

Locazioni a canone concordato con IMU ridotta

Per l'immobile abitativo locato con un contratto a canone concordato ex L. 9 dicembre 1998 n. 431, l'IMU determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ai sensi dell'art. 1 comma 754 della L. 160/2019 è ridotta del 25%. Questa agevolazione, è stata introdotta, a partire dal 2020, dal comma 760 dell'art. 1 della L. 160/2019, ed opera in maniera "automatica", a prescindere dalla singola delibera comunale che, eventualmente, può prevedere ulteriori riduzioni.

La riduzione si applica innanzitutto ai contratti, ex art. 2 comma 3 della L. 431/98, che hanno lo scopo di soddisfare le esigenze abitative durature del conduttore e redatti in conformità alle pattuizioni e alle bozze previste negli accordi territoriali conclusi tra le associazioni rappresentative dei proprietari e dei conduttori. Il canone non può superare i valori prefissati negli accordi stessi e la durata minima non può essere inferiore a tre anni con una proroga di due anni in due anni, fatta salva la facoltà di disdetta o rinuncia al rinnovo ex art. 2 comma 5 della L. 431/98.

L'agevolazione si applica anche ai contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5 comma 1 della L. 431/98 e a quelli stipulati con studenti universitari ex art. 5 comma 2 della L. 431/98.

I primi, di durata compresa tra uno e 18 mesi, servono per soddisfare le esigenze abitative transitorie del locatore o del conduttore e anche in questo caso devono rispettare i limiti di canone, le pattuizioni e la forma indicati negli accordi territoriali.

I secondi, previsti nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore ex RD 1592/33 e L. 508/99, nonché nei Comuni limitrofi, possono essere stipulati, ai sensi dell'art. 3 del DM 16 gennaio 2017, esclusivamente con studenti iscritti a corsi universitari o di formazione *post laurea* residenti in un Comune diverso da quello del corso. Anche in questo caso occorre rispettare i limiti di canone, le pattuizioni e la forma indicati negli accordi territoriali stipulati dai singoli Comuni. La durata del contratto, non può essere inferiore a sei mesi né superiore a tre anni.

I Comuni possono inoltre, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L. 431/98, prevedere ulteriori aliquote più favorevoli per gli immobili concessi in locazione a titolo di abitazione principale alle condizioni definite negli accordi territoriali. Questi accordi vengono periodicamente rivisti sulla base delle convenzioni nazionali.

La prima convenzione, datata 8 febbraio 1999, cui è seguito il DM 30 dicembre 2002, precisava che l'assistenza delle organizzazioni di categoria alla stipula dei contratti era meramente facoltativa, per cui il contratto era valido anche se privo della sottoscrizione di tali soggetti. Successivamente il DM 16 gennaio 2017, emanato in base alla nuova convenzione nazionale datata 25 ottobre 2016, ha introdotto una diversa disciplina, obbligando le parti a richiedere l'assistenza, nella definizione del canone, delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori oppure, l'attestazione successiva, da parte di almeno un'organizzazione firmataria dell'accordo territoriale,

della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, con esclusione della possibilità di autocertificare i requisiti.

L'attestazione di rispondenza, (risoluzione n. 31/2018 dell'Agenzia delle Entrate), costituisce un elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali e quindi, per i contratti redatti sulla base di accordi territoriali che abbiano recepito il DM 16 gennaio 2017, risulta obbligatoria anche per beneficiare della riduzione *ex lege* dell'IMU.

Questo documento, una volta rilasciato, in base all'art. 7 del DL 73/2022, può essere fatto valere per tutti i contratti di locazione successivi, purché non varino il contenuto del contratto e le caratteristiche del fabbricato o l'accordo territoriale del Comune cui si riferisce.

L'attestazione invece, non è necessaria per i contratti di locazione relativi ad abitazioni site in Comuni che non abbiano adeguato i propri accordi territoriali alle disposizioni del DM 16 gennaio 2017, per i quali continuano ad applicarsi le disposizioni del DM 30 dicembre 2002, oppure per quei contratti sottoscritti prima all'adeguamento degli accordi territoriali, anche se oggetto di successive proroghe.

Infine si ricorda che, ai sensi delle istruzioni di cui al DM 29 luglio 2022, che ha approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU, per le abitazioni locare a canone concordato *ex L. 431/98*, è venuto meno l'obbligo dichiarativo, dal momento che ormai i Comuni sono in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'imposta da parte del contribuente, questo tramite la piattaforma Puntofisco.