

Locazioni e Fisco

L'affitto di una casa è un reddito per chi ci guadagna e una spesa per chi lo paga. E' quindi logico che sia tassato chi lo incassa, come del resto accade in tutti i Paesi economicamente avanzati, mentre è un po' meno logico che non si possa detrarre dal reddito le spese affrontate dal proprietario, se non in misura fissa. . Altrettanto illogico è che, salvo poche eccezioni, il canone pagato non sia detraibile dai redditi dell'inquilino.

In linea generale il reddito imponibile annualmente di un immobile affittato è pari al canone percepito in un anno di locazione, ridotto del 15% a titolo di forfait per le spese sopportate (del 25% per Venezia laguna, Giudecca, Murano e Burano, secondo una vecchia disposizione che oggi ha probabilmente poco senso). Per la verità esiste un'eccezione, che citiamo solo perché occorre essere precisi (ma praticamente nessuno vi rientra): nel caso in cui la rendita catastale rivalutata dell'immobile superi il canone su cui siano state applicate le detrazioni, diviene essa stessa l'imponibile.

Infine, quando l'inquilino è moroso, è possibile non dichiarare i canoni, ma solo dopo che si è concluso un processo di convalida di sfratto per morosità (attenzione, non, per esempio, per fine locazione). Si potrà chiedere in seguito indietro le imposte versate sui canoni precedentemente non incassati, sotto forma di credito d'imposta, purché il fatto che non siano stati effettivamente pagati sia riconosciuto dal giudice nel procedimento di sfratto stesso. Infine all'Aquila i redditi di locazione percepiti nel 2009 sono imponibili con un'aliquota fissa del 20%: si tratta di una disposizione a favore di una città "terremotata" che però, nelle intenzioni del Governo, potrebbe diventare in futuro la norma in tutt'Italia .

Esiste comunque un complesso insieme di agevolazioni fiscali sulle locazioni che infrangono queste regole, sia a favore del proprietario che dell'inquilino, che vale la pena di elencare in questo articolo-.

Tutte le agevolazioni fiscali sulle locazioni

Le principali agevolazioni fiscali riguardanti le locazioni sono concesse per il cosiddetto canone "concordato" o "convenzionato", regolato dagli accordi comunali locali, che riguarda tre tipi di locazioni: quelle di durata di 3 anni + 2, quelle transitorie e quelle per studenti universitari. Naturalmente la convenienza del canone convenzionato per i proprietari è strettamente legata agli importi massimi concessi dagli accordi territoriali a seconda della tipologia dell'immobile, della sua ampiezza e della zona che, grossomodo, devono concedere uno "sconto" massimo rispetto ai canoni di mercato del 25%. Ciò accade abbastanza raramente, soprattutto nei piccoli centri, con l'eccezione di alcune città (Genova o Firenze, per esempio), in cui certe tipologie di locazione (locazione transitoria, appartamento arredato e perciò con canone incrementabile di una certa percentuale), possono essere giudicate interessanti.

Ottenere un canone convenzionato è invece per l'inquilino sempre conveniente (se ci riesce).

Le agevolazioni fiscali riguardano però anche altri tipi di contratti, e sono state ridisegnate dalla Finanziaria 2008. In particolare gli inquilini a basso reddito si sono visti riconoscere una detrazione per tutti gli alloggi adibiti ad abitazione principale, che riconosce in qualche modo i sacrifici affrontati per prendere in affitto un immobile. Incomprensibilmente, sono più avvantaggiati quelli che sono riusciti ad ottenere un canone basso (convenzionato), rispetto agli altri che sono costretti a subire quello di mercato. . , Ecco, comunque, una tabella riassuntiva di tutte le agevolazioni, passate e future.

Agevolazioni sulle imposte dei redditi: inquilini

Tipo di contratto e requisiti	Scaglioni di reddito (euro)	Detrazione fiscale annua (euro)	Validità
Contratto ad abitazioni principale di qualunque tipo (<i>nuova misura</i>)	fino a 15.493,71	300	Dall'1 gennaio 2007*
	da 15.493,72 fino a 30.987,41	150	
Contratto a canone convenzionato di 3+2 anni di durata in un comune ad alta tensione abitativa	fino a 15.493,71	495,8	Dal 2001*
	da 15.493,72 fino a 30.987,41	247,9	
Contratto ad abitazioni principale per dipendente	fino a 15.493,71	991,6.	

trasferito causa lavoro in un nuovo comune adibito a residenza a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione.	da 15.493,72 fino a 30.987,41	495,8	I primi tre anni di dichiarazione redditi, dal 2007*
Contratto ad abitazioni principale per giovani tra i 20 e i 30 anni trasferito in un nuovo comune adibito a residenza a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione. <i>(nuova misura)</i>	fino a 15.493,71	991,6.	
Studiante iscritto a un corso di laurea presso una università ubicata in un comune distante almeno 100 chilometri da quello di residenza e comunque in un'altra provincia, perché li locali siano nello stesso comune dell'università o in comuni limitrofi. La Finanziaria ha esteso l'agevolazione anche ai canoni pagati alle case dello studente o comunque enti senza fine di lucro e cooperative che hanno scopo di fornire questo tipo di ospitalità.	Nessuno	19% canone (max 500,27)	Dal 2007 e dal 2008 l'estensione alle case per lo studente*

