



FAQ CONTRATTI AGEVOLATI E A.S.LO.

1. Cos'è un contratto agevolato?

È la legge n. 431/1998 a spiegare come funziona il contratto d'affitto a canone concordato e quali sono i requisiti generali. L'articolo 2, comma 3, stabilisce che, in alternativa ai contratti d'affitto a formula libera (4+4), quelli a canone concordato (3+2, 4+2, 5+2, 6+2) prevedono che il costo della locazione sia fissato secondo quanto previsto dagli **accordi locali** delle organizzazioni della proprietà edilizia e delle organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Il calcolo effettuato dovrà essere confermato da una delle associazioni rappresentative di categoria, ai sensi del Decreto Ministeriale del 16/01/2017. Per i contratti d'affitto non assistiti dalle associazioni rappresentative di categoria, l'Agenzia delle Entrate ha confermato (risoluzione n. 31/E del 20/04/2018) che, ai fini di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste, sarà necessario richiedere alle organizzazioni firmatarie degli accordi territoriali il rilascio di un'apposita attestazione (*certificazione di congruità*). Tale documento serve per certificare che il contenuto del contratto è conforme a quanto previsto dall'accordo territoriale e che quindi rispetta i requisiti previsti per l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste.

Sono le **agevolazioni fiscali** a rendere particolarmente vantaggiosi i **contratti d'affitto a canone concordato**.

Per questa tipologia di contratti, è possibile optare per la tassazione mediante applicazione della **cedolare secca del 10%**, che sostituisce Irpef, addizionali, imposta di bollo o di registro.

Per quel che riguarda **IMU e TASI** sono invece previste due diverse tipologie di agevolazioni:

- la prima, di carattere nazionale, prevede la riduzione della base imponibile per il calcolo del 25%;
- la seconda, facoltativa e di carattere locale, autorizza i comuni a prevedere la possibilità di ridurre l'aliquota ordinaria sugli immobili in affitto a canone concordato. Per informazioni più specifiche puoi contattare l'Ufficio Tributi del Comune in cui si trova l'appartamento che desideri locare con questa tipologia contrattuale.

2. Chi può stipulare contratti agevolati?

Ciascun locatore che intenda beneficiare delle agevolazioni IMU, Irpef e Tasi

3. Sono un proprietario ed ho una casa a Moncalieri che intendo locare con un contratto agevolato: posso inserire il canone mensile che voglio?

No, per il computo del canone di locazione devi avvalerti dei tabellari che costituiscono un allegato dell'accordo territoriale del Comune di Moncalieri, attualmente vigente, siglato dalle Associazioni Sindacali degli inquilini e dei piccoli proprietari.

4. Sono un proprietario ed ho una casa a Torino che intendo locare con un contratto agevolato: posso inserire il canone mensile che voglio?

No, per il computo del canone di locazione devi avvalerti dei tabellari che costituiscono un allegato dell'accordo territoriale del Comune di Torino, attualmente vigente, siglato dalle Associazioni Sindacali degli inquilini e dei piccoli proprietari.

5. Sono un proprietario ed ho una casa a La Loggia che intendo locare con un contratto agevolato: posso inserire il canone mensile che voglio?

No, per il computo del canone di locazione devi avvalerti dei tabellari che costituiscono un allegato dell'accordo territoriale del Comune geodemograficamente simile al tuo attualmente vigente, siglato dalle Associazioni Sindacali degli inquilini e dei piccoli proprietari. Informati presso l'Ufficio Tributi del Comune di La Loggia se sono applicabili agevolazioni IMU.

