

Contratti d'affitto 3+2: benefici fiscali e rata concordata convergono a tutti



Trovare casa in affitto nell'area milanese è diventata un'impresa difficile. I prezzi sono aumentati considerevolmente e per molte famiglie pagare l'affitto mensile rappresenta un peso significativo sul bilancio familiare. Ma qualcosa si sta muovendo: diversi comuni della Martesana e della Brianza hanno rinnovato gli "accordi territoriali" che permettono di stipulare contratti di locazione a canone concordato, i cosiddetti 3+2 (tre anni più due di proroga automatica).

L'iniziativa nasce dalla collaborazione tra associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini. L'obiettivo è rimettere equilibrio in un mercato che negli ultimi anni ha registrato aumenti per molti versi insostenibili.

Di questo importante tema parliamo con Paolo Radovix, titolare della storica e omonima agenzia immobiliare e delegato di ConfAbitare per diversi comuni della Martesana.

Come funzionano i contratti 3+2?

«A differenza del classico contratto 4+4 a canone libero, nel 3+2 l'affitto viene calcolato seguendo parametri stabiliti dagli

accordi territoriali del comune. I canoni risultano leggermente più bassi rispetto ai valori di mercato, ma in cambio i proprietari ottengono importanti vantaggi fiscali. In particolare, chi sceglie il canone concordato può applicare la cedolare secca al 10% invece che al 21%, e nei comuni che lo prevedono scatta anche una riduzione del 25% sull'IMU».

Minor canone, meno tasse...

«Un bilocale recente a Cernusco può spaziare tra i 900 e i 1.000 euro al mese: sono cifre importanti. Il meccanismo del 3+2 è chiaro: il proprietario abbassa leggermente il canone, ma in cambio paga meno tasse». Si potrebbe pensare che, a fronte dello sconto fiscale, in realtà i canoni siano irrisori...

«Non è così. Le recenti revisioni degli accordi territoriali hanno aggiornato i valori, rendendoli più in linea con il mercato attuale. Non parliamo, pertanto, di canoni molto bassi, ma di affitti più equilibrati che permettono a entrambe le parti di trovare un accordo».

Perché i 3+2 sono contratti certificati?

«Perché quando si sceglie il canone concordato, i parametri adottati devono seguire le indicazioni degli accordi territoriali. Molti pensano che basti registrare il contratto all'Agenzia delle Entrate per essere a posto, ma non è così. Nel 3+2, bisogna che l'affitto sia calcolato correttamente secondo i parametri previsti dal comune e che il contratto sia compilato utilizzando il testo base (un modello) previsto dal Decreto interministeriale del 16/01/2017 (Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017), pena la decadenza dei benefici fiscali. Le associazioni (una dei proprietari e una degli inquilini) controllano i conteggi e li vidimano: questo passaggio protegge sia il proprietario che l'inquilino da eventuali problemi con il fisco. Per non perdere i benefici è necessario allegare i conteggi al contratto».

È un mercato che cambia...

«Dopo anni di aumenti sostenuti, i canoni sembrano rallentare proprio grazie alla diffusione dei contratti 3+2 - osserva Radovix - Un segnale che fa ben sperare per chi cerca casa o vuole affittare: la scelta del contratto giusto può fare la differenza tra un affitto sostenibile e uno che pesa troppo».

Come si determina il canone di locazione e i comuni con gli accordi aggiornati

Secondo gli accordi per l'affitto a canone concordato, il range di prezzo della locazione si calcola compilando un questionario di 25 domande che prende in considerazione dimensione dell'appartamento, dimensioni delle eventuali pertinenze, della zona in cui si trova l'alloggio, ecc.

Al momento gli accordi sono stati aggiornati nei seguenti comuni

Provincia di Milano

Abbiategrasso, Arese, Baranzate, Bollate, Bresso, Buccinasco, Cassano d'Adda, Cernusco sul Naviglio, Cesate, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cornaredo, Cormano, Cusano Milanino, Garbagnate Milanese, Gorgonzola, Lainate, Legnano, Melzo, Milano, Nerviano, Novate Milanese, Noviglio, Opera, Paderno Dugnano, Parabiago, Pero, Peschiera Borromeo, Pioltello, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rescaldina, Rho, Rhodense, Rozzano, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Segrate, Senago, Settimo Milanese, Sesto San Giovanni, Solaro, Trezzano Sul Naviglio, Vanzago, Vimodrone.

Provincia di Monza e Brianza

Agrate Brianza, Bovisio-Masciago, Carate Brianza, Cesano Maderno, Desio, Giussano, Lentate sul Seveso, Limbiate, Lissone, Meda, MONZA Muggiò, Nova Milanese, Seregno, Seveso, Varedo, Vimercate
Altri Comuni non elencati:
Negli altri Comuni potrebbero esistere accordi territoriali più vecchi, o redatti da altre sigle sindacali.

Radovix ricorda che gli accordi valgono anche per contratti transitori e per studenti universitari (nelle città sede di Ateneo), mentre sono esclusi gli affitti turistici di breve periodo: «In sede, i nostri consulenti sono a disposizione degli interessati per ogni informazione», conclude il professionista.

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON CANONE CONCORDATO

Cedolare secca al 10% e riduzione IMU del 25%*

(* previa conferma annuale dei singoli Comuni)

Determinazione e certificazione del canone ai fini fiscali per l'Agenzia delle Entrate
Stesura del contratto secondo il modello previsto dal D.M. del 16/01/2017
Registrazione telematica del contratto

Autorizzati per i Comuni di Cernusco sul Naviglio, Cologno Monzese, Gorgonzola, Melzo, Pioltello, Segrate (compresi Milano 2 e San Felice) e Vimodrone.

Radovix
STUDIO IMMOBILIARE DAL 1967

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari

Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari -
Delegazione della Martesana c/o Immobiliare Radovix S.r.l.
Viale Assunta n.27/29 - Cernusco sul Naviglio (MI)
Tel. 02 92 111 486 - Mail: info@immobiliareradovix.it
www.immobiliareradovix.it