

Premessa:

Con riferimento al PROTOCOLLO D'INTESA in favore degli impiegati degli Uffici Giudiziari di Milano sottoscritto fra:

Corte di Appello di Milano; Procura Generale presso la Corte D'appello, Comune di Milano, Fondazione Welfare Ambrosiano, atto a favorire un'offerta abitativa a prezzi agevolati rispetto al libero mercato.

Considerato che Milano Abitare – Agenzia Sociale per la Locazione - è frutto di una co-progettazione con il Comune di Milano e offre a titolo totalmente gratuito i propri servizi a tutti coloro che intendono sottoscrivere un contratto a canone concordato, siano essi proprietari o inquilini, riportiamo di seguito una breve sintesi dei benefici fiscali (riservati dalla normativa vigente a questa tipologia contrattuale) e degli incentivi che Milano Abitare mette a disposizione dei propri iscritti.

INQUILINI**BENEFICI FISCALI INQUILINI:****DETRAZIONE D'IMPOSTA PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO.**

Ai contribuenti intestatari di contratti di locazione, stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (cosiddetti "contratti convenzionali" ai sensi della legge del 9 dicembre 1998 n. 431), spetta una detrazione di:

Detrazione Irpef per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale:

- pari a € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71
- pari a € 247,90 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non oltre € 30.987,41

Se il reddito complessivo è superiore a quest'ultimo importo, non spetta alcuna detrazione. Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

Detrazione Irpef per i lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza

- pari a € 991,60 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71
- pari a € 495,80 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non oltre € 30.987,41

La detrazione spetta a condizione che il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione, e che la residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

Detrazione per i giovani tra i 20 e i 30 anni che vivono in affitto:

- pari a € 991,60 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71

La detrazione spetta per i primi tre anni e a condizione che l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori.

L'inquilino riceve inoltre un benefit indiretto sull'importo relativo all'imposta di registro (che normalmente viene ripartita al 50% tra i due contraenti).

- In caso di cedolare secca (esente). In questo caso il benefit ricomprende anche l'imposta di bollo non dovuta.
- In caso di tassazione ordinaria paga il 50% del imposta di registro calcolata sul 70% del canone annuo.

INCENTIVI MILANO ABITARE:

▪ **MICROCREDITO INQUILINI fino a € 10.000,00**

Possibilità di chiedere un FINANZIAMENTO agevolato senza INTERESSI (i cui oneri restano a carico dell'Agenzia). Le motivazioni per cui può essere richiesto sono spese legate alla locazione, quali: pagamento del deposito cauzionale per il nuovo contratto, spese di trasloco, o per brevi episodi di morosità incolpevole nel corso della durata del contratto.

ALTRI VANTAGGI:

- Iscrizione e servizi gratuiti
- Assenza di qualsiasi tipo di vincolo nei confronti di Milano Abitare;
- Un canone più basso di tra il 20 e il 30%
- Supporto per l'incontro tra domanda e offerta attraverso i propri data base
- Possibilità di effettuare tutta la pratica on line

PROPRIETARI:

BENEFICI FISCALI:

- **ALiquota CEDOLARE SECCA (valida solo per persone fisiche - in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.)**

Le tasse da pagare cambiano a seconda della tipologia di contratto di locazione stipulato:

- **21%** per canoni di locazione annui per i contratti disciplinati dal codice civile o a **canone libero**;
 - aliquota ridotta al **10%** per il **biennio 2018 - 2019**, per i contratti di locazione a **canone concordato**, **15%** dal **2020**.
- **OPZIONE REGIME ORDINARIO**
IRPEF sul reddito imponible ulteriormente **ridotta del 30%** rispetto ai contratti del libero mercato;
imposta di registro calcolata sul 70% del canone annuo (unica eccezione sul primo anno di locazione in cui l'imposta non può comunque essere inferiore a € 67,00)
imposta di bollo (*tempo per tempo vigente*) da apporsi ogni 4 facciate del contratto o ogni cento righe.
- **IMU e TASI RIDOTTE ALLO 0,5475%**

INCENTIVI ECONOMICI MILANO ABITARE:

▪ **CONTRIBUTO UNA TANTUM**

Il proprietario che affitta a canone concordato, alla presentazione del contratto registrato, riceve un contributo a fondo perso legato alla durata del contratto (*erogato entro 48 ore dall'invio a Milano Abitare del contratto registrato*):

Durata contrattuale 3 +2	Contributo pari a € 1.200,00
Durata contrattuale 4 +2	Contributo pari a € 1.500,00
Durata contrattuale 5 +2	Contributo pari a € 1.800,00
Durata contrattuale 6 +2	Contributo pari a € 2.000,00