6. Qual è la durata dei contratti agevolati?

3+2; 4+2; 5+2; 6+2

7. Il contratto agevolato deve essere vidimato dai Sindacati?

Sì, ai sensi del Decreto Ministeriale del 16/01/2017, specificato dalla risoluzione dell'Agenda delle Entrate n. 31/E del 20/04/2018. Vi è l'obbligatorietà di apporre una sola vidimazione sui contratti agevolati; le vidimazioni diventano due qualora per il computo del canone di locazione, siano presenti i seguenti fattori di incremento:

- ristrutturazioni negli ultimi dieci anni, con presenza di pezze giustificative il cui importo risulta essere pari o superiore a due annualità del canone concordato;
- acquisto di mobili negli ultimi cinque anni, con documentazione fotografica e presenza di pezze giustificative il cui importo risulta essere pari o superiore ad € 5.000,00

8. Ho appena affittato con un contratto agevolato un appartamento nel Comune di Moncalieri: per avere le agevolazioni IMU cosa devo fare?

Dopo aver sottoscritto il contratto ed averlo fatto vidimare dalle Associazioni sindacali di categoria, puoi registrarlo entro 30 gg dalla stipula e successivamente depositarlo, entro 120 gg dalla stipula, presso l'Ufficio Protocollo, unitamente al modulo IMU, uno per ciascun comproprietario dell'appartamento, compilato in ogni sua parte e sottoscritto, che potrai scaricare dall'Area tematica dell'Ufficio Tributi del Comune.

Ricordati che questo modulo, lo dovrai presentare all'Ufficio di competenza ogni anno entro il 31/12 per mantenere le agevolazioni fiscali.

9. Sono un proprietario di un appartamento a Moncalieri e vorrei darlo in disponibilità al Comune di Moncalieri: cosa devo fare?

Recati, previo appuntamento, presso l'Ufficio Casa con APE, esatta metratura di balconi cantina e garage, documenti personali ed importo indicativo di spese condominiali e di riscaldamento. Insieme valuteremo il calcolo del canone mensile applicabile sul contratto agevolato: compilerai un modulo specifico ed il tuo appartamento sarà inserito in una banca dati al fine di poter stipulare un contratto con una persona che ha presentato istanza presso l'Agenda Sociale di Locazione. Qualora si riesca a stipulare il contratto, ti sarà erogato un contributo a fondo perduto.

Non vi è alcun vincolo nel concedere un alloggio in disponibilità al Comune: se dopo qualche settimana tu dovessi trovare in autonomia un altro inquilino che non ha presentato istanza LOCARE presso il Comune o decidessi di vendere il tuo appartamento, è sufficiente darne comunicazione telefonica all'Ufficio Casa.

10. Sono un proprietario di un alloggio a Moncalieri e vorrei affittarlo con contratto agevolato ad un inquilino che ho già trovato: non sono in grado di calcolare da solo il canone, come posso fare?

Puoi rivolgerti ad una delle Associazioni Sindacali degli inquilini e dei proprietari, firmatarie dell'Accordo territoriale attualmente vigente, che dietro tesseramento, potranno aiutarti. Ricordati di portare l'APE, l'esatta metratura di balconi, cantina, garage, giardino privato, e le pezze giustificative di ristrutturazioni e mobili nuovi qualora tu le avessi. I sindacati possono anche verificare e/o predisporre il contratto per te: informati presso la sede dell'Associazione sindacale a te più vicina per avere informazioni più specifiche.

L'Ufficio Casa, previo appuntamento, può dare la disponibilità solamente per il computo del canone: è sufficiente produrre la documentazione utile di cui sopra. Si ricorda che, in ogni caso, dopo la sottoscrizione del contratto, il locatore si dovrà recare, prima della registrazione, presso una delle Associazioni sindacali per la vidimazione, senza la quale non potranno essere applicate le agevolazioni fiscali.

11. Sono la proprietaria di un alloggio a Moncalieri e vorrei locarlo con contratto concordato ad un inquilino che ho già trovato: non ho l'APE ma ho calcolato la metratura interna con l'aiuto di un geometra. Posso procedere ugualmente?

