

Le locazioni a canone concordato ed il nuovo accordo territoriale

L'Accordo Territoriale

Il calcolo del canone concordato secondo l'Accordo Territoriale

Contratto a canone concordato:
I vantaggi per le parti

Contratti a confronto:
aspetti fiscali

Modalità applicative per usufruire degli sgravi fiscali



Città di Saronno
Provincia di Varese

L'ACCORDO TERRITORIALE

Accordo territoriale per il Comune di Saronno

sottoscritto il 16.05.18 (ratificato dal Comune di Saronno con Delibera di Giunta del 19.06.2018):

In attuazione della Legge 431/1998 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Stipulato tra le Organizzazioni della Proprietà Edilizia

A.P.E. Associazione della Proprietà Edilizia di Saronno

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Varese

e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari della Provincia di Varese

S.I.C.eT. Sindacato Inquilini Casa e Territorio dei Laghi - Saronno

CONFIAL Inquilini - Saronno

Validità tre anni (e fino a stipula nuovo Accordo)

L'ACCORDO TERRITORIALE

Valido per il territorio del Comune di Saronno, con una zona omogenea ed una parte specifica del territorio (quartiere Matteotti, Cascina Colombara, tratto di Via Volta tra Vie S. Francesco e Carlo Marx) con condizioni diversificate;

Nella definizione del canone di locazione tiene conto delle variabili:

- superficie alloggio e pertinenze
- dislocazione dell'immobile nel Comune
- durata del contratto
- caratteristiche dell'unità immobiliare

Consente agevolazioni fiscali su più fronti per i proprietari che affittano a canone concordato

Calcolo del canone: La superficie

Ai fini del calcolo del canone concordato si terrà conto della superficie così ricalcolata (*superficie netta calpestabile*):

Appartamento	100% della superficie *
Autorimesse singole	70% della superficie
Posti auto in autorimesse comuni	50% della superficie
Cantine/solai, balconi/terrazzi, posti auto scoperti uso esclusivo	25% della superficie
Aree scoperte di pertinenza esclusiva	10% della superficie

= SUPERFICIE PER CALCOLO DEL CANONE

* se <60mq, correttivo +15% ma massimo considerato 60mq

Nel calcolo della superficie complessiva un errore del $\pm 5\%$ non potrà costituire motivo di contenzioso o di rideterminazione del canone

Calcolo del canone: Definizione canone/mq

CANONE/mq	Zona Omogenea	Zone particolari
fino a 60 mq	€ 40 - 75	€ 40 - 70
oltre 60mq e fino a 100mq	€ 35 - 70	€ 35 - 65
oltre 100mq	€ 30 - 65	€ 30 - 60

superficie totale
comprese pertinenze/accessori
ed eventuale maggiorazione
appartamento

Quartiere Matteotti,
Cascina Colombara
Tratto di via Volta tra
via S. Francesco e via C. Marx

Calcolo del canone: Maggiorazioni sul canone/mq

Maggiorazione per estensione BASE contratto oltre 3 anni:

contratto 4+...+ 5%

contratto 5+...+ 8%

contratto 6+... e oltre + 10%

Maggiorazione per locazione U.I. arredata

(compiutamente, con mobilio in buone condizioni): **fino a +15%**

Calcolo del CANONE CONCORDATO BASE

SUPERFICIE TOTALE x CANONE/mq

(eventualmente maggiorato per estensione contrattuale e/o arredamento)

=

CANONE CONCORDATO BASE



Se la superficie totale di calcolo è superiore a 100mq
QUESTO E' IL CANONE CONCORDATO FINALE

Se la superficie totale di calcolo non supera i 100mq,
al canone concordato base vengono applicati dei correttivi positivi e/o negativi secondo le caratteristiche dell'U.I.

Calcolo del canone: Correttivo classe energetica

Coefficiente applicato al canone in base alla classe energetica dell'U.I. *(contratti U.I. con superficie totale fino a 100mq):*

A - B - C	+10%
D -E	+5%
F	--
G	-5%

Calcolo del canone: Correttivi per caratteristiche U.I.

Coefficienti di maggiorazione del canone base secondo le caratteristiche positive dell'U.I. *(contratti U.I. con superficie totale fino a 100mq): :*

Impianto climatizzazione estiva	+5%
Porta blindata e sistema di allarme o inferriate di sicurezza	+5%
Ristrutturazione completa negli ultimi 10 anni (comprovata da titolo di Autorizzazione Edilizia)	+5%

Calcolo del canone: Correttivi per caratteristiche U.I.

