

ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO - PRECISAZIONE

Il comma 760 dell'art.1 della Legge n. 160/2019 ha previsto la riduzione del 25% dell'aliquota IMU per gli immobili per i quali siano stati stipulati contratti a canone concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge n. 431/1998. A ciò si aggiunge, per il Comune di Fossano anche la riduzione di un punto dell'aliquota ordinaria per tali fattispecie.

Ai fini dell'ottenimento del beneficio è necessario che tali contratti rispettino, oltrechè la normativa di Legge, anche gli accordi territoriali sottoscritti dalle associazioni di rappresentanza degli inquilini e dei proprietari e che siano corredati da apposita attestazione di conformità sottoscritta da almeno una delle associazioni di categoria firmatarie degli accordi territoriali.

Il decreto ministeriale 16 gennaio 2017 ha infatti reso obbligatoria, alternativamente, una delle seguenti modalità:

- che il contratto di locazione sia stipulato con l'assistenza delle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori;
- che i contratti stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori siano corredati da un'attestazione, rilasciata da una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo territoriale.

A decorrere dal 01/05/2021 sono entrati in vigore i nuovi accordi territoriali per il Comune di Fossano, stipulati dalle principali associazioni di inquilini e proprietari, che hanno innovato i parametri per la definizione del canone di locazione entro i limiti minimi e massimi ammissibili per poter addivenire al contratto stipulato ai sensi dell' art. 2 comma 3 L. 431/1998.

Di conseguenza, per poter continuare a mantenere il beneficio agevolativo IMU, in presenza di contratti concordati stipulati prima dell'entrata in vigore dei nuovi accordi territoriali, è necessario che siano in ogni caso rispettate le nuove condizioni previste negli innovati accordi territoriali, anche in considerazione del fatto che l'articolo 19-bis della Legge n. 58 del 28/06/2019 ha stabilito che il rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato dopo il primo rinnovo biennale è ammesso in maniera tacita a ciascuna scadenza per un ulteriore biennio, configurando così la presenza di contratti di locazione di durata pluriennale che potrebbero presentare profili di incongruenza rispetto alle nuove previsioni pattizie.

Con il Decreto Legge n. 73 del 21 giugno 2022, convertito nella Legge n. 122 del 4 agosto 2022 (Decreto Semplificazioni) è stato previsto che l'attestazione rilasciata dai sindacati firmatari degli accordi possa essere utilizzata anche per i contratti successivi, purchè gli stessi abbiano il medesimo contenuto, siano riferiti al medesimo accordo territoriale ed allo stesso immobile.

Pertanto, alla luce delle considerazioni sin qui esposte e sulla base delle intercorse modifiche normative si ritiene che possa continuare ad applicarsi il regime agevolativo per i contratti concordati stipulati antecedentemente all'approvazione dei nuovi accordi territoriali dell'aprile 2021 fino alla scadenza del primo rinnovo temporale (es. 3 anni + 2).

Per i contratti in prosecuzione oltre al primo rinnovo (i successivi "+2") è necessario che essi:

- 1. rispettino i nuovi parametri adottati per la definizione del canone di locazione cosicchè tale canone si collochi entro i limiti minimo e massimo ammissibili**
- 2. sia attestata la conformità dei contratti alle nuove prescrizioni previste dagli accordi mediante certificazione da parte delle associazioni di categoria firmatarie degli accordi territoriali.**

In difetto, non sarà più possibile riconoscere tale agevolazione ai fini IMU e pertanto i proprietari saranno tenuti al pagamento di quanto dovuto in forma piena, ivi comprese le annualità precedenti, ove dovuto.

Si rammenta infine che l'esonero dall'obbligo di presentare la dichiarazione ai fini IMU nonché da qualsiasi altro onere di dichiarazione o comunicazione previsto per i possessori degli immobili affittati a canone concordato non si estende alle aliquote ulteriormente ridotte deliberate dal Comune, per usufruire della quale è in ogni caso necessario presentare la relativa comunicazione, su modelli predisposti dall'Amministrazione, entro il termine previsto dal vigente "Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU", ovvero entro il 16 dicembre dell'anno di riferimento.