

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

In attuazione a quanto disposto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, con gli Accordi del 26 settembre 2017 applicabili nel territorio metropolitano di Bologna e col successivo Protocollo d'intesa del 28 febbraio 2018, le organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini hanno definito le modalità per il rilascio dell'attestazione di conformità dei contratti di locazione a canone concordato agli accordi territoriali.

A partire dal 1° marzo 2018 le parti (locatore e locatario) nel predisporre il contratto di locazione concordato potranno scegliere di farsi assistere, nella determinazione del canone, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori (l'assistenza dovrà essere fornita da entrambe le organizzazioni sindacali). Chi non si farà assistere dalle organizzazioni, per potere fruire delle agevolazioni IMU, dovrà comunque richiedere alle organizzazioni stesse il rilascio dell'attestazione di rispondenza del contratto di locazione all'accordo territoriale.

Per l'area di Bologna l'attestazione di rispondenza, secondo quanto previsto dall'art. 13 dell'accordo, dovrà essere rilasciata congiuntamente da due organizzazioni sindacali di cui una della proprietà edilizia e una dei conduttori.

L'attestazione non è invece richiesta per i contratti concordati stipulati fino al 28 febbraio 2018.

Riduzione di imposta del 25%

Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998, l'IMU, determinata sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune, è ridotta del 25 per cento.

Rientrano tra questi contratti quelli di cui all'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 1 e 2, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Aliquota agevolata

Per quei Comuni dove è prevista una aliquota agevolata, essa stessa viene confermata anche per l'anno 2018, così come negli anni scorsi, relativamente alle unità immobiliari (ed alle pertinenze ammesse) interamente locate - alle condizioni definite negli accordi tra le organizzazioni delle proprietà edilizia e quelle dei conduttori - dal soggetto passivo di imposta a persone fisiche che le utilizzano come abitazione principale, con acquisizione della residenza anagrafica.

Modalità di presentazione della dichiarazione

Il contribuente è tenuto a dichiarare al Comune il possesso dei requisiti per l'applicazione delle agevolazioni previste per gli immobili locati a canone concordato, con le seguenti modalità:

- nel caso in cui il contribuente sia in possesso dei requisiti previsti per l'applicazione dell'aliquota agevolata e della riduzione di imposta del 25%, dovrà presentare al Comune, per l'applicazione di entrambe le agevolazioni, esclusivamente la dichiarazione delle aliquote, entro il 31 dicembre dell'anno relativo all'imposta, corredandola della attestazione bilaterale di rispondenza rilasciata dalle organizzazioni delle proprietà edilizia e quelle dei conduttori. Le dichiarazioni delle aliquote già presentate negli anni

passati, se non sono intervenute variazioni, hanno valore, anche per l'anno in corso, sia di comunicazione del diritto all'applicazione dell'aliquota ridotta che di comunicazione del diritto alla riduzione di imposta del 25%. Nel caso in cui siano intervenute variazioni occorre invece presentare una nuova dichiarazione.

- nel caso invece in cui il contribuente abbia diritto alla riduzione IMU del 25 per cento ma debba applicare l'aliquota ordinaria, non avendo i requisiti per potere fruire dell'aliquota ridotta (ad esempio perché l'immobile è locato ad una persona giuridica o ad un conduttore diverso da quelli previsti dal regolamento), per comunicare il diritto alla riduzione di imposta del 25 per cento dovrà presentare la dichiarazione IMU, su modello ministeriale entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposta (1 luglio 2019 per l'anno 2018), corredandola della attestazione bilaterale di rispondenza rilasciata dalle organizzazioni delle proprietà edilizia e quelle dei conduttori.
- nel caso di contratti "concordati" stipulati dal 1 marzo 2018, oltre alle modalità appena sopra indicate, stante quanto previsto dall'art. 13 dell'accordo, per l'area di Bologna, alla documentazione da presentare al Comune dovrà essere allegata anche l'attestazione di rispondenza, rilasciata congiuntamente da due organizzazioni sindacali di cui una della proprietà edilizia e una dei conduttori.