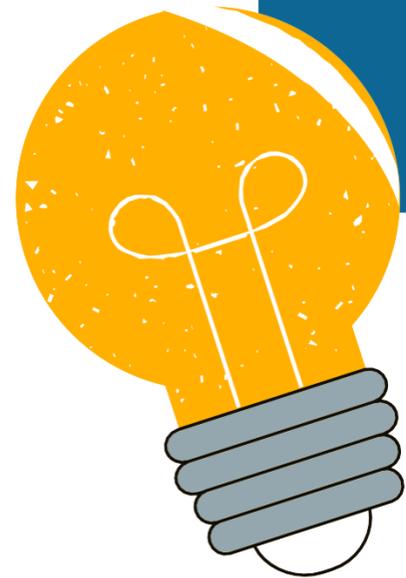


Confabitare Monza Brianza - F.I.M.A.A. Milano Lodi Monza Brianza

Canone Concordato



La nuova frontiera della locazione
abitativa

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Gli argomenti di cui parleremo oggi

1

Piacere, Confabitare

2

Cos'è il canone concordato e come funziona?

3

Quali vantaggi offre il canone concordato ?

4

La Convenzione FIMAA - Confabitare

Piacere, Confabitare

+80 Sedi Provinciali
+ 51.000 Associati

Riconosciuta nel 2016 Associazione tra le maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare dal M.I.T.

*Iscritta al Registro dei portatori d'interesse
c/o Camera dei Deputati dal Novembre 2018*

Di cosa si occupa Confabitare?

Associazione di **tutela della proprietà immobiliare a 360°**

- ✓ Consulenza legale *Sportello Sfratti e morosità, solleciti di pagamento, procedure extragiudiziali*
- ✓ Consulenza tecnica e fiscale *Sportello Bonus 110%, A.P.E. , conformità urbanistiche*
- ✓ Consulenza condominiale *Lecture bilanci condominiali, normativa assembleare, delibera spese straordinarie, rapporti di vicinato*
- ✓ Consulenza assicurativa *Polizze di tutela locazione e rimborso morosità, polizza casa*

360°

Cos'è il Canone concordato?

Locazione Abitativa fiscalmente agevolata

Quali sono le differenze rispetto ai contratti "4+4" a canone libero?

- 1 Durata : 3 anni + 2 / 1- 18 Mesi (Transitorio) / 6 - 36 Mesi (studenti universitari)
- 2 Canone : Non deciso liberamente - Conteggio Confabitare (**Gratis**)
Ogni Comune ha un proprio Accordo con dei valori di locazione da **rispettare**
- 3 Forma contratto : Modello di contratto come da D.M. 16.01.2017
- 4 Vidimazione contratto : **Obbligatoria** ai fini fiscali

A quanto posso affittare gli immobili dei miei clienti?

Il canone applicato **deve** rispettare i parametri previsti dall'Accordo, ottenuti mediante il **conteggio**

La forma contrattuale

Ogni contratto a canone concordato deve rispettare il modello di contratto proposto dal D.M. 16.01.2017
Il modello di contratto viene fornito da Confabitare

La vidimazione

Ai fini della validità fiscale il contratto **deve** essere obbligatoriamente vidimato da un'Associazione firmataria degli Accordi territoriali

Per le richieste di conteggio puoi scrivere a :

monzabrianza@confabitare.it

oppure

www.confabitaremonzabrianza.com/calcolo-canone-concordato/

Quali sono i vantaggi del canone concordato?

Per il proprietario

1. Durata più corta del contratto : Da "4+4" a "3+2"

2. Riduzione dell'imposizione fiscale

Cedolare secca dal 21% al 10%

o
Riduzione Aliquota IRPEF del 30%

3. Riduzione **IMU** del **25%**

...Oltre il 50% di risparmio fiscale....

