

IMU ridotta per immobili locati a canone concordato

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 12 Giugno 2023

Una norma agevolativa (introdotta fin dal 2020) permette al proprietario di abbattere di un quarto l'IMU calcolata sull'immobile oggetto di locazione con un contratto a canone concordato ai sensi della Legge n. 431/1998.

Proseguendo l'illustrazione delle [novità legislative più recenti in tema di IMU](#), ci occupiamo oggi di un'altra fattispecie agevolativa di recente introduzione a favore degli immobili locati a canone concordato.

Si tratta di quella introdotta a partire dal 2020 e narrata nell'art. 1 comma 760 della L. 160/2019, in base alla quale l'IMU dovuta applicando l'aliquota stabilita dal Comune è **ridotta di un quarto nel caso in cui si tratti di immobile abitativo locato con un contratto a canone concordato ex Legge n. 431/98.**



Agevolazione IMU per immobili locati a canone concordato

L'agevolazione opera in maniera automatica, ossia a prescindere dalla singola delibera comunale che, eventualmente, può prevedere ulteriori riduzioni.

L'ambito oggettivo dell'agevolazione è costituito dai contratti, ex art. 2 comma 3 della L. 431/98, finalizzati a soddisfare le esigenze abitative durature del conduttore e **redatti in conformità alle pattuizioni e alle bozze previste negli accordi territoriali conclusi tra le associazioni rappresentative dei proprietari e dei conduttori.**

Il canone non può superare i valori prefissati negli accordi stessi e la durata minima non può essere inferiore a tre anni con una proroga di due anni in due anni, fatta salva la facoltà di disdetta o rinuncia al rinnovo ex art. 2 comma 5 della L. 431/98.

L'agevolazione si applica poi anche ai contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5 comma 1 della L. 431/1998 ossia a quelli, di durata compresa tra 1 e 18 mesi, atti a soddisfare le esigenze abitative transitorie di carattere oggettivo del locatore o del conduttore e anche in questo caso devono rispettare i limiti di canone, le pattuizioni e la forma indicati negli accordi territoriali.

NdR: ricordiamo che [il contratto a canone concordato è necessaria l'attestazione](#)

I contratti per gli studenti universitari fuori sede

Inoltre, **la stessa agevolazione si applica anche ai contratti stipulati con studenti universitari** ex art. 5 comma 2 della L. 431/98, previsti nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore ex RD 1592/33 e L. 508/99, nonché nei Comuni limitrofi, che possono essere stipulati esclusivamente con studenti iscritti a corsi universitari o di formazione post-laurea residenti in un Comune diverso da quello del corso.

Anche in questo caso occorre rispettare i limiti di canone, le pattuizioni e la forma indicati negli accordi territoriali stipulati dai singoli Comuni. La durata del contratto, in questo caso, deve essere compresa tra sei mesi e tre anni.

Inoltre i Comuni possono, ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L. 431/98, prevedere ulteriori aliquote più favorevoli per gli immobili concessi in locazione a titolo di abitazione principale alle condizioni definite negli accordi territoriali, periodicamente rivisti sulla base delle convenzioni nazionali.

Obbligo dichiarativo

Ricordiamo che per le abitazioni locate a canone concordato ex L. 431/1998, **è venuto meno l'obbligo dichiarativo.**

NdR: [Ricordiamo che l'alloggio sociale non paga l'IMU](#)

a cura di Danilo Sciuto

Lunedì 12 Giugno 2023