

Affitto: canone concordato con cedolare secca al 10%. Come funziona?

Il contratto di locazione denominato "a canone concordato" è una soluzione fiscalmente vantaggiosa, pensata per spingere gli affittuari e i locatori a stipulare contratti in regola. Infatti, sul canone concordato la cedolare secca viene ridotta al 10 per cento, dal 2014 fino al 2017.

I contratti con canone concordato con cedolare ridotta al 10% sono quei contratti con durata di 3+2 anni previsti per quei locali che rientrano nei limiti stabiliti dagli accordi territoriali dei comuni con alta tensione abitativa o carenza di disponibilità abitativa.

Non in tutta Italia infatti si può usufruire del canone concordato con cedolare secca al 10%, ma solo in quei capoluoghi di provincia e comuni limitrofi in cui sono state previste delle oscillazioni di canone per l'affitto del locale.

In altre parole, viene stabilito un accordo dalle associazioni di inquilini e proprietari, siglato dall'assessore comunale o dal sindaco, che prevede delle **fasce di costo dell'affitto** per varie zone territoriali con caratteristiche simili. Una volta definito il prezzo dell'affitto per metro quadro, vengono apportate le opportune modifiche secondo la tipologia dell'immobile e le sue caratteristiche.

Come si applica?

Se si vuole un contratto con canone concordato per mettere in affitto un immobile, per prima cosa è necessario consultare le tabelle dove sono elencati i dettagli sugli **accordi territoriali**, di cui ogni Comune che ha aderito dispone.

Grazie all'elasticità prevista per la definizione della fascia di prezzo per il canone concordato, con cui poi si può usufruire della cedolare secca al 10%, si può riuscire a spostare il canone concordato molto vicino alla media del costo degli affitti dettata dal mercato: ad esempio, il canone

concordato può salire se il locale è ammobiliato, se le condizioni dell'edificio sono molto buone ecc.

Così facendo, con un canone vicino ai prezzi di mercato, si riesce invece ad accedere ad un regime fiscale particolarmente vantaggioso, unito al fatto che la durata di questo contratto, con i +2 anni di rinnovo obbligatorio, ha la durata totale di 5 anni.

Gli stessi vantaggi sono presenti anche per quei contratti a canone concordato per gli studenti, che si applicano non solo agli studenti universitari fuori sede, ma anche agli specializzandi e i dottorandi, ma ha una durata massima di 3 anni, e non 5.

Come accedere al canone concordato con cedolare secca

Dopo aver valutato se il canone concordato con cedolare al 10% è la scelta che fa al caso vostro, è ora di capire in che modo si stipula questa tipologia di contratto. Con la stipulazione di un nuovo contratto, la scelta (facoltativa) di usufruire del regime della cedolare secca si fa al momento della registrazione, in cui vengono azzerare le imposte di registro e di bollo dovute se non si avesse scelto la cedolare.

Per esprimere la preferenza per il canone concordato, e quindi passare da un contratto "libero" ad un contratto a canone concordato, è necessario che anche l'inquilino sia d'accordo. Al momento di pagare le tasse, è opportuno ricordare che la cedolare secca al 10% si applica solo a partire dall'annualità in cui si è registrata la scelta per questo regime fiscale.

Conviene fare questo tipo di contratto?

Come più volte ripetuto dagli esperti, il regime di cedolare secca è, generalmente, più conveniente per chi ha anche altre fonti di reddito oltre a quelli generati dall'immobile in locazione, soprattutto perché il reddito da locazione non viene sommato agli altri, rendendo possibile continuare ad usufruire di alcune agevolazioni e non passare ad aliquote Irpef superiori.

Chi invece ha redditi provenienti solo dalla locazione potrebbe non godere di molti vantaggi dal canone concordato al 10% se ha spese da poter detrarre, e che azzererebbero le imposte sull'affitto.

L'unico modo per comprendere se il canone concordato con cedolare secca conviene è fare una proiezione su quanto si pagherebbe di tasse con la prima e con la seconda scelta. È possibile chiedere assistenza al Caf nella decisione.