Esempio pratico

Canone di locazione € 7200,00

Canone libero

Cedolare 21% € 1500,00

IMU € 750,00

Guadagno € **4950,00**

Canone concordato

Cedolare 10% € 720,00

IMU € 560,00

Guadagno € **5900,00**

Risparmio di quasi € **1000,00** ANNUO

Quali sono i vantaggi del canone concordato?

Per l'agente immobiliare

1 + Referenze attive positive 

2 + Fidelizzazione della propria clientela 

3 + Mediazioni 

... L'84% dei consumatori compra basandosi principalmente sulle referenze avute da amici o conoscenti ...

Dove si applica il Canone concordato?



*I comuni in Verde sono quelli in cui gli
Accordi territoriali sono già stati
aggiornati*

*I comuni in Rosso sono quelli in cui gli
Accordi territoriali **non** sono ancora
stati aggiornati*

17 Comuni ad Alta densità Abitativa

12 Accordi su 17 rinnovati tra il 2019-2020

Agrate Brianza
Bovisio Masciago
Carate Brianza
Cesano Maderno
Desio
Giussano
Lentate sul Seveso
Limbiate
Lissone
Meda
Monza
Muggiò
Nova Milanese
Seregno
Seveso
Varedo
Vimercate

IL TREND GENERALE

I contribuenti che hanno scelto la cedolare secca per contratti a canone libero e concordato

Canone libero

Canone concordato



NELLE REGIONI

I contribuenti che hanno scelto la cedolare secca al 10% sui contratti concordati su base regionale

| Regione | Contribuenti | In % sul totale di coloro che hanno scelto la cedolare | Canone mensile | Totale accordi * | di cui accordi rinnovati | Totale contribuenti |
|-------------|--------------|--|----------------|------------------|--------------------------|---------------------|
| Piemonte | 47.510 | 23,3% | 468 | 9 | 1 | 591.982 |
| V. d'Aosta | 686 | 8,9% | 483 | 3 | 0 | |
| Lombardia | 31.095 | 8,6% | 482 | 14 | 3 | 27,9% |
| Liguria | 39.704 | 43,7% | 497 | 4 | 1 | |
| Trento | 2.340 | 10,3% | 552 | 2 | 1 | 493 € |
| Bolzano | 8.173 | 44,1% | 846 | 2 | 0 | |
| Veneto | 51.784 | 28,4% | 511 | 7 | 2 | 129 |
| Friuli V.G. | 15.571 | 37,9% | 450 | 7 | 6 | |
| E. Romagna | 110.895 | 44,9% | 481 | 11 | 4 | 36 |
| Toscana | 55.645 | 30,7% | 509 | 6 | 5 | |
| Umbria | 15.393 | 41,0% | 331 | 2 | 0 | Totale accordi |
| Marche | 21.937 | 35,5% | 357 | 4 | 1 | |
| Lazio | 90.122 | 36,7% | 628 | 5 | 3 | di cui rinnovati |
| Abruzzo | 17.107 | 45,1% | 403 | 4 | 0 | |
| Molise | 973 | 17,5% | 348 | 2 | 0 | 36 |
| Campania | 19.849 | 14,8% | 468 | 6 | 4 | |
| Puglia | 17.908 | 21,3% | 403 | 9 | 0 | Totale accordi |
| Basilicata | 1.971 | 24,7% | 343 | 3 | 0 | |
| Calabria | 5.961 | 27,5% | 364 | 10 | 1 | di cui rinnovati |
| Sicilia | 29.206 | 29,7% | 390 | 9 | 3 | |
| Sardegna | 8.140 | 23,6% | 407 | 10 | 1 | 36 |
| | | | | | | |

"2018"

Opzione canone concordato

Lombardia **8,6%**

Emilia Romagna **44,9%**

Liguria **43,7%**

Laddove gli Accordi locali vengono rinnovati il canone concordato si conferma quale trend di mercato in continua crescita

Fonte Il Sole 24 Ore

Perché non funzionava il canone concordato in Lombardia?

