

Imbalsano Mauro – Carta Raffaella Associazione Professionale

Registrazione contratti locazione - Novità

Tra le novità che hanno interessato la **fiscalità locale**, va evidenziato che i commi 53 e 54 dell'articolo 1 della legge di Stabilità 2016 introducono delle **agevolazioni ai fini IMU e TASI** nel caso di locazioni abitative a **“canone concordato”**.

Il primo dei commi citati dispone, infatti, una **riduzione fino al 25% dell'IMU** per i proprietari che concedono il proprio immobile in locazione a canone concordato. Considerando, ad esempio, l'aliquota massima IMU del 10,6 per mille deliberata da molti Comuni, la riduzione porterà un abbassamento del tasso d'imposta fino al 7,95 per mille.

In parallelo con quanto visto per la riduzione dell'IMU, il comma 54 concede **un'analoga riduzione anche ai fini TASI**, per la quale viene prevista una riduzione al 75% dell'imposta dovuta da proprietari e inquilini, in caso di immobili abitativi concessi in locazione a **“canone concordato”**.

Le fattispecie agevolative di cui sopra trovano applicazione, quindi, solo nei casi di contratti di locazione abitativa stipulati ai sensi dell'**articolo 2, co.3, della L. n.431/1998**, i quali hanno una **durata di tre anni**, ulteriormente prorogata di due anni se al termine del triennio non si procede ad accordo sul rinnovo (3+2) e per i quali il valore del canone ed altre condizioni contrattuali sono **“convenzionati”** o, per l'appunto, **“concordati”**, in quanto **non liberamente pattuiti tra le parti** ma stabiliti in base agli accordi tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della Proprietà e degli Inquilini di concerto con le Istituzioni interessate (ad esempio, i Comuni).

Nell'ambito delle novità apportate in tema di pagamenti in contanti, l'articolo 1, comma 902, della legge di Stabilità 2016 è intervenuto sulle **modalità di corresponsione dei canoni di locazione abitativa**, abrogando l'art.12, co.1.1, del D.L. n.201/2011.

Tale norma prevedeva che i pagamenti dei canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, dovevano essere **effettuati obbligatoriamente, indipendentemente dall'importo, in forme e modalità che escludessero l'uso del contante** e ne assicurassero la tracciabilità, anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore.

In conseguenza dell'abrogazione operata, a decorrere **dal 1° gennaio 2016** sarà possibile pagare i canoni di locazione abitativa **anche in contanti, fermo restando il limite dei € 2.999,99**, ammontare a partire dal quale è vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore in conseguenza delle modifiche apportate dall'articolo 1, comma 898, della legge di Stabilità 2016.