

Adnkronos Ultim'ora – 25/11/2022 18:25:00

I vantaggi fiscali del contratto a canone concordato

(Adnkronos) - Tra le varie forme di contratto di locazione c'è quella a canone concordato. Questa particolare tipologia di contratto di locazione presenta diverse agevolazioni fiscali per entrambe le parti contraenti, ovvero il locatore e il conduttore. Locazione a canone concordato In questa particolare tipologia di contratto di locazione, regolata dalla Legge 431/98, il canone, oltre che sulla durata e su altri aspetti comuni a tutti i contratti di locazione, viene calcolato anche su importi minimi e massimi stabiliti da accordi territoriali tra organizzazioni locali quali le associazioni di categoria dei proprietari e i sindacati degli inquilini. Tali accordi di fatto impediscono alle parti di stabilire un canone libero. Tra le caratteristiche della locazione a canone concordato vi sono: - Durata minima e massima del contratto - Ammontare degli importi del canone calcolato sulla base degli accordi territoriali di riferimento per il comune in cui si trova l'immobile - Durata minima non inferiore ai 3 anni, salvo in caso di natura transitoria e successivamente possibilità di rinnovo ogni 2 anni Agevolazioni fiscali In materia fiscale le agevolazioni previste per il contratto di locazione a canone concordato riguardano: - L'applicazione della tassazione con cedolare secca anziché con tassazione ordinaria con aliquota unica pari al 10% al posto di quella a scaglioni prevista per la tassazione ordinaria - La base imponibile per il calcolo dell'Irpef è ridotta al 30% in presenza delle condizioni indicate dall'art. 8 della Legge 431/98 - Il corrispettivo annuo ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è assunto nella misura minima del 70% - La riduzione del 25% della base imponibile per procedere al calcolo di IMU e TASI Per poter godere delle agevolazioni fiscali di cui sopra i contratti di locazione a canone concordato devono essere stipulati sulla base degli accordi territoriali e con l'assistenza di almeno una delle associazioni che hanno stipulato tali accordi ovvero quella del sindacato degli inquilini o delle associazioni dei proprietari edilizi. In caso di cosiddetti "contratti non assistiti" è necessario richiedere comunque l'attestazione a una delle associazioni di categoria. In questo tema però il Decreto Semplificazioni n. 73/2022 ha introdotto una novità ovvero quella che l'attestazione per il contratto a canone concordato viene estesa a tutti i contratti stipulati successivamente al suo rilascio, a condizione che mantengano il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Sito di provenienza: UNINDUSTRIA – <https://www.un-industria.it>