▪ **FONDO DI GARANZIA**

Rilascio di garanzia, fornita alla presentazione del contratto a canone concordato registrato, a copertura di mancati pagamenti in caso di morosità incolpevole del proprio inquilino (*fino a max 18 mensilità del canone di locazione*), in cui possono essere ricomprese le spese legali legate allo sfratto. *Il rilascio della Garanzia è subordinata alla percentuale di incidenza del canone di locazione (escluse spese accessorie) al reddito annuo lordo (ai fini Irpef) che non può essere superiore al 30%. L'erogazione del contributo avviene dopo il recupero dell'alloggio.*

▪ **CONTRIBUTO AI PROPRIETARI, PER LA SISTEMAZIONE E MESSA A NORMA DI ALLOGGI DA PORRE IN AFFITTO A CANONE CONCORDATO.**

I proprietari, che intendono ristrutturare il proprio alloggio, o che hanno già ristrutturato l'immobile, entro e non oltre 12 mesi antecedenti alla data di iscrizione all'agenzia "Milano Abitare", che si rendono disponibili a darlo in locazione a canone concordato (ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L 431/98) per almeno 5 anni, secondo le regole dell'Agenzia Sociale per la locazione "Milano Abitare", possono presentare richiesta alla stessa per ottenere l'erogazione di un contributo a fondo perso pari alle spese sostenute fino a un max di € 5.000 in caso di persone fisiche, e fino a un max di € 4.000 in caso di società.

Il contributo verrà erogato a seguito di presentazione di copia del contratto registrato a canone concordato, copia delle fatture che attestino le avvenute spese per i lavori di sistemazione dell'alloggio e delle ricevute di pagamento (bonifico, ricevuta carta di credito, ...). Le spese ammissibili sono quelle riguardanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di singole unità immobiliari.

ALTRI VANTAGGI:

- Iscrizione e servizi gratuiti
- Assenza di qualsiasi tipo di vincolo nei confronti di Milano Abitare;
- Possibilità di usufruire di contratti di locazione di durata inferiore al libero mercato (3+2);
- Solvibilità economica dell'inquilino proposto, verificata dall'agenzia Milano Abitare;
- Supporto per l'incontro tra domanda e offerta attraverso i propri data base;
- Possibilità di usufruire (previa registrazione) del self-service per effettuare il calcolo del canone di locazione;
- Supporto (da parte dello staff dell'agenzia) in tutta la fase procedurale, su informazioni di carattere contrattuale legati al tema della locazione a canone concordato, compresa la verifica formale della bozza del contratto di locazione.

Premessa:

Con riferimento al PROTOCOLLO D'INTESA in favore degli impiegati degli Uffici Giudiziari di Milano sottoscritto fra:

Corte di Appello di Milano; Procura Generale presso la Corte D'appello, Comune di Milano, Fondazione Welfare Ambrosiano, atto a favorire un'offerta abitativa a prezzi agevolati rispetto al libero mercato.

Considerato che Milano Abitare – Agenzia Sociale per la Locazione - è frutto di una co-progettazione con il Comune di Milano e offre a titolo totalmente gratuito i propri servizi a tutti coloro che intendono sottoscrivere un contratto a canone concordato, siano essi proprietari o inquilini, riportiamo di seguito una breve sintesi dei benefici fiscali (riservati dalla normativa vigente a questa tipologia contrattuale) e degli incentivi che Milano Abitare mette a disposizione dei propri iscritti.

INQUILINI**BENEFICI FISCALI INQUILINI:****DETRAZIONE D'IMPOSTA PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO.**

Ai contribuenti intestatari di contratti di locazione, stipulati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (cosiddetti "contratti convenzionali" ai sensi della legge del 9 dicembre 1998 n. 431), spetta una detrazione di:

Detrazione Irpef per i contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale:

- pari a € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71
- pari a € 247,90 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non oltre € 30.987,41

Se il reddito complessivo è superiore a quest'ultimo importo, non spetta alcuna detrazione. Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche il reddito dei fabbricati locati assoggettato a cedolare secca.

Detrazione Irpef per i lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza

- pari a € 991,60 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71
- pari a € 495,80 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non oltre € 30.987,41

La detrazione spetta a condizione che il nuovo comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione, e che la residenza nel nuovo comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione.

Detrazione per i giovani tra i 20 e i 30 anni che vivono in affitto:

- pari a € 991,60 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71

La detrazione spetta per i primi tre anni e a condizione che l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori.

L'inquilino riceve inoltre un benefit indiretto sull'importo relativo all'imposta di registro (che normalmente viene ripartita al 50% tra i due contraenti).

- In caso di cedolare secca (esente). In questo caso il benefit ricomprende anche l'imposta di bollo non dovuta.
- In caso di tassazione ordinaria paga il 50% del imposta di registro calcolata sul 70% del canone annuo.

