

Canone concordato, la proposta di Pd e Sel per la casa

Data : 2 dicembre 2013



Emergenza abitativa, Sel e il Pd propongono l'utilizzo del canone concordato. Con una mozione di indirizzo al consiglio comunale, i consiglieri dei due partiti di opposizione chiedono la revisione dell'accordo territoriale per inserire questa possibilità che giudicano favorevole sia ai proprietari che agli inquilini. **In un momento in cui il numero degli sfratti per morosità è in netto aumento** presso le cancellerie dei tribunali servirebbe una revisione dei contratti che permetta di evitare situazioni che ingolfano i tribunali e, soprattutto, rischiano di lasciare intere famiglie all'addiaccio da un giorno all'altro. **Per stabilire i canoni concordati per prima cosa è necessario che si attivino il comune e le associazioni più rappresentative a livello locale** dei proprietari e degli inquilini. Insieme devono infatti stabilire le modalità di valutazione degli immobili e, per ogni tipologia individuata e per ogni quartiere, definire un canone minimo e uno massimo; **il prezzo del canone concordato sarà quindi più basso di quelli di mercato**, calcolati nella fascia compresa tra i minimi e i massimi individuati.

Rispetto ai contratti liberi ci sono **due differenze fondamentali**. La prima è che durano meno: tre anni più due di rinnovo automatico alla prima scadenza o altri 3 previa intesa. La seconda sono le agevolazioni fiscali. Per i proprietari esistono tre interessanti sconti fiscali, più una potenziale, a seconda dei comuni. L'imponibile irpef (la parte del canone, cioè, che va dichiarata sul 730 o sull'unico) è del 66,5%, anziché l'85% ordinario, nel caso in cui non si scelga la cedolare secca, l'imposta di registrazione (che proprietario e inquilino devono di norma pagare metà per uno) è dell'1,4% annuo sul valore del canone, anziché del 2%. Per chi sceglie l'opzione della cedolare secca anziché l'irpef sul 730, l'aliquota unica è ridotta dal 21% al 15%. Si tratta di una grande novità che rende giustizia a chi sceglie questo tipo di contratto.

I comuni, inoltre, possono stabilire aliquote più basse per l'imu o maggiori detrazioni. Il governo dispone che i comuni possono portare al 4 per mille l'aliquota imu per queste abitazioni, che diversamente sarebbero soggette alla fascia compresa tra il 7,6 e il 10,6 per mille delle seconde case. (Il Comune in ogni caso dovrà pagare la parte erariale allo stato come se fossero seconde case)

Per gli inquilini a basso reddito, inoltre, sono stabilite detrazioni fiscali sulla dichiarazione dei redditi rispettivamente di 495,80 euro (se il reddito complessivo che non supera 15.493,71 euro), e di euro 247,90 (se il reddito complessivo giunge fino a 30.987,41 euro).