Coefficienti di riduzione del canone base secondo le caratteristiche negative dell'U.I. (contratti con superficie totale fino a 100mq): :

Costruite o integralmente ristrutturare prima del 1977	-5%
Oltre 2° piano fuori terra senza ascensore	-5%
Impianti tecnologici vetusti (elettrico, gas, idrico)	-5%
Serramenti vetusti, privi di guarnizioni o con ridotta tenuta termica e/o privi di vetri isolanti con termo-camera	-5%
Mancanza impianto riscaldamento alimentato da caldaia autonoma o centralizzata (ossia riscaldamento fornito solo da stufe a gas o altro combustibile o con apparecchi elettrici, "split", ecc.)	-10%

Possono essere applicati al massimo 4 coefficienti di riduzione

PATTI TERRITORIALI – Calcolo del canone

Riepilogo

SUPERFICIE RICALCOLATA U.I.+ pertinenze
x **CANONE/MQ DI RIFERIMENTO** secondo superficie e zona Saronno
+ eventuale maggiorazione per contratto oltre 3+2 e/o U.I. arredata

= **CANONE CONCORDATO BASE**



**PER LE SUPERFICI FINO A 100mq:
APPLICAZIONE CORRETTIVI ±**

PER LE SUPERFICI OLTRE 100mq:

E' IL **CANONE CONCORDATO FINALE**

Coefficiente per Classe energetica U.I.

Coefficienti in maggiorazione/in riduzione
per caratteristiche U.I.

= **CANONE CONCORDATO FINALE**

*Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata tra le parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT;
NESSUN ADEGUAMENTO invece se il proprietario si avvale della **cedolare secca**.*

CANONE CONCORDATO: I VANTAGGI PER LE PARTI

INQUILINO

Un canone di locazione inferiore, più facile da sostenere



minore rischio di incorrere in problemi di morosità

Maggiore detrazione fiscale IRPEF rispetto al contratto a canone libero:

ad es.:

495,80€ anziché **300€**
per redditi fino a € 15.493,71

PROPRIETARIO

Maggiore garanzia di regolare pagamento del canone da parte dell'inquilino

SGRAVI FISCALI:

- **Cedolare secca: al 10%** anziché al 21% applicato ai contratti a canone libero
o p p u r e

Con tassazione IRPEF:

abbattimento base imponibile **del 30%** anziché del 5% dei contratti a canone libero

- **IMU:** non viene applicata l'aliquota della seconda casa (**10,60 per mille**) bensì l'aliquota base prima casa (**4,50**) ulteriormente ridotta del 25%: ⇒ **3,37 per mille**

CONTRATTI A CONFRONTO – Aspetti fiscali

Esempio: Canone locazione 400€ mensili / 4.800€ annui
Rendita catastale 500€

CONTRATTO A CANONE LIBERO			VS	CONTRATTO A CANONE CONCORDATO				
con TASSAZIONE IRPEF				con TASSAZIONE IRPEF			RISPARMIO FISCALE	
IRPEF*	27%	€ 1.231,20		IRPEF**	27%	€ 907,20		€ 324,00
IMU	10,60 per mille	€ 890,40		IMU	3,37 per mille	€ 283,08		€ 607,32
* riduzione imponibile IRPEF: 5% (Scaglione IRPEF 27% a titolo esemplificativo)				** riduzione imponibile IRPEF: 30% (Scaglione IRPEF 27% a titolo esemplificativo)				
€ 2.121,60				€ 1.190,28				€ 931,32
								-44%

CONTRATTI A CONFRONTO – Aspetti fiscali

Esempio: Canone locazione 400€ mensili / 4.800€ annui
Rendita catastale 500€

CONTRATTO A CANONE LIBERO			vs	CONTRATTO A CANONE CONCORDATO			RISPARMIO FISCALE	
con CEDOLARE SECCA				con CEDOLARE SECCA				
Cedolare secca	21%	€ 1.008,00		Cedolare secca	10%	€ 480,00	€ 528,00	
IMU	10,60 per mille	€ 890,40		IMU	3,37 per mille	€ 283,08	€ 607,32	
€ 1.898,40				€ 763,08			€ 1.135,32	
							-60%	

