Canone Concordato

Istruzioni per l'uso

Milano
Comune di Milano

FONDAZIONE WELFARE AMBROSIANO

FONDAZIONE
WELFARE
AMBROSIANO

Il canone concordato

➢ L' Accordo Territoriale per la Città di Milano

I contratti a canone concordato sono stati introdotti dalla Legge 431/98.

I parametri per la determinazione del canone concordato e il contratto-tipo da utilizzare come modello sono stati stabiliti **nell'Accordo Locale per la Città di Milano** approvato dalle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini il 24 giugno 2015, che sostituisce integralmente il testo finora vigente datato 5 luglio 1999:

Per i sindacati inquilini hanno firmato: **S.U.N.I.A., U.N.I.A.T., C.O.N.I.A., FEDERCASA.**

Per le Associazioni della proprietà edilizia i firmatari sono: **ASSOEDILIZIA, U.P.P.I., A.S.P.P.I., A.P.P.C., CONFAPPI, CONFABITARE, UNIONCASA.**

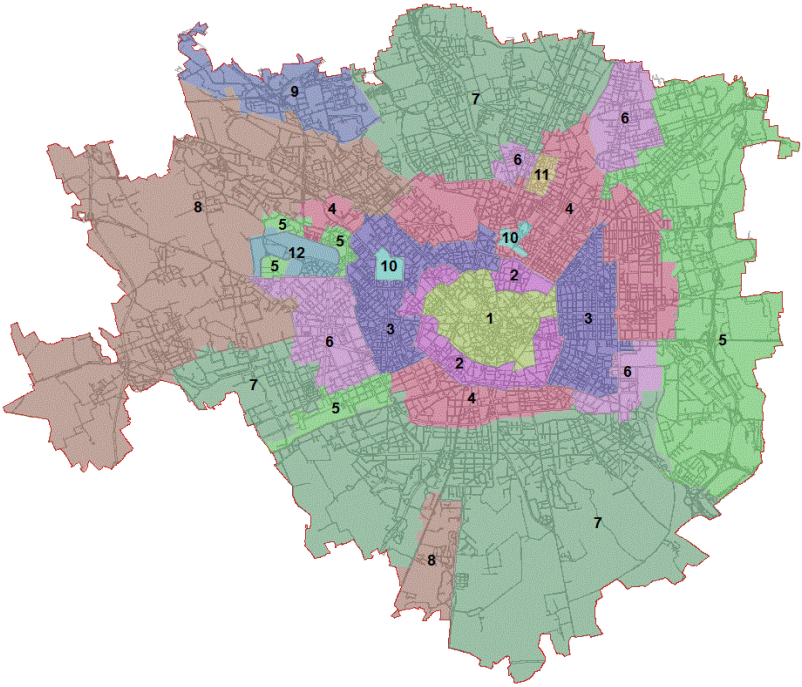
Il nuovo accordo prevede la suddivisione della Città di Milano in 12 zone omogenee urbane, e per ognuna di essa determina un canone concordato suddiviso in tre sub fasce tenendo conto dei dati inerenti alla tipologia dell'immobile.

L'importo del canone deve essere compreso in una fascia tra un valore minimo e uno massimo, determinata in base alle caratteristiche dell'unità immobiliare, alla durata del contratto e alla zona in cui è ubicato l'alloggio.

La durata minima di un contratto a canone concordato è di 3 anni più altri due di rinnovo automatico (3+2). Nel caso in cui si convenga una durata contrattuale maggiore (4+2, 5+2, 6+2 ect.) i limiti minimi e massimi del canone applicabile vengono proporzionalmente maggiorati.

Le 12 zone urbane omogenee

L'Accordo Locale ha suddiviso l'area della città in **12 "zone urbane omogenee** e sono state delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in microzone, definite dall' Ufficio del Territorio di Milano ai sensi del DPR 138/98, e quindi accorpando fra loro le vecchie microzone definite dal patto territoriale del 1999 e tenendo conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali (es vicinanza ai servizi pubblici) e del tipo di alloggio.

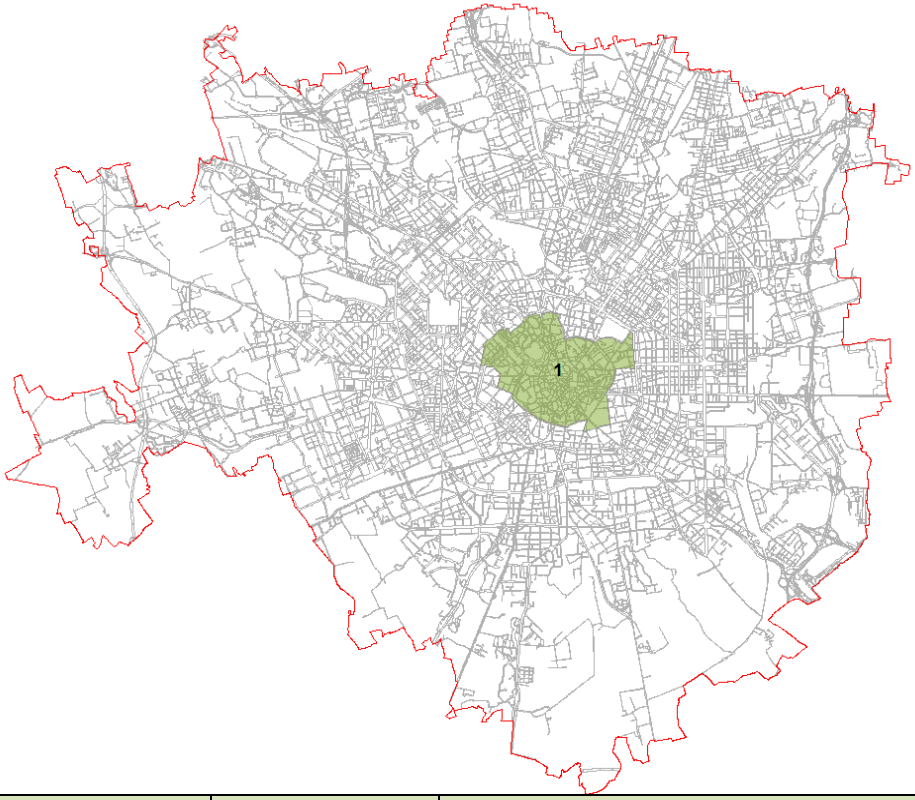


Le Sub - Fasce

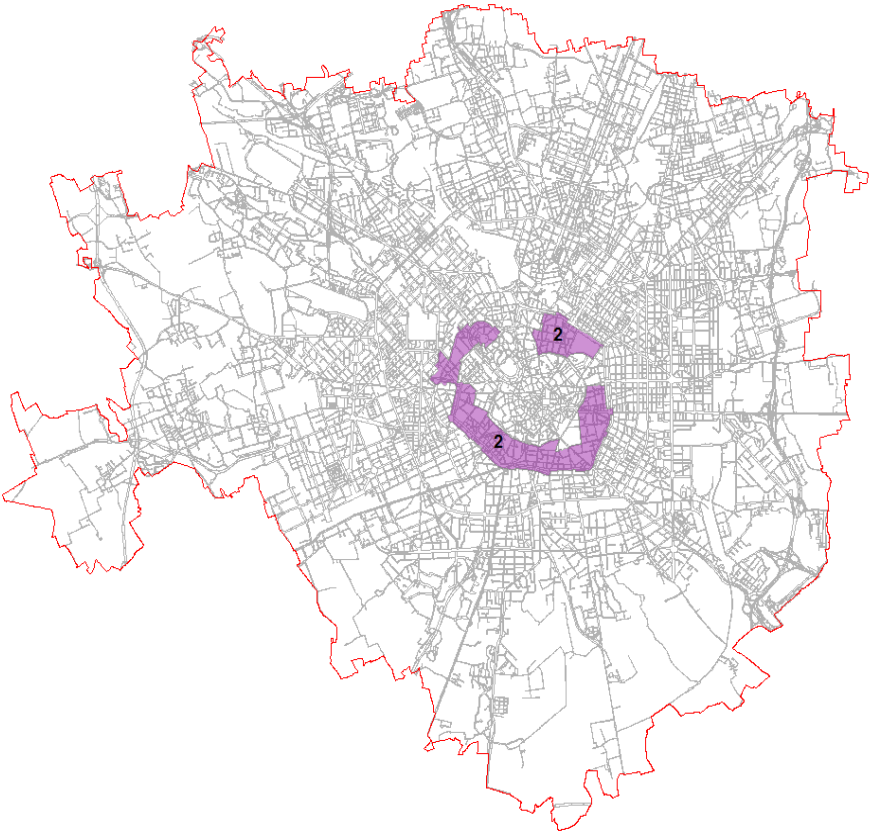
Le sub fasce sono i criteri essenziali insieme alle zone omogenee per la definizione dei “valori di riferimento” minimo e massimo dei canoni di locazione
Nell’ambito di ogni “zona urbana omogenea” è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in €./mq. annuo.

