

Dott. Sandro Guarnieri  
Dott. Marco Guarnieri  
Dott. Corrado Baldini

*A tutti i sigg.ri Clienti  
Loro sedi*

Dott.ssa Clementina Mercati  
Dott.ssa Sara Redeghieri  
Dott. Paolo Caprari  
Dott.ssa Elisa Cattani  
Dott.ssa Beatrice Cocconcelli

Reggio Emilia, li 29/05/2018

## **CIRCOLARE 22/2018**

### **Approfondimento**

---

**Oggetto: Locazioni di immobili ad uso abitativo a canone concordato: obbligatorio il ricorso all'assistenza o all'attestazione delle Organizzazioni Sindacali di categoria**

#### **A. Locazioni di immobili ad uso abitativo che godono di agevolazioni fiscali**

1. **Locazioni cc.dd. 3+2 di cui all'art. 2, terzo e quinto comma della legge 9.12.1998 n. 431.**

Si tratta delle locazione il cui canone rientra nei parametri previsti dagli Accordi Territoriali stipulati tra le Organizzazioni Sindacali dei proprietari e dei conduttori. Tali contratti devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il modello sub Allegato A al D.M. 16.1.2017.

2. **Locazioni a favore di studenti universitari di cui all'art. 5, secondo comma della legge 9.12.1998 n. 431.**

Si tratta delle locazioni aventi per oggetto immobili ad uso abitativo situati nei comuni sedi di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazioni post universitarie o in comuni limitrofi e condotti in locazione da studenti residenti in un comune diverso.

La locazione deve avere una durata da sei mesi a tre anni rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese prima e non oltre tre mesi prima.

Anche in questo caso il canone deve rispettare i parametri previsti dagli Accordi Territoriali stipulati tra le Organizzazioni Sindacali dei proprietari e dei conduttori e il contratto deve essere stipulato utilizzando esclusivamente il modello sub Allegato C al D.M. 16.1.2017.

#### **B. Quali sono le agevolazioni fiscali**

1. L'art. 5 del D.M. 16.1.2017 stabilisce che i contratti di locazione di cui al precedente paragrafo A. situati in comuni ad alta tensione abitativa individuati dalla delibera del CIPE 13.11.2003 il cui elenco è reperibile sul sito internet

Sede legale  
Via Emilia all'Angelo n. 44/B  
42124 Reggio Emilia  
CF 01180810358  
Piva 01180810358

Tel. +39 0522 941069  
Fax +39 0522 941885  
Mail [info@sgbstudio.it](mailto:info@sgbstudio.it)  
[www.sgbstudio.it](http://www.sgbstudio.it)

---

<http://ricerca-delibere.programmazioneeconomica.gov.it/87-13-novembre-2003/>

godono delle seguenti agevolazioni fiscali:

**a. IRPEF proprietario**

Il reddito imponibile dei fabbricati locati, ridotto del 5% a norma dell'art. 37, comma 4-bis del TUIR, è ulteriormente ridotto del 30% a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini IMU e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato.

**b. Opzione per la cedolare secca da parte del proprietario**

In caso di opzione per la cedolare secca, si applica l'aliquota ridotta del 10% fino al 2019 e del 15% dal 2020.

**c. Imposta di registro sulla registrazione del contratto**

L'imposta di registro è ridotta al 70%.

**d. IMU**

Riduzione al 75% dell'aliquota applicata dal comune.

2. Se l'immobile è adibito ad abitazione principale, **il conduttore gode delle seguenti detrazioni:**

- a. Euro 496,00 se il reddito non supera i 15.493,71 euro;
- b. Euro 247,90 se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non i 30.987,41 euro.

**C. Obbligo di conformità dei contratti agli Accordi Territoriali stipulati dalle Organizzazioni Sindacali dei proprietari e dei conduttori**

1. L'art. 1, ottavo comma e l'art. 3, quinto comma del D.M. 16.1.2017 stabiliscono che le agevolazioni di cui sopra spettano solo se:

- a. il contratto è stato concluso con **l'assistenza di una delle Organizzazioni Sindacali firmatarie degli Accordi Territoriali;**

ovvero

- b. per i "contratti non assistiti", **da una attestazione di conformità rilasciata dalle predette Organizzazioni Sindacali** che certifichi la conformità del contratto agli Accordi Territoriali firmati dalla predette Organizzazioni.

- 
2. In caso di opzione per l'attestazione di cui al punto b. del precedente par.1., questa non deve essere necessariamente allegata al contratto di locazione, anche se l'allegazione è opportuna per beneficiare dell'agevolazione ai fini dell'imposta di registro. In quest'ultimo caso viene registrata anche l'attestazione, ancorché in esenzione da imposta di bollo e di registro.
  3. Se non viene allegata al contratto da registrare, riteniamo che l'attestazione possa essere anche successiva alla stipula del contratto. Sul tema, però, dovrà esprimersi col tempo la giurisprudenza.
  4. Le nuove disposizioni non si applicano:
    - a. ai contratti stipulati fino al 31 Marzo 2017;
    - b. ai contratti relativi ad immobili situati in comuni con riferimento ai quali non siano stati stipulati Accordi Territoriali.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti.

***SGB & Partners - Commercialisti***