* Con effetti sulla dichiarazione dei redditi presentata l'anno successivo

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

Agevolazioni sulle imposte dei redditi: proprietari

Tipo di contratto	Agevolazione
Contratto a canone convenzionato di 3+2 anni di durata in un comune ad alta tensione abitativa. Validità dal 1999*	"Sconto" del canone imponibile sulla dichiarazione dei redditi; del 40,5%, anziché del 15% (47,5% per la laguna di Venezia);
Qualsiasi (anche di leasing), concluso da aziende che locano abitazioni e le diano in uso a dipendenti che abbiano trasferito la loro residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui prestano l'attività. Validità dal 2004*	Deduzione dall'Ires del canone per il periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento e nei due periodi successivi. Gli immobili locati si considerano strumentali

* Con effetti sulla dichiarazione dei redditi presentata l'anno successivo

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

Agevolazioni sull'imposta di registrazione dei contratti: proprietari e inquilini

Tipo di contratto	Agevolazione
Contratto a canone convenzionato di 3+2 anni di durata in un comune ad alta tensione abitativa. Validità dal 1999.	riduzione del 30% dell'imposta di registrazione del contratto, che passa dal 2% del canone al 1,4% (ed è in genere divisa a metà tra proprietario e inquilino).

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

Ricordiamo che le norme consentono la possibilità di non pagare anno per anno, ma 4 anni tutti in una volta (per i contratti a canone libero) e 3 anni tutti in una volta (per i contratti a canone concordato). In tal caso oggi si ha diritto a una riduzione dell'importo dell'imposta del 7% (per i contratti a canone libero) e del 5,25% (per i contratti a canone regolamentato). Non è granché, ma perlomeno non si è costretti ad affrontare troppo spesso le pratiche burocratiche. La percentuale di riduzione è legata non solo al numero degli anni, ma anche al tasso di interesse legale (che ora è il 3%).

Agevolazioni sull'Ici: proprietari

I comuni possono (ma non debbono) stabilire aliquote dell'Imposta comunale sugli immobili ridotte, fino allo 0%, per chi loca a canone convenzionato di 3+2 anni di durata. Spesso è concessa anche l'aliquota

agevolata per l'abitazione principale anche a chi dà in comodato la casa a parenti stretti. La finanziaria 2008 (art. 2, comma 288) ha chiarito che l'abbattimento delle aliquote a favore delle locazioni a canone concordato può arrivare fino all'esenzione. Nel frattempo, però, vi sono comuni, come Bologna, che avevano già deliberato aliquote dello zero per mille.

Ecco qualche esempio di applicazione di tali regole in alcune delle metropoli italiane nel 2009. Per il 2010 occorrerà informarsi, ma non è un caso che le aliquote 2009 di queste città ricalcano esattamente quelle del 2008 (sembra quindi che i comuni abbiano ormai "stabilizzato" le loro pretese). Ovviamente le aliquote variano in ciascuno degli oltre 8.100 comuni.

Città	Aliquota Ici normale (per mille)	Aliquota Ici per canone agevolato (per mille)
Bari	7	3
Bologna	7	0
Cagliari	6,5	2,5
Firenze	7	6
Genova	7	2
Milano	5	4
Napoli	7	nessuna
Torino	6	1
Palermo	7	3,8
Venezia	7	0,5

Contributi del fondo sociale per gli affitti agli inquilini

Tutti gli inquilini con redditi ridotti con contratti di locazione abitativi regolamentati dalla legge n. 431/1998 (compresi quelli a canone libero o a locazione transitoria, per intendersi), hanno diritto di chiedere i contributi statali previsti dal fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione. Essi consistono in un contributo annuo fino a 3.098,74 € (in caso di reddito annuo fino a due pensioni minime INPS e quando il canone è pari a almeno il 14% reddito) o a 2.324,06 € (in caso di reddito annuo non oltre quello per l'assegnazione case popolari, come stabilito dalle norme regionali, e quando il canone è pari a almeno il 24% reddito).

Le famiglie con ultrasessantacinquenni, disabili o con analoghe situazioni di particolare debolezza sociale, possono vedere incrementato il contributo fino ad un massimo del 25% o, in alternativa, in relazione al possesso dei requisiti per beneficiare dei contributi, i limiti di reddito previsti possono essere innalzati fino ad un massimo del 25%.

I contributi non sono cumulabili con le detrazioni fiscali previste per gli inquilini stessi. I requisiti sono dettagliati nel decreto del Ministero dei Lavori pubblici 7 giugno 1999. I fondi sono stanziati dallo Stato che li ripartisce tra le regioni, le quali a loro volta li assegnano ai comuni. Possono essere incrementati con denaro regionale o comunale.

Altre agevolazioni locali

In alcuni comuni (per esempio Forlì, Cesena, Vicenza, Modena, Rimini, Lecco, Alpignano, Tolmezzo), sono state create, con diverse denominazioni, "agenzia dell'affitto". In genere esse sono volte a facilitare l'inserimento nelle locazioni di persone con forti difficoltà a questo proposito.

A parte quelle che hanno solo scopi spiccatamente sociali, vi sono spesso quelle che intendono anche favorire le aziende nell'alloggio di personale immigrato dall'estero (in particolare extracomunitari). In alcuni casi, come quello di Modena, il comune offre una sorta di fideiussione sui canoni: se l'inquilino non li versa, è il comune a farsene carico.