Nel caso in cui i singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone si considererà l’intero edificio incluso nella zona di maggior valore

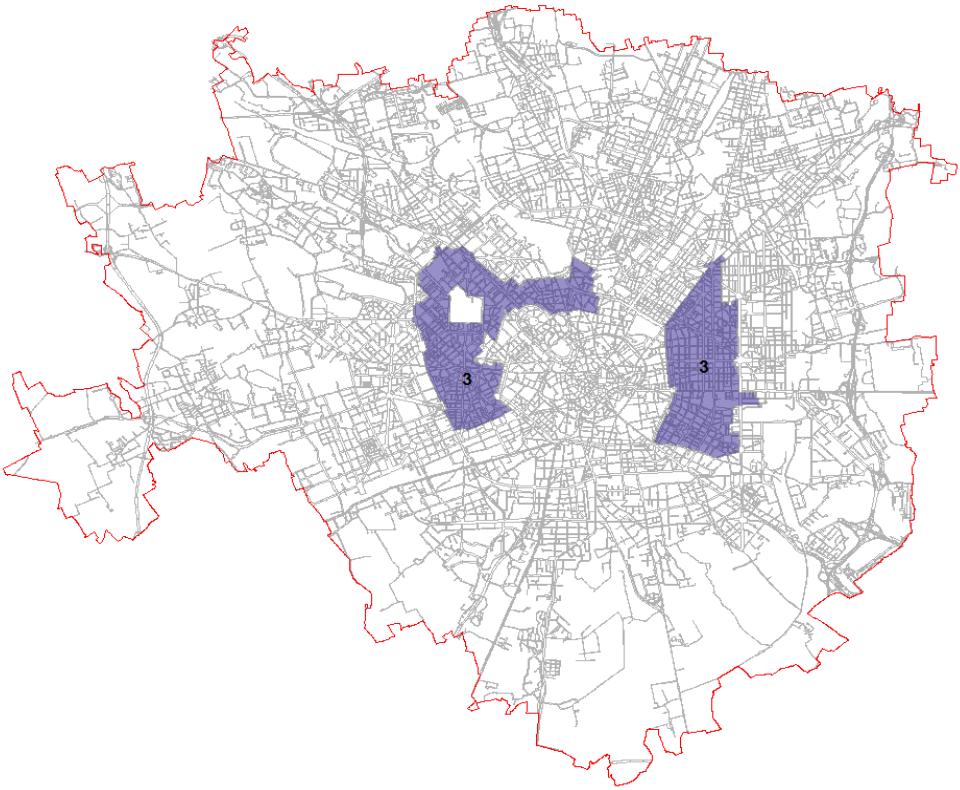
Di seguito la Tabelle delle zone omogenee:



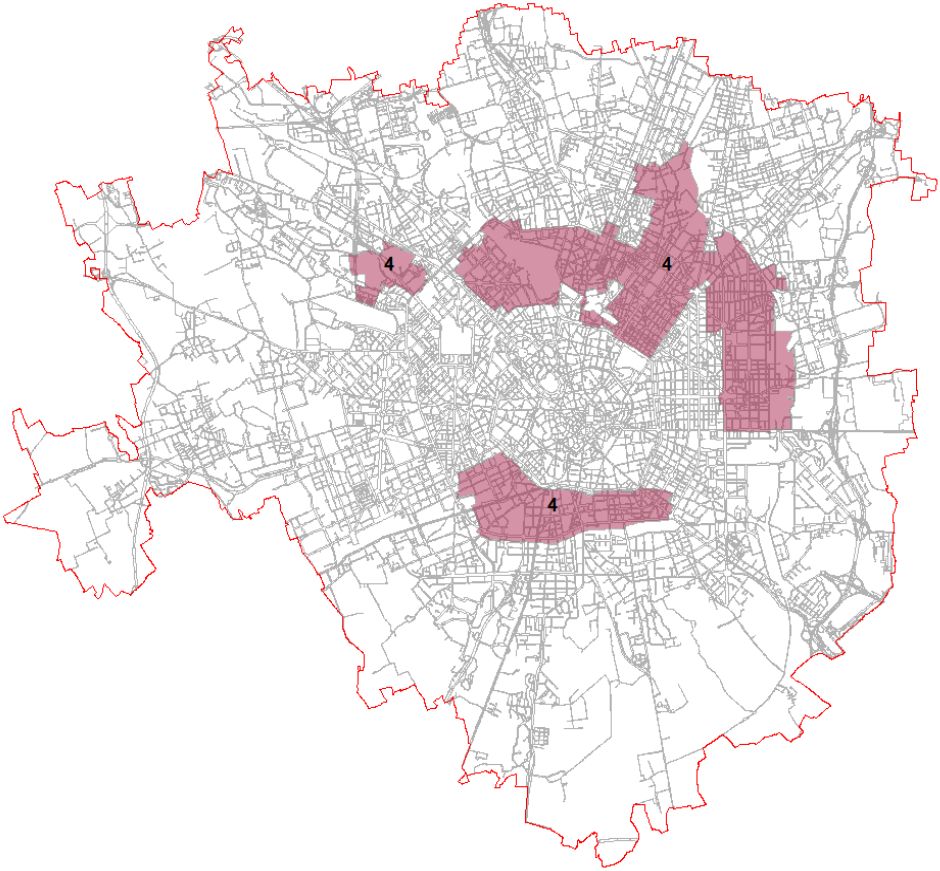
Zona	Sub fascia	Valore Canoni al metro quadro annuo	
		MIN	MAX
1	1	**90**	**117**
	2	**118**	**127**
	3	**128**	**194**
Comprende le microzone denominate A01, A02, A03, A04, B01, B02 - per la sola parte delimitata superiormente dalle vie Elvezia (nn. civici pari e dispari), di P.ta Tenaglia (nn. civici pari e dispari, compresi i nn. civici dell'isolato prospiciente p.zza Lega Lombarda), Della Moscova (civici pari e dispari) **e B04**;			



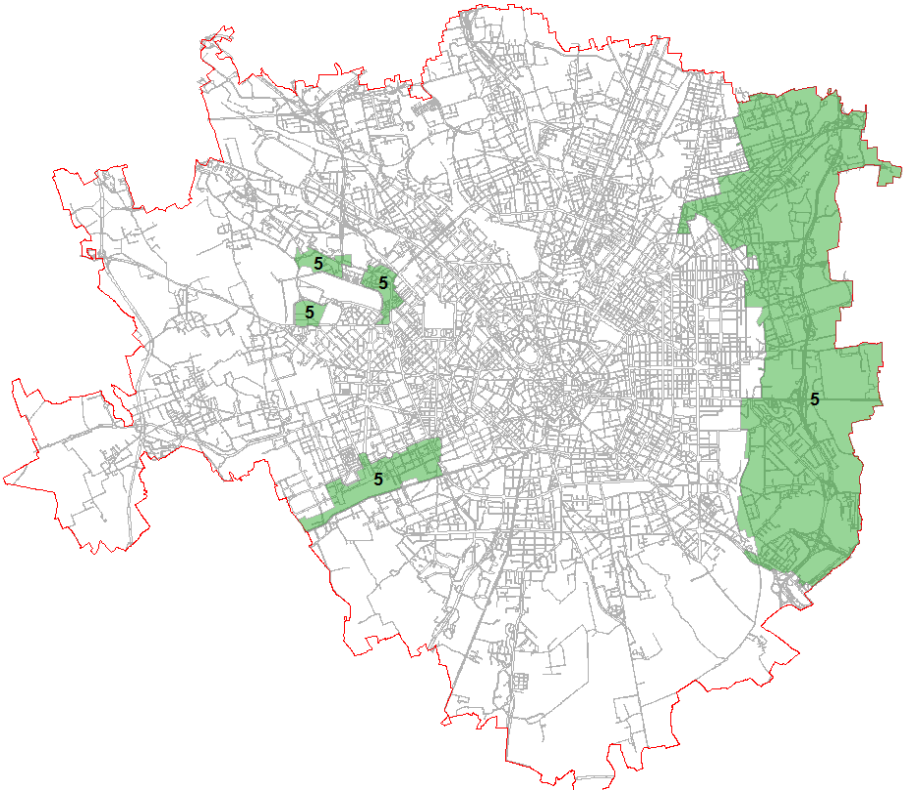
Zona	Sub fascia	Valore annuo Canoni al metro quadro	
2		MIN	MAX
	1	**72**	**81**
	2	**82**	**102**
	3	**103**	**144**
Comprende le microzone denominate **B03, B05, B06, C04;**			



