

Verso il 16 giugno. L'analisi delle aliquote previste dai Comuni

Torino e Napoli, sconti Imu a chi abbassa il canone

Forse non tutti lo ricordano, ma il decreto sul fisco municipale prevedeva che l'Imu sugli immobili locati fosse automaticamente dimezzata. La norma non è mai entrata in vigore, ed è stata poi definitivamente depennata dalla stessa legge che ha aggiunto la Tasi a partire dal 2014. Così, l'unica agevolazione "nazionale" sugli affitti è oggi rappresentata dallo sconto del 25% su Imu e Tasi, che l'ultima legge di Stabilità ha introdotto dallo scorso 1° gennaio a favore delle abitazioni con canone concordato.

Per il resto, l'unica speranza di un vantaggio fiscale per le case in locazione rimane quella di spulciare le delibere comunali alla ricerca di un'aliquota che sia inferiore a quella prevista come «ordinaria».

Sconti per i calmierati

Nelle principali città, le scelte incentivanti consistono soprattutto in aliquote Imu agevolate per le unità immobiliari locatasecondo gli accordi tra le proprietà edilizia e quelle dei conduttori (regolati dalla legge 431/98). Cioè gli stessi immobili ai quali si applica lo sconto d'imposta del 25 per cento.

È per esempio il caso di Bologna; Firenze, Genova, Milano, Napoli e Torino. Ma non di Roma e Palermo, che al contrario non prevedono alcun tipo di agevolazione per le case in affitto, soggette a un'aliquota ordinaria Imu del 10,6 per mille. Anzi, nella Capitale è in vigore anche la maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille, che porta il valore finale al tetto massimo dell'11,4 per mille. Rispetto al basilare livello del 10,6

per mille, per le abitazioni con canone concordato Bologna e Firenze hanno deliberato un'aliquota al 7,6 e Napoli all'8 per mille (con la Tasi ferma a zero). Milano offre invece un'Imu al 6,5 per mille, ma con Tasi allo 0,8, per un totale del 7,3 per mille.

All'interno della stessa tipologia di affitti calmierati, Genova e Torino (che tengono a zero l'aliquota della Tasi) ai fini Imu tracciano alcune distinzioni.

Nel capoluogo ligure, lì dove ci

4,31 per mille

Imu agevolata

L'aliquota prevista a Torino per le case con affitto concordato 3+2

sono contratti "3+2" è infatti prevista un'aliquota agevolata al 7,8 per mille, ma dove sono stati stipulati transitori ordinari o per studenti universitari si paga ad aliquota piena (10,6). Allo stesso modo, Torino concede un'aliquota Imu al 4,31 per mille sulle case in "3+2" e fissa al 7,95 per mille quella per le abitazioni con contratti concordati transitori.

In questo quadro, leggendo le delibere valide per il 2016, tra le città metropolitane citate Firenze è l'unica in cui non si fa riferimento al requisito che la casa sia l'abitazione principale dell'inquilino. Mentre Bologna allarga espressamente l'aliquota agevolata (7,6 per mille) anche alle circostanze nelle quali il locatario sia parente di primo grado della persona che usa l'immobile come abitazione principale (oppure dello studente o del lavoratore fuori sede che la prendono in affitto transitorio).

Pochi vantaggi per i «4+4»

Nessun beneficio "nazionale" è dunque previsto per le abitazioni che sono affittate a canone ordi-

nario. Motivo per cui, sul fronte del "4+4", spiccano ancor di più le scelte compiute dalle amministrazioni comunali.

Rispetto all'ordinaria Imu al 10,6 per mille, Milano prevede ad esempio un'aliquota ridotta al 9,6 per le abitazioni locatate o «con finita locazione conseguente al decreto di convalida di sfratto, fino alla liberazione dell'alloggio» (con la Tasi comunque allo 0,8).

Si rivelano però più caratteristiche le opzioni deliberate a Torino e Napoli. Nel capoluogo piemontese, sempre con Tasi ferma a zero, è prevista una specifica aliquota per unità immobiliari (comprese quelle non abitative) già locatate a canone libero e per le quali sia stata definita una riduzione del canone annuo.

Un modo per favorire i proprietari che hanno dimostrato di andare incontro alle esigenze di spesa degli inquilini, ricalibrando le mensilità richieste. Se la riduzione è compresa tra il 10 e il 20%, l'aliquota è del 9,6 per mille; se la riduzione è superiore al 20%, è dell'8,6 per mille. Aliquote che su una casa da 500 euro di rendita

catastale abbassano il conto da 890 euro annui a 806 e 722 euro.

Un principio simile è stato seguito a Napoli, dove si è determinata un'aliquota Imu dell'8 per mille (con Tasi a zero) sugli immobili locati a titolo di abitazione principale, e per i quali sia stato registrato l'atto con cui si dispone la riduzione di almeno il 15% del canone.

Non solo. Nella città partenopea è anche prevista un'aliquota Imu al 6,6 per mille per le case affittate come abitazione principale di "giovani coppie". Vale a dire coniugi (o coppie iscritte nel registro delle unioni civili del Comune) che al 31 dicembre 2015 non hanno compiuto 35 anni di età. E che si sono sposati (o risultano anagraficamente conviventi) dal 2012 in poi. Il contratto dev'essere conforme all'accordo locale per le locazioni concordate: l'immobile fruisce quindi del nuovo sconto d'imposta del 25 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.ilsole24ore.com/calcoloimu

Il calcolatore per Imu e Tasi in vista dell'acconto del 16 giugno