoria, la cui durata non può essere inferiore ad un mese e superiore a 18 mesi, la determinazione del canone è rimessa alla volontà delle parti, salvo per gli immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei Comuni con esse confinanti e negli altri Comuni capoluogo di Provincia per i quali sono definiti i

valori minimi e massimi.

Infine, nei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione, nonché nei Comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto a un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un Comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata non inferiore a sei mesi e non superiore a tre anni sottoscrivibili dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio. Anche in questo caso i canoni di locazione sono compresi tra un valore minimo e un massimo in base alla zona e alle condizioni dell'edificio.

In ogni caso tutte e tre le tipologie di contratto devono essere redatte sulla base di appositi modelli contenuti nel citato DM 30 dicembre 2002 o di quelli definiti dai singoli Comuni.

Il DM [14 luglio 2004](#) ha disciplinato le fasce di oscillazione da utilizzare, per i contratti "agevolati" nel caso in cui non siano stati definiti gli accordi locali, mentre il DM [10 marzo 2006](#) ha stabilito le condizioni per la stipula dei contratti di locazione transitori e di quelli per studenti universitari sempre in assenza di accordi locali.

Come accennato in premessa, e ricordato ieri anche dal Dipartimento delle Finanze in una news, se l'immobile è locato con uno di questi contratti, il proprietario può usufruire, a partire dal 1° gennaio 2016, di una riduzione dell'IMU del 25% rispetto all'aliquota stabilita dal Comune. L'agevolazione si estende anche alla TASI per cui, in questo caso, potranno usufruirne sia il locatore che il conduttore.

La norma, così come formulata, presuppone che la riduzione si applichi anche all'eventuale aliquota ridotta deliberata dal Comune e, certamente, questa è l'interpretazione da fornire in sede di determinazione dell'acconto per il 2016, in quanto si debbono utilizzare le aliquote e le detrazioni stabilite per l'anno precedente.

"Taglio" applicabile anche all'eventuale aliquota ridotta

Per cui, in occasione del pagamento del 16 giugno, occorre prendere l'aliquota, eventualmente agevolata, deliberata dal Comune per l'anno precedente, e ridurla del 25%.

Qualche problema potrebbe sussistere in sede di saldo se l'ente locale, in sede di deliberazione dell'imposta per l'anno 2016, abbia ulteriormente ridotto l'aliquota del 25%, riduzione giustificata proprio da questa disposizione. L'interpretazione letterale della disposizione porterebbe in tal caso il contribuente a effettuare in ogni caso l'abbattimento dell'aliquota ancorché ridotta in quanto la norma prevede appunto che "l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 6, è ridotta al 75 per cento".

Occorre infine tenere presente che il comma 3 dell'[art. 6](#) del DM 30 dicembre 2002 prevede che, in caso di variazione dell'imposizione fiscale

gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata possa adire la Commissione di conciliazione, creata per le controversie in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti concordati, la quale determina, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone da corrispondere.

Copyright 2016 © EUTEKNE SpA - riproduzione riservata

CONDIVIDI ARTICOLO



Il software  
dello Studio

> bluenext <