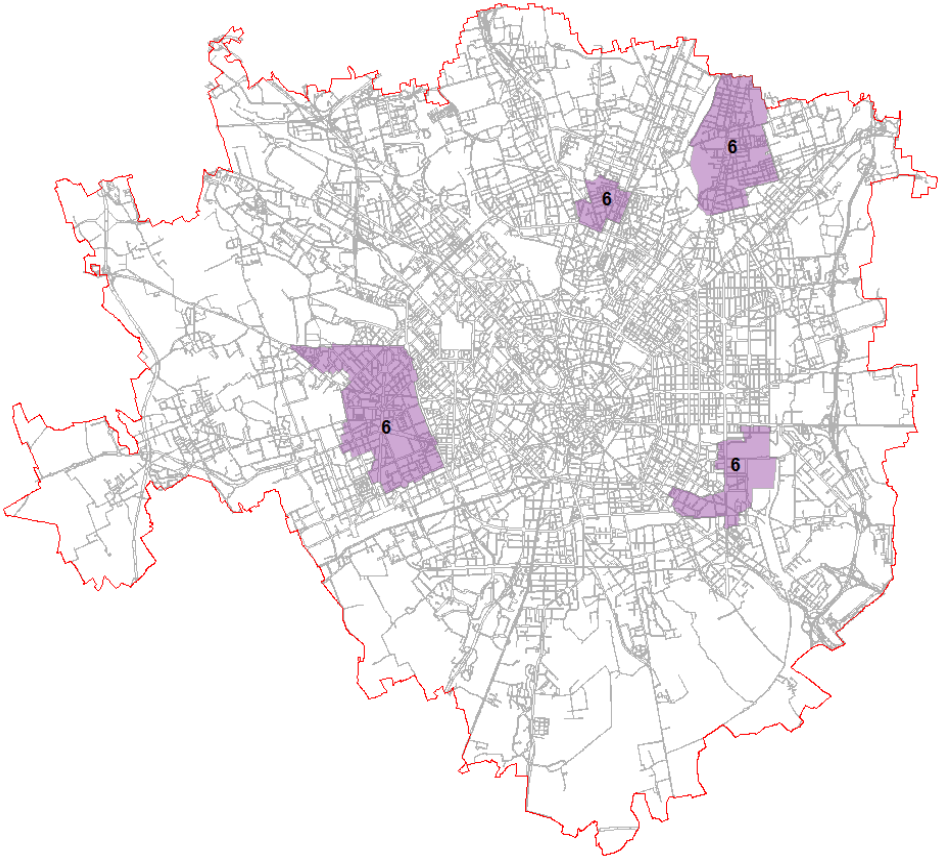
Zona	Sub fascia	Valore annuo Canoni al metro quadro	
		MIN	MAX
3	1	**50**	**59**
	2	**60**	**82**
	3	**83**	**104**
Comprende le microzone **C02, C03, C05, C09, C10, C11 e B02 – con l'esclusione della porzione inferiore** delimitata dalle **vie Elvezia** (nn. civici pari e dispari), **Di P.ta Tenaglia** (nn. civici pari e dispari, compresi i nn. civici dell'isolato prospiciente **P.za Lega Lombarda**), **Della Moscova** (civici pari e dispari) che risultano interamente **ricomprese nella zona 1**;			



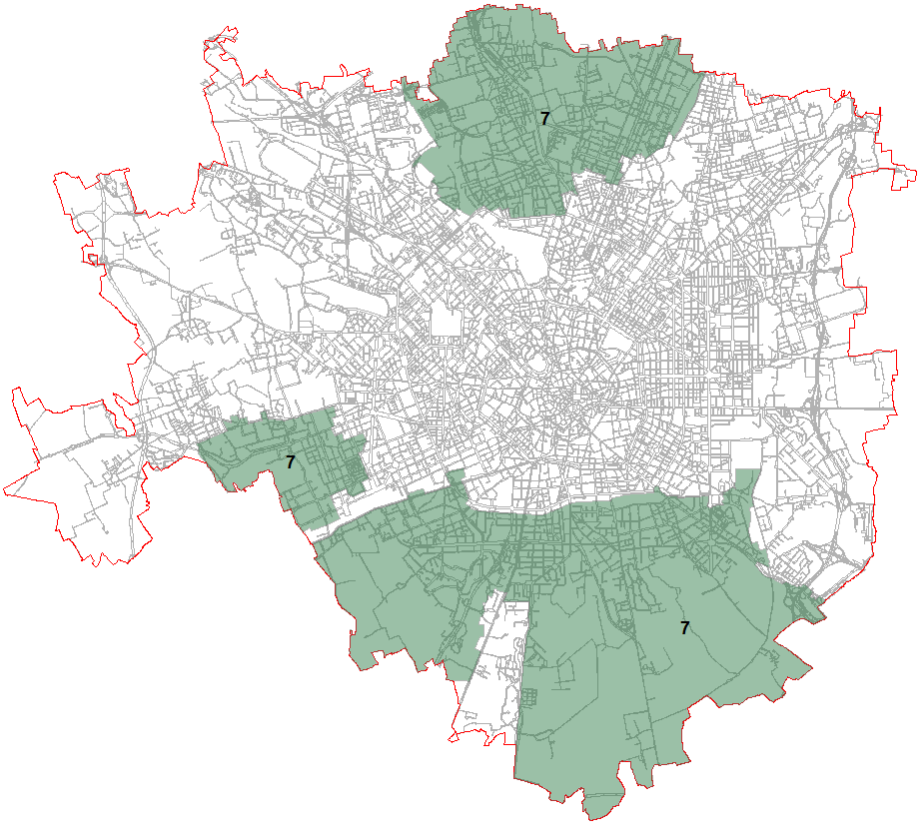
Zona	Sub fascia	Valore Canoni al metro quadro valore annuo	
		MIN	MAX
4	1	**54**	**68**
	2	**69**	**90**
	3	**91**	**115**
Comprende le microzone denominate **C01, C06, C07, C08, C12, D09, D11, D12, D14, D29;**			



