



FAQ - Contributi e agevolazioni- Aggiornamento del 23.10.2024

1. Il regime della cedolare secca è applicabile anche alle locazioni parziali?

Sì, l'opzione per il regime cedolare secca può essere esercitata anche nel caso in cui il locatore abbia locato soltanto una o più porzioni dell'immobile abitativo.

Per questi casi si deve anche tenere in considerazione che l'esercizio dell'opzione per il regime della cedolare secca per un contratto di locazione relativo a una porzione dell'unità abitativa vincola all'esercizio dell'opzione per il medesimo regime anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa.

Inoltre, rimangono fermi modalità e termini di esercizio dell'opzione anche in caso di contemporanea sottoscrizione di più contratti di locazione di porzioni di unità abitativa".

Fonte: CIRCOLARE N. 26/E del 01 giugno 2011 titolata "Cedolare secca sugli affitti – Articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale) – Primi chiarimenti" .

2. Quali sono le agevolazioni sull'imposta IMU per i contratti di locazione nel Comune di Milano?

Il Comune di Milano ha stabilito le seguenti aliquote agevolate per l'IMU per gli immobili concessi in locazione, valide a partire dal 1 gennaio 2020:

- 1) aliquota 0,73 per cento** per gli immobili concessi in locazione a titolo di **abitazione principale**, alle condizioni definite dall' "**Accordo Locale per la città di Milano**", stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 e dalle condizioni previste per i Canoni Sociale e Moderato dalla Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27 e dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 dell'11.10.2010 e s.m.i., ai sensi dell'art. 1, comma 756, della L. n. 160/2019;
- 2) aliquota 1,04 per cento** per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1,A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 e relative pertinenze, **locate con contratto registrato o comunque in condizioni di regolarità fiscale anche con riferimento ai tributi locali**. La stessa aliquota 1,04 per cento si applica anche per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 e relative pertinenze, con finita locazione conseguente al decreto di convalida di sfratto, fino alla liberazione dell'alloggio, ai sensi dell'art. 1, comma 756, della L. n. 160/2019;

L'aliquota di base dell'IMU nel Comune di Milano è invece fissata all' 1,14 per cento, ai sensi dell'art. 1, commi 754 e 755, della L. n. 160/2019.

Fonte: DELIBERAZIONE del Consiglio Comunale N. 37 del 27/07/2020.

3. Oltre a quelle previste dal Comune di Milano ci sono ulteriori agevolazioni sull'IMU per i contratti a canone concordato?

Sì, ad integrazione di quanto previsto dai regolamenti locali sull'IMU c'è un'ulteriore agevolazione prevista dalla normativa nazionale: per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla l. 431/1998, l'imposta IMU determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune, è **ridotta al 75 per cento**.

Dunque, il proprietario che loca con contratto a canone concordato dovrà versare solo il 75% dell'IMU dovuta, qualunque sia l'aliquota stabilita dal Comune in cui si trova l'unità immobiliare locata.

Fonte: l.160/2019 art.1, commi 754 e 760.

4. Ci sono agevolazioni anche sull'imposta TASI?

No, l'imposta TASI è stata abolita nel 2019 e le nuove aliquote IMU stabilite dal Comune di Milano dal 2020 in avanti sono determinate quale somma delle precedenti aliquote IMU+TASI.

Fonte: l.160/2019 e DELIBERAZIONE del Consiglio Comunale N. 37 del 27/07/2020

5. Ci sono agevolazioni sull'imposta TARI?

No.

6. Quali documenti si devono presentare per ottenere la riduzione dell'IMU?

Nel caso di immobili locati, l'aliquota IMU ridotta è subordinata alla **presentazione della Dichiarazione IMU** al Comune di Milano di:

- copia conforme all'originale del contratto di locazione debitamente registrato o comunque in condizioni di regolarità fiscale
- o dell'eventuale decreto di convalida di sfratto e della documentazione attestante l'avvenuto assolvimento degli obblighi fiscali correlati al suddetto contratto, ivi compresi i tributi locali.

Le istruzioni per presentare questi documenti e i modelli di dichiarazione sono disponibili alla pagina web dedicata del Comune di Milano

<https://www.comune.milano.it/tributi/imu-calcolo-e-pagamento>

La presentazione della Dichiarazione IMU e dei suoi allegati è richiesta per la prima applicazione del beneficio dell'aliquota ridotta e deve essere rinnovata solo qualora intervengano modificazioni rispetto alla documentazione prodotta.

Fonte: Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) del Comune di Milano

approvato con DELIBERAZIONE del Consiglio Comunale n. 22 del 26 giugno 2012 e successive modificazioni ed integrazioni.

7. Sono previsti contributi Una Tantum e Ristrutturazione per locazioni transitorie e per locazioni parziali e/o a stanze?

No, non sono previsti.

I contributi Una Tantum e Ristrutturazione, finanziati con risorse del bilancio comunale, rappresentano un incentivo alla locazione a canone concordato nel quadro delle opportunità previste dai nuovi Accordi locali della città di Milano del 2023, sottoscritti dalle associazioni della proprietà edilizie e dalle organizzazioni sindacali degli inquilini.

Per questi incentivi il Comune di Milano ha determinato una linea di indirizzo per l'utilizzo dei fondi nei casi di locazioni a canone concordato di unità abitative intere e di locazioni di medio-lungo termine (minimo 3 + 2 anni), dunque escludendo le locazioni parziali, le locazioni di stanze e le locazioni transitorie (durata 18 mesi).

8. Entro quando va presentata la domanda di contributo Ristrutturazione?

Il contributo Ristrutturazione va richiesto **entro 12 mesi dalla registrazione del contratto** e comunque **entro 12 mesi dal termine dei lavori** di sistemazione e messa a norma dell'alloggio (necessario presentare documentazione che attesti il fine esecuzione lavori).

9. Quando devono essere eseguiti i lavori di Ristrutturazione?

A fini della richiesta di contributo Ristrutturazione, **i lavori di sistemazione e messa a norma dell'alloggio da porre in affitto a canone concordato devono essere eseguiti prima della data di decorrenza del contratto.**