CONTRATTI A CONFRONTO – Aspetti fiscali

Esempio: Canone locazione 400€ mensili / 4.800€ annui
Rendita catastale 500€

CONTRATTO A CANONE LIBERO			VS	CONTRATTO A CANONE CONCORDATO			
con TASSAZIONE IRPEF				con CEDOLARE SECCA			RISPARMIO FISCALE
IRPEF*	27%	€ 1.231,20		Cedolare secca	10%	€ 480,00	€ 751,20
IMU	10,60 per mille	€ 890,40		IMU	3,37 per mille	€ 283,08	€ 607,32
* riduzione imponibile IRPEF: 5% (Scaglione IRPEF 27% a titolo esemplificativo)							€ 1.358,52
€ 2.121,60				€ 763,08			-64%

Modalità applicative per usufruire degli sgravi fiscali

Per usufruire degli sgravi fiscali il proprietario dovrà:

- ☞ Indicare nel nuovo contratto i **referimenti alla legge** sui Patti Territoriali in base alla quale è stato stipulato (*art. 2, comma 3, legge n. 431/98 e Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze*)
- ☞ Chiedere l'**attestazione di conformità del canone** ad una delle organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale
- ☞ Depositare copia del contratto, regolarmente registrato, presso "**Saronno Servizi**" per allineamento ai fini dell'agevolazione sull'aliquota IMU

Come procedere alla redazione del contratto

1. La scelta della **tipologia contrattuale** per la locazione ad uso abitativo. Valutazione delle esigenze delle parti e delle norme di riferimento.
2. La **stima del canone concordato**: determinazione sulla base dei parametri fissati dall'accordo territoriale, con l'ausilio delle organizzazioni firmatarie dell'accordo stesso.
3. La **stesura del contratto**, sulla base dei modelli ministeriali per locazioni agevolate e transitorie.
4. **L'inserimento di clausole** richieste dalle parti: disamina dei limiti e delle condizioni di ammissibilità.
5. La **certificazione di conformità del canone all'accordo territoriale** da parte dei firmatari dell'accordo stesso, come condizione per la registrazione e per l'ottenimento dei benefici di legge.

Documentazione necessaria per l'attestazione di conformità

Al fine di poter emettere attestazione di rispondenza e certificazione del canone di locazione sarà necessario fornire la seguente documentazione:

- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE E DELLE RELATIVE PERTINENZE E/O ACCESSORI (CANTINA, BOX...) CHE SI INTENDONO LOCARE;
- EVENTUALI PLANIMETRIE QUOTATE ALLEGATE A PRATICHE EDILIZIE;
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APE O ACE;
- SCHEDA DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, REPERIBILE PRESSO LA NOSTRA ASSOCIAZIONE; (VEDI RETRO DELLA PRESENTE)
- COPIA DELLA CARTA D'IDENTITÀ DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE E DELL'EVENTUALE DELEGATO AL RITIRO DELLA CERTIFICAZIONE.

SCHEDA DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Immobile sito in

via..... n..... piano..... int.....

	CARATTERISTICHE TECNICHE E COMPONENTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI DA CONSIDERARE PER L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI	(barrare casella corrispondente)
1	u.i. con certificazione energetica in classi A - B - C	
2	u.i. con certificazione energetica in classi D - E	
3	u.i. con certificazione energetica in classe F	
4	u.i. con certificazione energetica in classe G	
5	u.i. dotata di impianto di climatizzazione estiva	
6	u.i. dotata di porta blindata e sistema di allarme o inferiate di sicurezza	
7	u.i. fatte oggetto negli ultimi 10 anni di ristrutturazione completa comprovata da Autorizzazione Edilizia	
8	u.i. costruite o completamente ristrutturate anteriormente al 1977	
9	u.i. situate oltre il 2° piano fuori terra in stabili privi di ascensore	
10	u.i. con impianti tecnologici vetusti (elettrico, gas, idrico)	
11	u.i. con serramenti vetusti, privi di guarnizioni o con ridotta tenuta termica e/o privi vetri isolanti	
12	u.i. prive di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma o centralizzata (ossia con riscaldamento solo fornito da stufe a gas o altro combustibile o con apparecchi elettrici, "split", ecc.)	

ALLOGGIO AMMOBILIATO

Nel presente contratto viene applicata una maggiorazione al canone di locazione del (massimo + 15 %) valutata in base alla completezza degli arredi presenti.

CONTRATTI AVENTI DURATA DEL PRIMO PERIODO SUPERIORE A 3 ANNI

	(barrare casella corrispondente)
per i contratti di durata di 4 anni	
per i contratti di durata di 5 anni	
per i contratti di durata di 6 anni e oltre	



Città di Saronno
Provincia di Varese