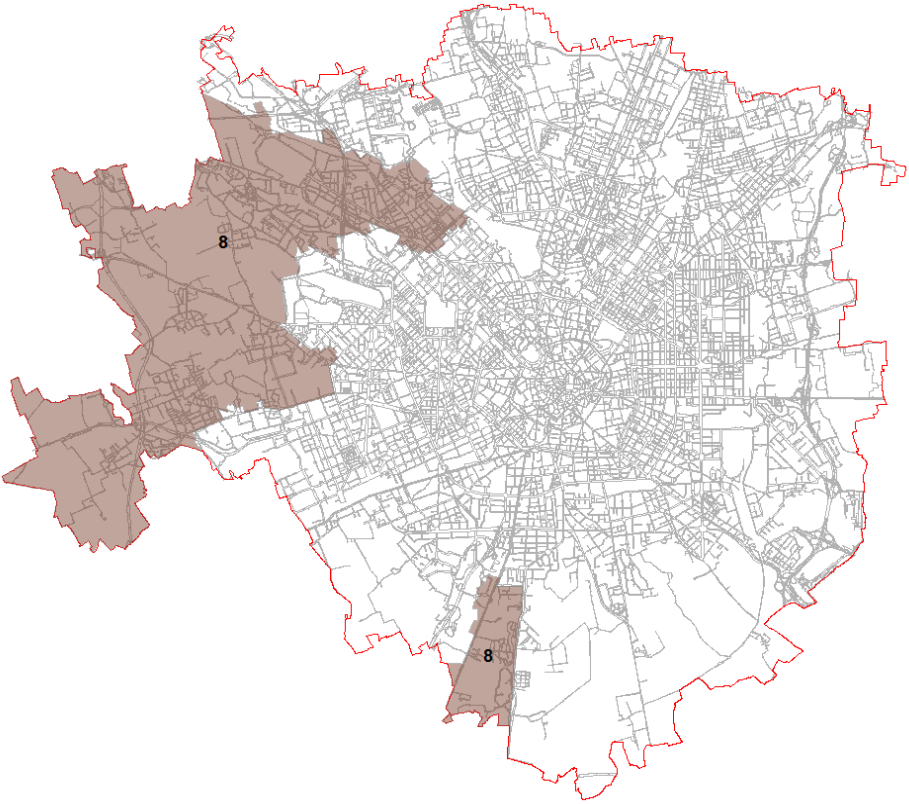
Zona	Sub fascia	Canoni al metro quadro valore annuo	
		MIN	MAX
5	1	**45**	**54**
	2	**55**	**68**
	3	**69**	**105**
Comprende le microzone denominate **D10, D13, D15, D23, D28;**			



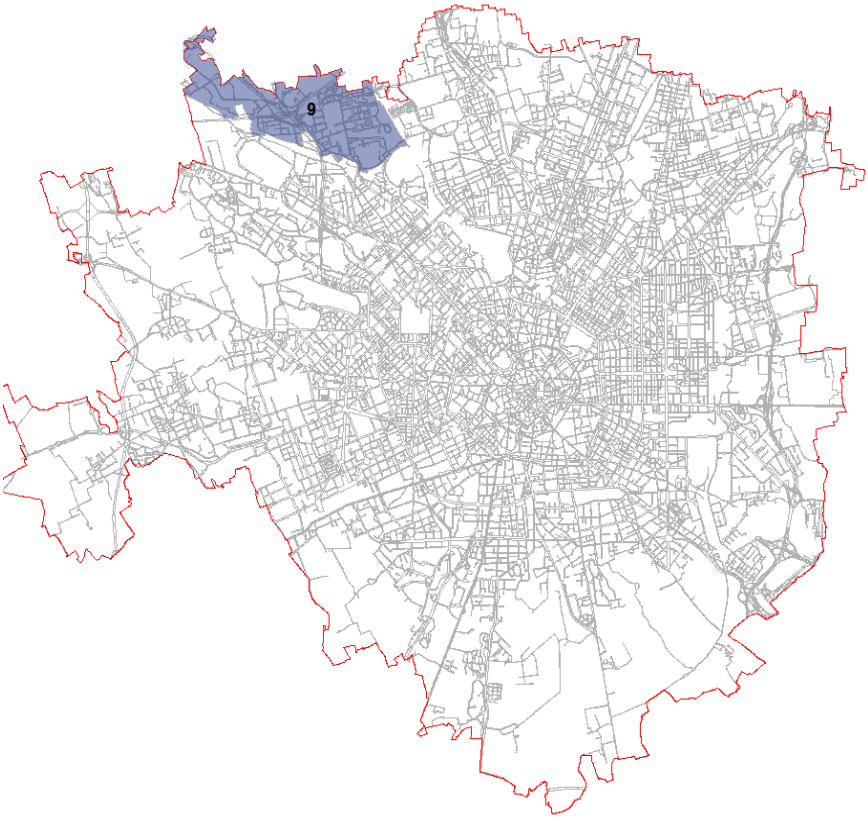
Zona	Sub fascia	Canoni al metro quadro valore annuo	
		MIN	MAX
6	1	**38**	**59**
	2	**60**	**100**
	3	**101**	**112**
Comprende le microzone denominate **D08, D07, D16, D24, D27**;			



Zona	Sub fascia	Canoni al metro quadro valore annuo	
		MIN	MAX
7	1	**59**	**77**
	2	**78**	**96**
	3	**97**	**115**
Comprende le microzone denominate **D02, D04, D05, D06, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D25;**			



Zona	Sub fascia	Canoni al metro quadro valore annuo	
		MIN	MAX
8	1	**50**	**59**
	2	**60**	**72**
	3	**73**	**95**
Comprende le microzone denominate D01, D26, E01, E02, E03;			



Zona	Sub fascia	Canoni al metro quadro valore annuo	
		MIN	MAX
9	1	**36**	**45**
	2	**46**	**59**
	3	**60**	**85**
La zona 9 comprende la microzona denominata D03			

Zona	Sub fascia	Canoni al metro quadro valore annuo	
10 **City Life** **Porta Nuova**		MIN	MAX
	1	**N/A**	**N/A**
	2	**124**	**150**
	3	**151**	**185**

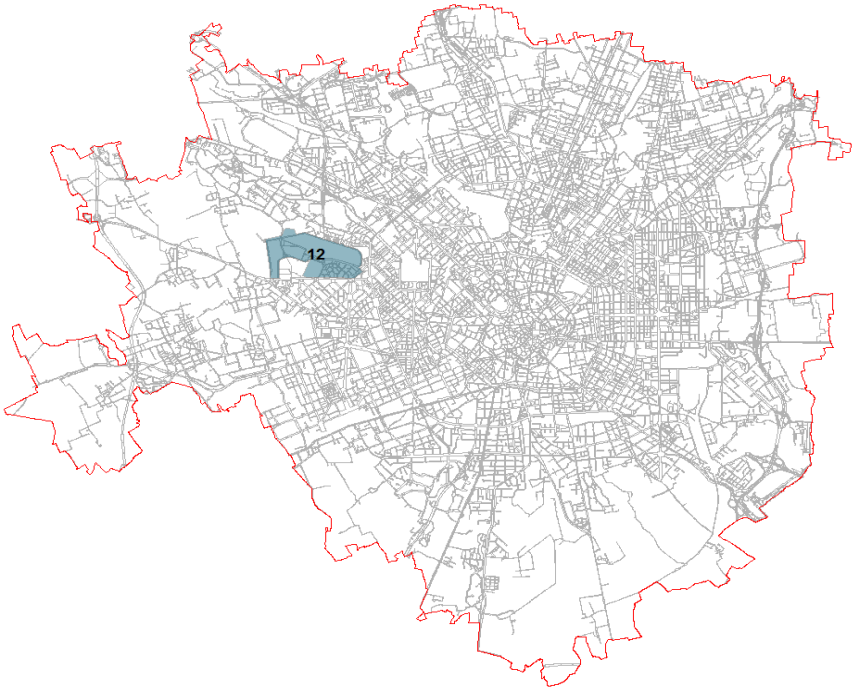
Comprende i fabbricati all'interno dei seguenti confini:

per Porta Nuova: via Don Sturzo, via della Liberazione, via de Castillia zona pedonale, via Confalonieri, via de Castillia, largo De Benedetti, viale Restelli, via Galvani, via Melchiorre Gioia, viale della Liberazione, via Joe Colombo, via Don Sturzo.

per City Life: via Gattamelata, via Colleoni, viale Dullio, viale Cassiodoro, via Senofonte, via Spinola, viale Eginardo, via Gattamelata;

Zona	Sub fascia	Canoni al metro quadro valore annuo	
		MIN	MAX
11 Maggiolina	1	**75**	**86**
	2	**87**	**110**
	3	**111**	**135**

Zona 11: La zona 11 comprende i fabbricati all'interno dei seguenti confini: via Arbe, via Pallanza, Ferrovia, via Fara, piazza Carbonari, viale Lunigiana.