No, per poter affittare o vendere un appartamento è necessario che tu abbia l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica). Pertanto, qualora tu ne sia sprovvista, contatta un tecnico di fiducia - geometra, architetto, ingegnere - che predisporrà il documento dopo aver effettuato le misurazioni dovute. In esso saranno indicati oltre l'indirizzo dell'immobile, anche molti altri dati tra i quali gli estremi catastali, la superficie utile (ovvero la superficie netta dell'alloggio) e la classe energetica: essi saranno importanti per definire il computo del canone concordato.

12. Sono la proprietaria di un alloggio a Moncalieri che ho voluto affittare ad un'inquilina con contratto agevolato. Ho calcolato in autonomia il canone mensile, partendo dalla metratura della visura, presente anche nell'atto notarile. Le Associazioni Sindacali non hanno vidimato il contratto perché errato. Cosa ho sbagliato?

Il computo del canone di locazione concordato, parte dalla superficie utile dell'alloggio (*metratura netta*) che trovi sull'APE e non dalla metratura che leggi sulla visura o sull'atto notarile (*metratura lorda*): quest'ultima è comprensiva di muri ed in genere è 15%-20% maggiore rispetto alla metratura netta. Partire dalla metratura lorda implica aumentare il canone di locazione mensile: per tale motivo, prima di sottoscrivere un contratto, chiedi sempre conferme che il computo del canone sia corretto presso le Associazioni Sindacali di proprietari ed inquilini o all'Ufficio Casa, per evitare che controlli futuri da parte dell'Ufficio Tributi comportino sanzioni.

13. Sono un proprietario di un alloggio a Moncalieri che vorrei affittare ad un'insegnante con un contratto transitorio: posso predisporre un contratto a libero mercato e scegliere io il canone da applicare?

No, i contratti transitori seguono le regole dei contratti agevolati e come tali devono sottostare, per il calcolo del canone di locazione, ai tabellari di minimi-massimi dei valori locativi al mq, che costituiscono parte integrante dell'Accordo territoriale siglato dai Sindacati. Per il computo del canone considera i valori locativi al mq presenti nella durata contrattuale **3+2**, qualsiasi sia la reale durata contrattuale che intendi sottoscrivere.

Ricorda che questa tipologia contrattuale, per la quale l'inquilino non ha l'obbligatorietà di cambiare residenza, può essere soddisfatta solo se esistono requisiti specifici: informati presso le Associazioni Sindacali di proprietari ed inquilini oppure presso l'Ufficio Casa previo appuntamento.

14. Abito a Moncalieri da due mesi e lavoro a Torino: posso presentare istanza presso l'ASLO?

No, per poter accedere a LOCARE presso l'Agenzia Sociale di Locazione occorre avere la residenza o attività lavorativa da almeno 1 anno nel Comune di Moncalieri.

15. Abito a Torino e lavoro a Moncalieri da 5 anni: posso presentare istanza presso l'ASLO nel Vostro Comune?

Sì, per poter accedere a LOCARE presso l'Agenzia Sociale di Locazione occorre avere la residenza o attività lavorativa da almeno 1 anno nel Comune di Moncalieri. Occorrerà presentare all'Ufficio Casa la certificazione del datore di lavoro o il contratto attestante il luogo di lavoro e la data di decorrenza contrattuale

16. Abito da 6 anni a Moncalieri ed ho un ISEE di € 28.000,00: posso presentare istanza presso l'ASLO?

No, per poter accedere a LOCARE presso l'Agenzia Sociale di Locazione occorre avere un ISEE non superiore a € 26.000,00

17. Abito da 2 anni a Moncalieri ed ho un ISEE di € 0,00: posso presentare istanza presso l'ASLO?

Sì, per poter accedere a LOCARE presso l'Agenzia Sociale di Locazione occorre avere un ISEE tra € 0,00 ed € 26.000,00

18. Esiste ancora il sostegno alla locazione?

No, non esiste più dal 2015

19. L'affitto dell'alloggio da me locato è elevato rispetto alle mie entrate: cosa posso fare?

Recati presso l'Ufficio Casa per valutare la possibilità di presentare un'istanza di rinegoziazione del canone di locazione. Sarà necessario il consenso del locatore prima di procedere.