INCENTIVI MILANO ABITARE:

- **MICROCREDITO INQUILINI fino a € 10.000,00**

Possibilità di chiedere un FINANZIAMENTO agevolato senza INTERESSI (i cui oneri restano a carico dell'Agenzia). Le motivazioni per cui può essere richiesto sono spese legate alla locazione, quali: pagamento del deposito cauzionale per il nuovo contratto, spese di trasloco, o per brevi episodi di morosità incolpevole nel corso della durata del contratto.

ALTRI VANTAGGI:

- Iscrizione e servizi gratuiti
- Assenza di qualsiasi tipo di vincolo nei confronti di Milano Abitare;
- Un canone più basso di tra il 20 e il 30%
- Supporto per l'incontro tra domanda e offerta attraverso i propri data base
- Possibilità di effettuare tutta la pratica on line

PROPRIETARI:

BENEFICI FISCALI:

- **ALIQUOTA CEDOLARE SECCA (valida solo per persone fisiche - in sostituzione dell'Irpef e delle relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.)**

Le tasse da pagare cambiano a seconda della tipologia di contratto di locazione stipulato:

- 21% per canoni di locazione annui per i contratti disciplinati dal codice civile o a **canone libero**;
- aliquota ridotta al **10% per il biennio 2018 - 2019**, per i contratti di locazione a **canone concordato**, **15% dal 2020**.
- **OPZIONE REGIME ORDINARIO**
IRPEF sul reddito imponibile ulteriormente **ridotta del 30%** rispetto ai contratti del libero mercato;
imposta di registro calcolata sul 70% del canone annuo (unica eccezione sul primo anno di locazione in cui l'imposta non può comunque essere inferiore a € 67,00)
imposta di bollo (*tempo per tempo vigente*) da apporsi ogni 4 facciate del contratto o ogni cento righe.
- **IMU e TASI RIDOTTE ALLO 0,5475%**

INCENTIVI ECONOMICI MILANO ABITARE:

- **CONTRIBUTO UNA TANTUM**

Il proprietario che affitta a canone concordato, alla presentazione del contratto registrato, riceve un contributo a fondo perso legato alla durata del contratto (*erogato entro 48 ore dall'invio a Milano Abitare del contratto registrato*):

Durata contrattuale 3 +2	Contributo pari a € 1.200,00
Durata contrattuale 4 +2	Contributo pari a € 1.500,00
Durata contrattuale 5 +2	Contributo pari a € 1.800,00
Durata contrattuale 6 +2	Contributo pari a € 2.000,00

▪ **FONDO DI GARANZIA**

Rilascio di garanzia, fornita alla presentazione del contratto a canone concordato registrato, a copertura di mancati pagamenti in caso di morosità incolpevole del proprio inquilino (*fino a max 18 mensilità del canone di locazione*), in cui possono essere ricomprese le spese legali legate allo sfratto. *Il rilascio della Garanzia è subordinata alla percentuale di incidenza del canone di locazione (escluse spese accessorie) al reddito annuo lordo (ai fini Irpef) che non può essere superiore al 30%. L'erogazione del contributo avviene dopo il recupero dell'alloggio.*

▪ **CONTRIBUTO AI PROPRIETARI, PER LA SISTEMAZIONE E MESSA A NORMA DI ALLOGGI DA PORRE IN AFFITTO A CANONE CONCORDATO.**

I proprietari, che intendono ristrutturare il proprio alloggio, o che hanno già ristrutturato l'immobile, entro e non oltre 12 mesi antecedenti alla data di iscrizione all'agenzia "Milano Abitare", che si rendono disponibili a darlo in locazione a canone concordato (ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L 431/98) per almeno 5 anni, secondo le regole dell'Agenzia Sociale per la locazione "Milano Abitare", possono presentare richiesta alla stessa per ottenere l'erogazione di un contributo a fondo perso pari alle spese sostenute fino a un max di € 5.000 in caso di persone fisiche, e fino a un max di € 4.000 in caso di società.

Il contributo verrà erogato a seguito di presentazione di copia del contratto registrato a canone concordato, copia delle fatture che attestino le avvenute spese per i lavori di sistemazione dell'alloggio e delle ricevute di pagamento (bonifico, ricevuta carta di credito, ...). Le spese ammissibili sono quelle riguardanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di singole unità immobiliari.

ALTRI VANTAGGI:

- Iscrizione e servizi gratuiti
- Assenza di qualsiasi tipo di vincolo nei confronti di Milano Abitare;
- Possibilità di usufruire di contratti di locazione di durata inferiore al libero mercato (3+2);
- Solvibilità economica dell'inquilino proposto, verificata dall'agenzia Milano Abitare;
- Supporto per l'incontro tra domanda e offerta attraverso i propri data base;
- Possibilità di usufruire (previa registrazione) del self-service per effettuare il calcolo del canone di locazione;
- Supporto (da parte dello staff dell'agenzia) in tutta la fase procedurale, su informazioni di carattere contrattuale legati al tema della locazione a canone concordato, compresa la verifica formale della bozza del contratto di locazione.