Zona	Sub fascia	Canoni al metro quadro valore annuo	
12 **Zona Ippodromo – Caprilli**		MIN	MAX
	1	**65**	**70**
	2	**71**	**105**
	3	**106**	**128**
Comprende i fabbricati all'interno dei seguenti confini: via Diomede, via Gavirate, via Stratico, via Rospigliosi, via Piccolomini, via Achille, via Tesio, via Harar, via Pinerolo, via Patroclo, via Ippodromo, via Diomede.			

N/A = Non Applicabile

Come si calcola il canone concordato

La sezione seguente aiuta il cittadino a calcolare indicativamente l'ammontare del canone concordato.

Prima di procedere con la spiegazione relativa al calcolo del canone, è importante sapere quali sono gli alloggi che possono essere affittati a canone concordato. Possono essere locate tutte le **seconde case** site nel comune di Milano, concordato con la sola esclusione degli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9. Il nuovo accordo territoriale per la città di Milano prevede anche la possibilità di affittare le **singole camere.** In questo caso, le parti possono stipulare un contratto a canone concordato determinando la percentuale dell'appartamento destinato ad uso comune. E' possibile anche affittare a persone diverse più camere. In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze, e relative superficie ad uso comune, potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

Per calcolare il canone è necessario :

- **Trovare la zona urbana omogenea** e la **sub-fascia** di classificazione dell'alloggio;
- **Determinare a quale sub-fascia appartiene il proprio appartamento**
- **Moltiplicare il valore trovato per la metratura catastale** dell'alloggio;
- **Aggiornare il valore trovato alla durata contrattuale**.

- **Trovare la zona urbana omogenea e la sub-fascia di classificazione dell'alloggio**

La **Mappa interattiva per il Canone Concordato** del Comune di Milano è lo strumento a disposizione dei cittadini, che vogliono avere un'indicazione su quanto è possibile percepire o pagare annualmente al metro quadro con un contratto a canone concordato per la città di Milano applicando l'Accordo Territoriale.

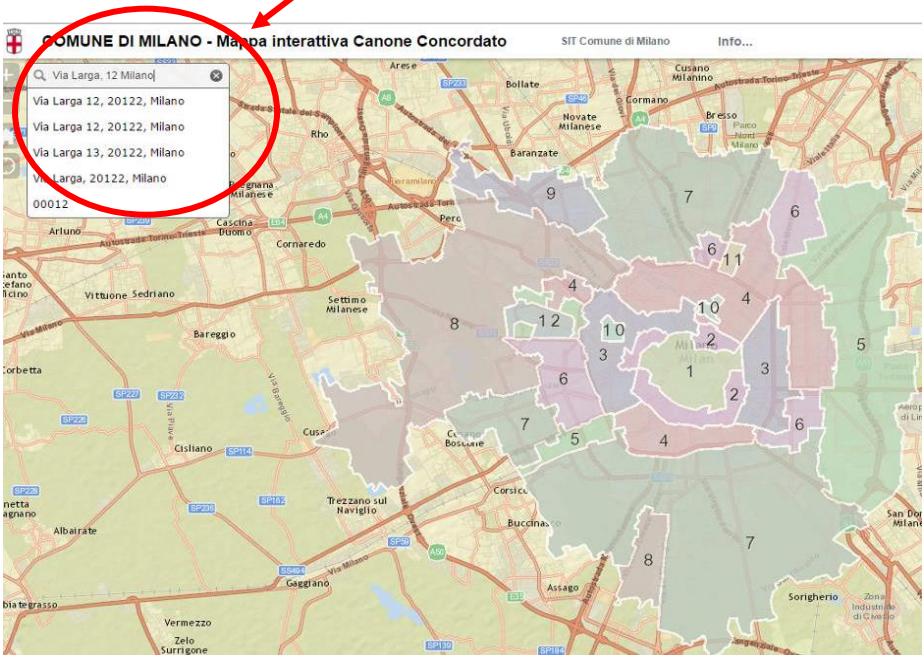
Per avere l'indicazione precisa di quanto ammonterà il canone e per qualsiasi altro chiarimento, si prega di rivolgersi agli sportelli dei firmatari dell'accordo territoriale. (Vedi box: Per maggiori informazioni)

Per consultare la mappa è necessario inserire il **nome della via/piazza/corso, il numero civico e la città (es: via Larga 12, Milano)** dopo aver fatto la ricerca basta cliccare sul' area colorata per avere le indicazioni.
La mappa si trova sul sito del comune di Milano al seguente link:
http://www.comune.milano.it/wps/portal/ist/it/servizi/casa/Il++Canone+Concordato

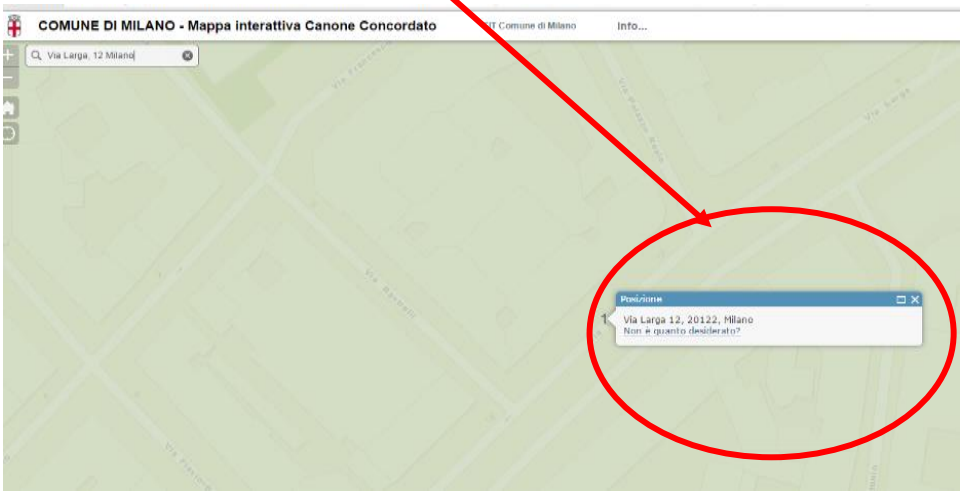
Un esempio di ricerca.

Sul sito www.comune.milano.it nell' area utilizza i servizi/casa e assegnazione spazi/ Il Canone Concordato

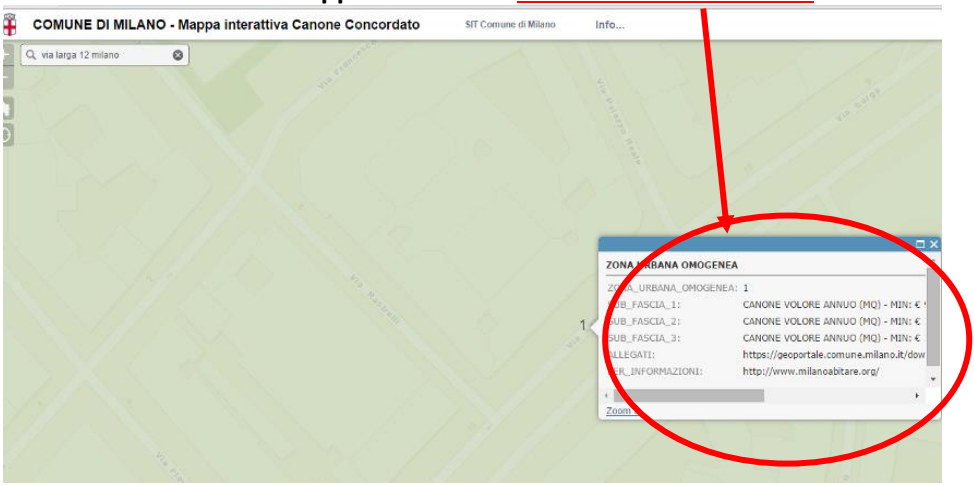
È possibile consultando l'area **Mappa interattiva Canone** concordato visualizzare la mappa e inserendo il **nome della via/piazza/corso, il numero civico e la città (es: via Larga 12, Milano) e dando il comando INVIO**



Dopo di che appare una schermata come nell'esempio riportato sotto che ci chiede se la scelta è corretta.



Se si a questo punto cancellata la finestra di dialogo e cliccate avere le indicazioni della zona di appartenenza e i valori delle tre sub fasce.