20. In cosa consiste il contributo LOCARE per una domanda ordinaria?

In un contributo a fondo perduto che è erogato interamente ed in un'unica soluzione al locatore pari alla somma di:

- copertura di un numero di mensilità di canoni di locazione variabile (4 oppure 6 oppure 8) dipendente dall'ISEE dell'inquilino
- un bonus aggiuntivo variabile a seconda della durata contrattuale (da € 1.500,00 a € 3.000,00)

21. In cosa consiste il contributo LOCARE per una domanda di rinegoziazione?

In un contributo a fondo perduto che è erogato interamente ed in un'unica soluzione al locatore pari alla somma di:

- copertura di un numero di mensilità di canoni di locazione variabile (4 oppure 6 oppure 8) dipendente dall'ISEE dell'inquilino
- un bonus aggiuntivo massimo di € 1.500,00 (dipendente dal ribasso attuato del canone di locazione)

22. Ho presentato istanza LOCARE presso l'Agenzia Sociale di Locazione e mi è stato rilasciato un attestato in cui sono dettagliati i contributi a fondo perduto per inquilino e per il proprietario. Ma l'appartamento me lo trovate voi del Comune?

No, l'alloggio lo devi trovare tu in base alle tue esigenze e necessità. L'Ufficio Casa non è un'Agenzia immobiliare e non ha alloggi che possono essere locati alle persone che presentano domanda LOCARE.

Capita, ma non è la regola, che alcuni proprietari diano in disponibilità un alloggio al Comune: in questo caso l'Ufficio Casa, anche in base alle indicazioni fornite dal locatore, metterà in contatto la proprietà con il nucleo che ritiene più adatto (per metratura, componenti, canone di locazione, indirizzo dell'immobile, ecc...), per la visione dell'appartamento.

23. Ho stipulato con il Comune un contratto agevolato 6+2, decorrenza dicembre, e mi saranno pagati i primi 8 mesi di canone di locazione. Ma le spese chi le paga? Da quando devo iniziare a pagare io il canone?

Fin dal momento della stipula (dicembre) le spese extra-canone, spese di condominio e spese di riscaldamento, sono a tuo carico. Inizierai a pagare il canone a partire dal mese di agosto, perché il periodo dicembre-luglio (pari ad otto mesi) sarà coperto dal Comune che erogherà la somma totale in un'unica soluzione al locatore, unitamente al contributo di € 3.000,00, per la durata contrattuale pari a **6+2**.

24. Ho presentato domanda LOCARE presso l'Agenzia Sociale di Locazione e ho stipulato un contratto a canone agevolato di durata 6+2 con decorrenza febbraio 2017. Mi piacerebbe cambiare alloggio: posso ripresentare domanda LOCARE per avere nuovamente il contributo di 8 mesi di canoni pagati dato il mio ISEE basso?

No, puoi presentare nuovamente domanda quando il tuo contratto sarà scaduto. Sarà la Commissione Emergenza Abitativa a valutare la tua istanza e ad accordarti nuovamente la possibilità di erogarti il contributo.

25. Ho presentato istanza LOCARE presso l'Agenzia Sociale di Locazione e ho stipulato un contratto a canone agevolato di durata 4+2 con decorrenza febbraio 2018. Purtroppo mi è arrivata l'intimazione di sfratto per morosità con citazione di convalida: posso comunque presentare domanda per il FIMI?

Sì certo, l'aver presentato la domanda LOCARE non è limitante: contatta l'Ufficio Casa per maggiori informazioni e se vi sono i requisiti, presentati in Comune con la documentazione utile per la sottoscrizione dell'istanza FIMI, che sarà valutata dalla Commissione Emergenza Abitativa.