

Comunicato Stampa congiunto fra l'amministrazione Comunale del Comune di Bojano, nella persona del Sindaco Prof. Carmine Ruscetta e le associazioni firmatarie della proprietà edilizia: PICCOLI PROPRIETARI CASE PER IL MOLISE (A.P.P.C. Molise), CONFAPPI, CONFEDILIZIAe le associazioni dei conduttori: FEDERCASA, SICET-CISL, SUNIA MOLISE, UNIAT APS MOLISE, nonché le altre associazioni che aderiranno successivamente secondo i modi di legge.

Accordo territoriale per i contratti a canone concordato per la città di Bojano

Le Associazioni dei proprietari immobiliari e le organizzazioni sindacali degli inquilini hanno sottoscritto oggi, in data 20.03.2024, il primo "Accordo territoriale" valido per il territorio del Comune di Bojano, utile per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato.

L'Accordo, che sarà pubblicato a breve sul sito del Comune di Bojano, ha recepito le più recenti previsioni del Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017.

Si è operato tanto per la verifica dei canoni, al fine di renderli maggiormente aderenti alle condizioni socioeconomiche della popolazione, quanto per valorizzare le condizioni d'uso degli immobili.

Nell'Accordo territoriale è stato introdotto quanto previsto dal D.M. del 16/01/2017 e dalla Risoluzione n. 31/E del 20/04/2018 emanata dall'Agenzia delle Entrate, circa la necessaria attestazione dei contratti a canone concordato che sarà rilasciata dalle Organizzazioni firmatarie, in modo da certificare la congruità economica e normativa dei contratti medesimi.

Le associazioni degli inquilini, tutte, hanno sottolineato la valenza dell'Accordo territoriale, quale fondamentale strumento di contrasto al mercato nero degli affitti, evidenziandone, al contempo, la funzione di calmierante dei canoni e l'importanza dello stesso nel contesto delle politiche pubbliche in ambito abitativo, nonché efficace strumento calmierante in questo particolare momento storico, ove i diversi conflitti nel mondo, e l'aumento dei prezzi da essi generati, stanno creando non pochi problemi anche al mercato immobiliare.

Le associazioni dei proprietari hanno posto l'accento sulla necessità di chiarire definitivamente le perplessità operative rilevate nel Comune di Bojano circa l'applicazione delle agevolazioni IMU ai locatori di contratti a canone concordato.

Ora è necessario dare la massima pubblicità all'accordo territoriale, in modo che i contenuti possano essere resi noti alla cittadinanza. L'Accordo è immediatamente operativo ed applicabile nella stipula dei nuovi contratti di locazione a canone concordato e per la conversione dei vecchi canoni di locazione.

L'importante lavoro svolto nel corso dei tre mesi di confronto, fra le organizzazioni di categoria, tiene in equilibrio i bisogni degli inquilini e gli interessi della proprietà, mantenendo i livelli di canoni concordati proporzionalmente al di sotto dei valori di mercato, **favorendo una fiscalità agevolata.**

I **proprietari** delle unità immobiliari in affitto possono usufruire delle seguenti agevolazioni fiscali:

- **Riduzione della base imponibile Irpef** – In caso di tassazione ordinaria ad Irpef il reddito imponibile del proprietario, determinato effettuando il confronto tra la rendita catastale rivalutata rapportata ai giorni ed alla percentuale di possesso ed il reddito effettivo, ovvero il canone di locazione ridotto della percentuale forfetaria del 5% e rapportato alla percentuale di possesso, viene ulteriormente ridotto del 30%;
- **Riduzione della base imponibile per l'imposta di registro** – Per i contratti di locazione a canone concordato è prevista una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro. In sostanza, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta deve assunto per il 70% del canone di locazione;
- **Riduzione aliquota cedolare secca** – In caso di opzione per la tassazione con cedolare secca (da esercitare con clausola sul contratto, oppure con istanza in caso di rinnovo annuale), l'aliquota di tassazione applicabile sul 100% del canone di locazione, è ridotta dal 21% al 10%. Si tratta di

un'agevolazione di notevole impatto che rende molto vantaggiosa per il proprietario la stipula di questo tipo di contratto di locazione;

- **Possibilità di beneficiare di detrazioni comunali** – I Comuni hanno facoltà di stabilire aliquote più basse per l'IMU oppure maggiori detrazioni. Il governo dispone che i comuni possono portare al 4 per mille l'aliquota IMU per queste abitazioni, che diversamente sarebbero soggette alla fascia compresa tra il 7,6 e il 10,6 per mille delle seconde case, nonché una riduzione dell'IMU del 25% (Legge di Stabilità del 2020 art. 1 comma 760).

Per quanto riguarda l'inquilino, se lo stesso risulta essere intestatario del solo contratto di locazione di cui alla Legge 431/98, articolo 2, comma 3, e l'immobile risulta essere adibito ad abitazione principale, è possibile usufruire delle seguenti agevolazioni fiscali ai fini Irpef, rapportate al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, per i seguenti importi:

- **€ 495,80** se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non supera € 15.493,71;
- **€ 247,90** se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) supera € 15.493,71, ma inferiore a € 30.987,41.

Tali detrazioni spettano solo per i primi tre anni dal trasferimento della residenza. Inoltre, se il proprietario ha scelto la tassazione con cedolare secca l'inquilino avrà anche l'agevolazione di non vedersi aumentare l'importo del canone di affitto per tutto il periodo di applicazione della cedolare secca.

20 marzo 2024