Determinare a quale sub-fascia appartiene il proprio appartamento

Stabilita la zona omogenea in cui si trova l' appartamento è necessario verificare a quale delle tre sub sub-fasce, appartiene.
Le sub fasce vengono determinate dalla combinazione di più elementi (classificati come elementi di tipo: A, B, C e D) descritti dall'accordo territoriale e che classificano la tipologia dell'appartamento per diversi elementi, ad esempio: la vicinanza o meno a servizi come scuole o mezzi pubblici , oppure legate allo stato manutentivo dello stesso e dello stabile in cui si trova.

Le sub fasce si determinano combinando gli elementi sopra citati nel seguente modo:

- **SUB – FASCIA 1**

Sono collocati in questa sub-fascia gli appartamenti che hanno i seguenti elementi:

a) se manca uno solo degli elementi di tipo A;
b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi del tipo B;
c) se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A.

➢ SUB – FASCIA 2

Sono collocati in questa sub-fascia gli appartamenti che hanno i seguenti elementi:

a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B;

b) se hanno tutti gli elementi minimi di tipo A e B, richiesti per la subfascia 2, **e meno** di tre elementi di tipo C.

➢ SUB – FASCIA 3

Sono collocati in questa sub-fascia gli appartamenti che hanno i seguenti elementi:

a) hanno tutti gli elementi di tipo A,
b) almeno tre elementi di tipo B
c) tre elementi di tipo C.

*N.B.: alloggi di categoria catastale **A/5** sono automaticamente classificati nella **sub-fascia 1** e alloggi di categoria **A/4** sono automaticamente classificati nella **sub-fascia 2**.*

Gli elementi per stabilire a quale sub – fascia appartiene l'appartamento sono:

➢ Elementi di tipo A

A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica.
A2 impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas.

➢ Elementi di tipo B

B1 cucina abitabile con almeno una finestra
B2 ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore
B3 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti
B4 impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto
B5 riscaldamento centralizzato o autonomo

➢ Elementi di tipo C

C1 doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica
C2 autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)
C3 giardino condominiale
C4 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti
C5 stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni
C6 porte blindate e doppi vetri
C7 prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: stazione metropolitana, rete tranviaria, esercizi commerciali e servizi sociali

➢ Elementi di tipo D

D1 presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo
D2 presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta

D3 appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge
D4 assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico
D5 affaccio esterno di pregio
D6 giardino privato o spazio aperto esclusivo
D7 posto auto scoperto
D8 appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.) o altra procedura amministrativa
D9 terrazza di superficie superiore a 20 mq.

La presenza di almeno cinque degli elementi di tipo D, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia di appartenenza.

- ## Moltiplicare il valore trovato per la metratura catastale dell'alloggio

Come si stabilisce la metratura catastale

La superficie dell'alloggio da considerare per il calcolo del canone concordato è la **metratura catastale**, nelle percentuali sotto indicate:

- 100% dell'abitazione;
- 50% box/posto auto;
- 25% cantine soffitte (non comunicanti);
- 30% balconi terrazze (comunicanti);
- 10% giardino privato.

Se la superficie dell'alloggio non supera i **30 mq** si potrà applicare una maggiorazione del **10% della superficie**.

Se l'alloggio è **ammobiliato** si potrà applicare una maggiorazione dei valori della sub-fascia fino a un massimo di **10%**.

Individuata la **zona**, la **sub-fascia** di appartenenza e la **metratura totale** (comprese le pertinenze) come precedentemente indicato, si può procedere al calcolo del canone.

- ## Aggiornare il valore trovato alla durata contrattuale.

La durata contrattuale

La durata minima prevista dalla Legge 431/98 è di tre anni più due di rinnovo (**3+2**).

Per ogni ulteriore anno di prolungamento sono previste **maggiorazioni** dei limiti minimi e massimi della sub-fascia di appartenenza:

- con durata contrattuale **4+2** maggiorazione del **3%**;
- con durata contrattuale **5+2** maggiorazione del **5%**;
- con durata contrattuale **6+2** maggiorazione del **8%**;
- con durata contrattuale **> 6** maggiorazione del **10%**.

Modelli e modalità di registrazione del contratto a canone concordato

E' possibile scaricare i modelli dei contratti a canone concordato indicati nell'accordo locale per la città di Milano 2015 sul sito www.comune.milano.it nell' area **utilizza i servizi/casa e assegnazione spazi/ Il Canone Concordato** cliccando sul link posto a destra: **Allegati da 3 a 6 accordo locale.**

➢ Come e dove registrare il contratto a Canone Concordato

Il contratto di locazione può essere registrato da parte del proprietario entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla data di decorrenza del contratto con il modello RLI:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate
- richiedendo la registrazione in ufficio dell'Agenzia delle Entrate
- incaricando un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc).

I nuovi contratti di locazione devono contenere una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).

Agevolazioni Fiscali per i proprietari

➢ Sgravi Fiscali per il Canone Concordato

Per i contratti di locazione a canone concordato, sono previsti le seguenti agevolazioni:

- **Cedolare secca: aliquota ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nel Comune di Milano.**
- **Riduzione IMU**
- **Imposta di registro: riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro. In sostanza, per il calcolo dell'imposta di registro va considerato il 70% del canone annuo.**

La Cedolare Secca.

E' prevista un'aliquota ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nel Comune di Milano.

La "cedolare secca" è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). In più, per i contratti per cui si sceglie l'opzione della cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per

registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta della cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Attenzione: e' possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia (per gli affitti pluriennali) negli anni successivi. Quando l'opzione non viene esercitata all'inizio, la registrazione segue le regole ordinarie; in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.

➢ Chi può scegliere la cedolare secca

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

➢ Per quali immobili

L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti

contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

I proprietari contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

- **Per quali inquilini può essere applicata la cedolare secca.**

Il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative, locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (Dl 47/2014).

➢ Quanto dura l'opzione

L'opzione comporta l'applicazione delle regole della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.

La revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta.

➢ Effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo
- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

ATTENZIONE

Scegliendo la cedolare secca il locatore rinuncia, per un periodo corrispondente alla durata dell’opzione, alla facoltà di chiedere l’aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto, a qualsiasi titolo (incluso quello per adeguamento Istat).

La rinuncia alla facoltà di aggiornamento deve essere comunicata al conduttore, con lettera raccomandata. In caso di più conduttori, l’opzione va comunicata a ciascuno di essi.

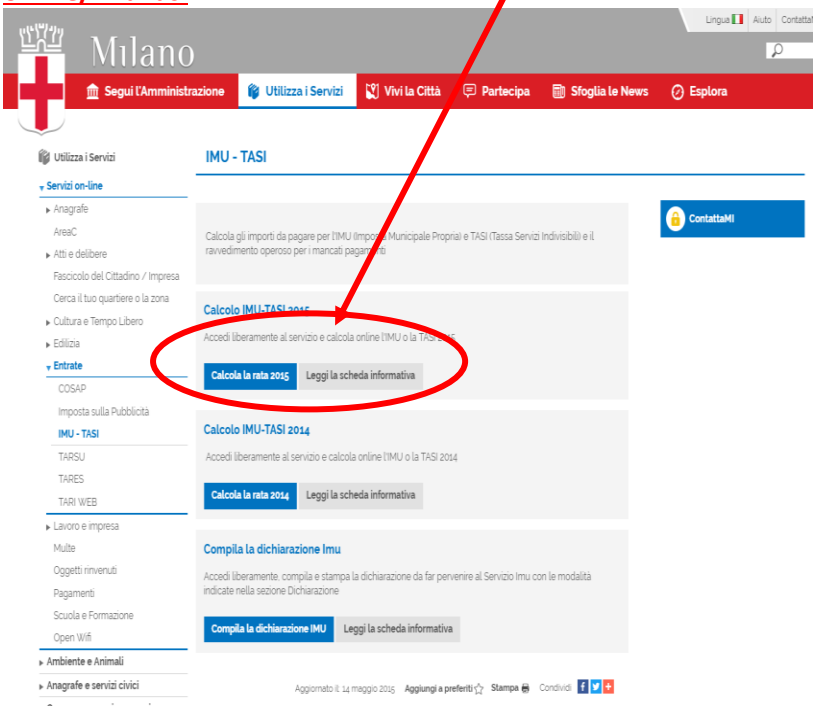
Per i contratti di locazione di durata complessiva nell'anno inferiore a trenta giorni (per i quali non vige l’obbligo di registrazione) e per quelli in cui è indicata espressamente la rinuncia, a qualsiasi titolo, all'aggiornamento del canone, non è necessario inviare al conduttore alcuna comunicazione.

