

Le agevolazioni fiscali per il proprietario

La nuova normativa prevede agevolazioni di carattere fiscale per il proprietario.

I benefici fiscali per la proprietà sono limitati alle sole abitazioni ubicate nei Comuni cosiddetti ad alta tensione abitativa, così come indicati dal decreto legge 30 dicembre 1988 n° 551, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 febbraio 1989 n° 61.

Per aver diritto alle agevolazioni fiscali il proprietario dovrà stipulare il contratto di locazione in base a quanto stabilito dal comma 3 dell'articolo 2 della Legge 431/98 o un contratto di natura transitoria (art. 5 comma 2 della legge 431/98), in base ai cosiddetti "contratti concordati" determinati dagli accordi territoriali tra associazioni sindacali degli inquilini e della proprietà

I contratti di natura transitoria sono esclusi dalla possibilità di usufruire delle agevolazioni fiscali, anche se fanno parte di quelle tipologie contrattuali definite e stabilite nella convenzione nazionale e negli accordi territoriali.

Al contrario per i redditi derivanti da contratti stipulati per soddisfare le esigenze degli studenti fuori sede si applicano le agevolazioni fiscali previste nella normativa così come le stesse sono applicate per i contratti previsti al comma 3 dell'articolo 1, quelli cioè stipulati direttamente dai Comuni per soddisfare esigenze di carattere transitorio.

Il proprietario, per avere diritto alle agevolazioni fiscali, deve indicare nella propria denuncia dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di affitto nonché gli estremi attestanti l'avvenuta denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'ICI.

Le agevolazioni IRPEF e IRPEG

Le agevolazioni riguardano la diminuzione del 30 per cento del reddito derivante dall'affitto ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche (IRPEG).

La nuova norma sulle agevolazioni fiscali, partito dal 1999, non elimina la riduzione forfettaria del 15 per cento del reddito già prevista nel TUIR; quindi quei proprietari che stipuleranno nuovi contratti di locazione o che procederanno al rinnovo in base a quanto previsto dal "contratto concordato", dovranno ridurre il reddito imponibile derivante dal canone di locazione di un ulteriore 30 per cento. Di conseguenza la deduzione complessiva sarà del 40,5 per cento.

[Clicca qui per vedere le agevolazioni fiscali disposte dal decreto interministeriale](#)