Imu

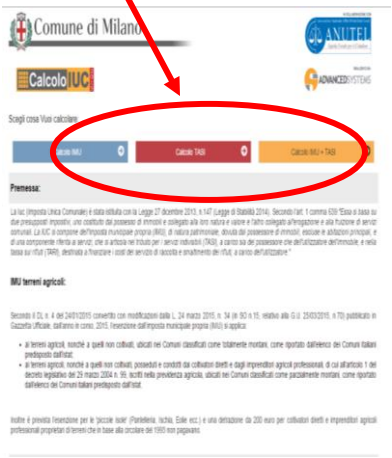
Il Comune di Milano applica le riduzioni IMU nelle misure indicate nei provvedimenti comunali vigenti. I dettagli sono reperibili su questo sito nella Sezione "Entrate - Imposta sugli Immobili".

MODELLO F24 PER PAGAMENTO IMU

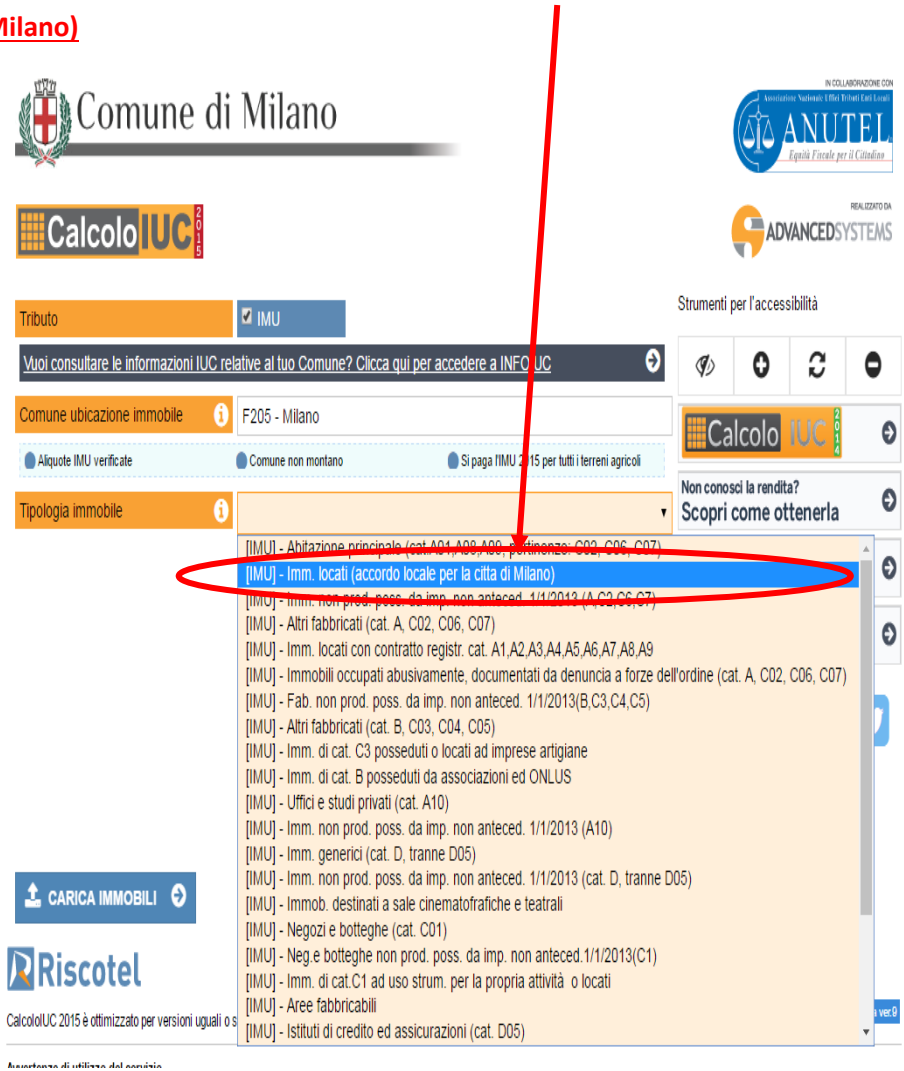
E' possibile inoltre sempre sul sito del Comune di Milano compilare il modulo F24 per calcolare l'IMU di un appartamento affittato a canone concordato direttamente sul sito del **Comune di Milano/servizi online/ImuTasi**



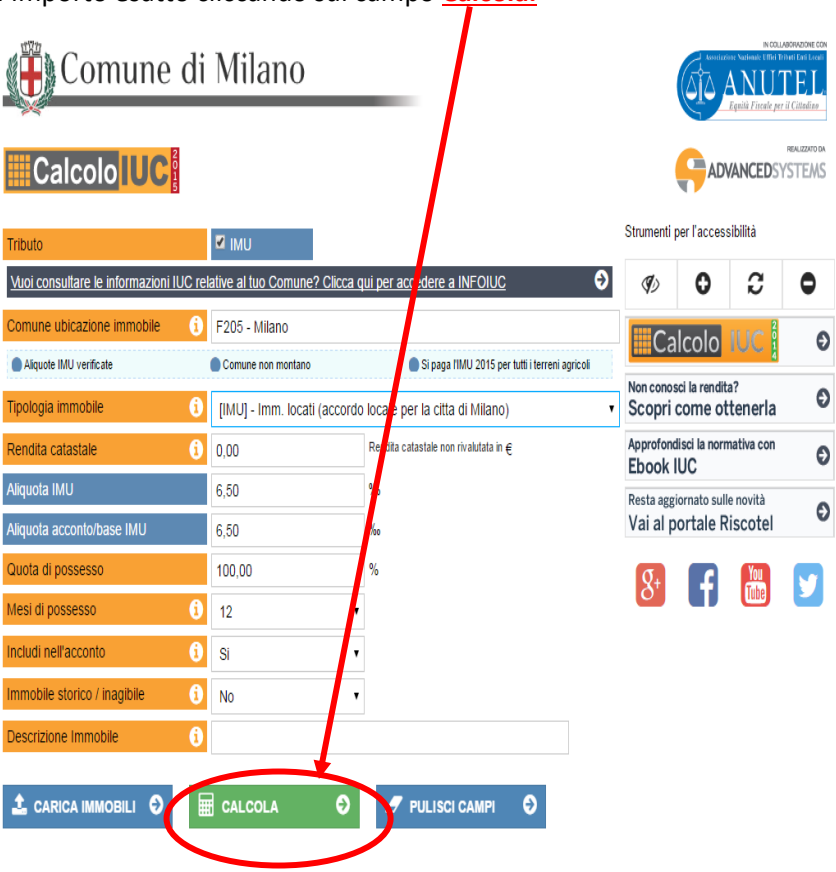
Una volta aperta la schermata con indicata la dicitura calcola la rata selezionando il campo **CALCOLA IMU** vi si aprirà una schermata come da immagine sottostante.



Dopo di che sarà sufficiente selezionare nel campo Tipologia immobile la dicitura indicante**: [IMU] – Imm.Locati (accordo locale per la città di Milano)**

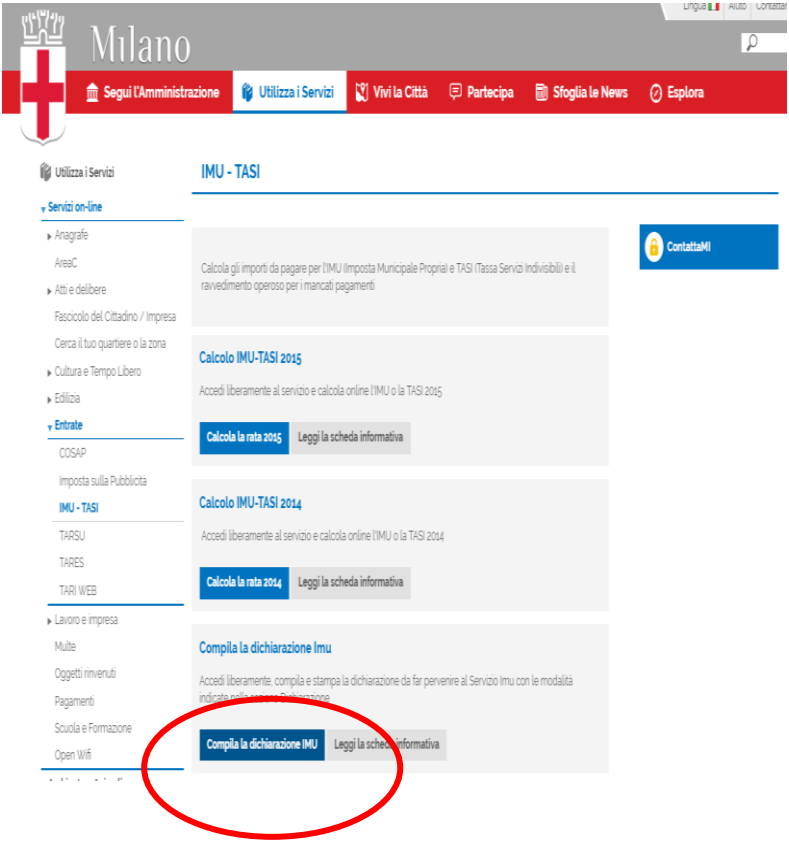


Successivamente basta inserire tutti i dati della schermata per avere l'importo esatto cliccando sul campo **Calcola.**



DICHIARAZIONE IMU

Il contribuente, con questo strumento, può compilare in maniera guidata la dichiarazione IMU in tutte le sue parti, produrre una o più stampe della dichiarazione compilata, per poi presentarla al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili descritti nella dichiarazione.



Le detrazioni per l'inquilino

Le detrazioni legate ai canoni d'affitto a canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 sono diverse e hanno differenti potenziali beneficiari, che vanno dai giovani o dagli studenti universitari fuori sede, ai dipendenti che si trasferiscono per motivi di lavoro.

➢ Detrazione per i giovani che vivono in affitto

I giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni, che stipulano un contratto di locazione, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, hanno diritto a una detrazione pari a **991,60 euro**.
Il beneficio spetta per i primi tre anni e a condizione che:

- **l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati**
- **reddito complessivo non superi 15.493,71 euro.**

➢ Detrazione per i contratti a canone concordato

Ai contribuenti intestatari di contratti di locazione stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale spetta una detrazione di:

- **495,80** euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- **247,90** euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

➢ Detrazione per trasferimento per motivi di lavoro

A favore del lavoratore dipendente che ha trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo e ha stipulato un contratto di locazione, è prevista una detrazione di:

- **991,60** euro, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro
- **495,80** euro, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non i 30.987,41 euro

La detrazione spetta a condizione che:

- il nuovo comune si trovi ad almeno **100 chilometri di distanza** dal precedente e comunque al di fuori della propria regione
- la residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.
- La detrazione può essere fruita **nei primi tre anni** in cui è stata trasferita la residenza. Ad esempio, se il trasferimento della residenza è avvenuto nel 2014 può essere operata la detrazione in relazione ai periodi d'imposta 2014, 2015 e 2016. Se durante il triennio in cui spetta la detrazione il contribuente cessa di essere lavoratore dipendente, egli perde il diritto alla detrazione a partire dall'anno d'imposta successivo a quello nel quale non riveste più questa qualifica.
- L'agevolazione non spetta per i redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (per esempio, borse di studio).

ATTENZIONE
Le diverse detrazioni per gli inquilini devono essere comparate al periodo dell'anno in cui ricorrono le condizioni richieste e non possono essere cumulate.

➢ Contratti di locazione per studenti universitari fuori sede

Anche il contratto di locazione stipulato dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un Comune diverso da quello di residenza permette di fruire di un'agevolazione fiscale.
In particolare, la detrazione spetta nella misura del 19%, calcolabile su un importo non superiore a 2.633 euro.
Gli immobili oggetto di locazione devono essere situati nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, distanti almeno 100 Km da quello di residenza e, devono trovarsi in una diversa provincia.
La detrazione si applica anche ai canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative.
Per i contratti di sublocazione, la detrazione non è ammessa.
La detrazione spetta anche se le spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico.

➢ Altre misure:

Detrazione inquilini a basso reddito

Per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), spetta all'inquilino una detrazione complessivamente pari a:

- **300 euro**, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- **150 euro**, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 ma non a 30.987,41 euro

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro non spetta alcuna detrazione.
Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche quello dei fabbricati locati assoggettati a cedolare secca.

Milano Abitare Agenzia Sociale per la Locazione.

MILANO ABITARE

L'Agenzia sociale per la Locazione **Milano Abitare nasce da una co-progettazione del Comune di Milano** con **Fondazione Welfare Ambrosiano**

Ha la sua sede negli spazi di **Villa Scheibler in via Felice Orsini n° 21** a Quarto Oggiaro, con il compito di accompagnare sia i proprietari che le famiglie in stato di bisogno, valutando caso per caso, verso le soluzioni più idonee, mediando tra inquilini e proprietari, con l'obiettivo di evitare gli sfratti e trovare canoni sostenibili per le famiglie

L'agenzia inoltre a il compito di erogare una serie di misure a sostegno della stipula dei canoni concordati attraverso fondi messi a disposizione dal Comune di Milano ha promosso, integrando anche fondi provenienti da Stato e Regione.

I fondi sono rivolti ai cittadini milanesi che hanno un I.S.E.E. non superiore a **26.000,00 €** o reddito I.S.E. non superiore a **35.000,00 €**.

L' agenzia ha a disposizione fondi che ammontano a 6.712.000,**00 €** e sono destinati ad attivare strumenti diversi, tra cui:

- un **Fondo di Garanzia,** fino a 18 mensilità in caso di eventuali inadempienze dell'inquilino, a tutela del proprietario che affitta a canone concordato;

- un **Contributo ai Proprietari,** erogato una tantum, destinato al proprietario che converte il contratto già in corso e a rischio di morosità o stipula un contratto a canone concordato. L'ammontare del contributo varia a seconda della durata del contratto: da un minimo di **1.200,00 €** per un canone con durata di anni 3+2 fino a un massimo di **2.000,00 €** per contratti con durata di anni 6+2;

- il **Microcredito per gli inquilini** si tratta di un prestito che viene erogato agli inquilini che sottoscrivono un contratto a canone concordato. Il prestito viene concesso fino ad un importo massimo di **10.000,00 €** senza che venga applicato alcuno interesse.

L'iscrizione sia per gli inquilini che i proprietari è gratuita.
È possibile chiedere un appuntamento telefonando**, nei seguenti orari:**

lunedì e mercoledì ore 14.00 - 17.00; martedì e giovedì ore 9.00 - 12.00.

Telefono: 02 3551310

Fax: 02 39003743

Email: info@milanoabitare.org

Sito Web: www.milanoabitare.org

Per informazioni sull'accordo locale per la città di Milano

Associazioni Sindacali degli Inquilini:

S.U.N.I.A., Via Giambellino n. 115, Tel. 02.4232621

U.N.I.A.T., Via Camparini n.7, Tel. 02/66986585 oppure 02/671103401

C.O.N.I.A., Via Arganini n.19, Tel. 0266101162

FEDERCASA Via Padova n. 127 Tel. 02 66984311

Associazioni della Proprietà Edilizia:

ASSOEDILIZIA, Via Meravigli n. 3, , Tel. 02 885591

U.P.P.I., Via Pancaldo n. 1, Tel. 02.2047734

A.S.P.P.I., Via Archimede n. 22, , Tel. 02.76110167;

A.P.P.C., Piazza Lagosta n.1, , Tel. 02 436976

CONFAPPI, Via R. di Lauria n. 9, , Tel. 02.33.10.52.42 – 31.66.41

CONFABITARE, via Caracciolo 16, , Tel. 02 33601701

UNIONCASA Via Boltraffio Gian Antonio, 16/B , Tel. 02 6931 1712