Ce lo spiega il Politecnico di Milano :

1. Accordi locali vetusti

2. Valori economici molto distanti dalla realtà

Perché proporre il canone concordato oggi?

Nuovi Accordi = Nuovi Valori Economici

ZONA 1 = CENTRO STORICO, BOSCHETTI, VILLA REALE, PARCO

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq.: 52,88=
 Valore massimo annuale di locazione Euro/mq.: 115,79=

| sub-fasce | Valore minimo Euro/mq. | valore massimo Euro/mq. |
|--------------|------------------------|-------------------------|
| sub-fascia 1 | 52,88 | 72,71 |
| sub-fascia 2 | 69,94 | 94,51 |
| sub-fascia 3 | 92,01 | 115,79 |

ZONA 2 = S. BIAGIO, S. CARLO, GRAZIE VECCHIE, CAZZANIGA, S. GIUSEPPE, TRIANTE

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq.: 39,66=
 Valore massimo annuale di locazione Euro/mq.: 82,26=

| sub-fasce | Valore minimo Euro/mq. | valore massimo Euro/mq. |
|--------------|------------------------|-------------------------|
| sub-fascia 1 | 39,66 | 49,57 |
| sub-fascia 2 | 47,88 | 69,3 |
| sub-fascia 3 | 67,64 | 82,26 |

Monza i vecchi Accordi datati 2005



Monza i nuovi Accordi del 2019



| Zona | Locali | Subfascia 3 | | Subfascia 2 | | Subfascia 1 | |
|------|---------|-------------|-------|-------------|------|-------------|-------|
| | | Max | Min | Max | Min | Max | Min |
| 1 | 1 | 189,6 | 123,6 | 176,4 | 114 | 158,4 | 103,2 |
| 1 | 2 | 165,6 | 108 | 152,4 | 99,6 | 138 | 90 |
| 1 | 3 | 144 | 93,6 | 132 | 86,4 | 120 | 78 |
| 1 | 4 | 130,8 | 88,8 | 120 | 81,6 | 109,2 | 74,4 |
| 1 | 5 | 117,6 | 80,4 | 108 | 74,4 | 98,4 | 67,2 |
| 1 | Oltre 5 | 105,6 | 72 | 97,2 | 66 | 87,6 | 60 |
| 2 | 1 | 158,4 | 103,2 | 140,4 | 92,4 | 129,6 | 85,2 |
| 2 | 2 | 136,8 | 90 | 122,4 | 80,4 | 112,8 | 73,2 |
| 2 | 3 | 120 | 78 | 106,8 | 69,6 | 98,4 | 63,6 |
| 2 | 4 | 109,2 | 74,4 | 97,2 | 66 | 88,8 | 61,2 |
| 2 | 5 | 98,4 | 67,2 | 87,6 | 60 | 80,4 | 55,2 |
| 2 | Oltre 5 | 87,6 | 60 | 79,2 | 55,2 | 72 | 49,2 |

ZONA 1 - CENTRO

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq.: 35,00 =

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq.: 85,00=

| SUB- FASCIA | Valore minimo €/mq | Valore massimo €/mq |
|--------------|--------------------|---------------------|
| Sub Fascia 1 | 35,00 | 65,00 |
| Sub Fascia 2 | 50,00 | 75,00 |
| Sub Fascia 3 | 55,00 | 85,00 |

Zona 2 - SEMI CENTRALE

Valore minimo annuale di locazione Euro/mq.: 30,00 =

Valore massimo annuale di locazione Euro/mq.: 80,00=

| SUB- FASCIA | Valore minimo €/mq | Valore massimo €/mq |
|--------------|--------------------|---------------------|
| Sub Fascia 1 | 30,00 | 60,00 |
| Sub Fascia 2 | 40,00 | 70,00 |
| Sub Fascia 3 | 50,00 | 80,00 |

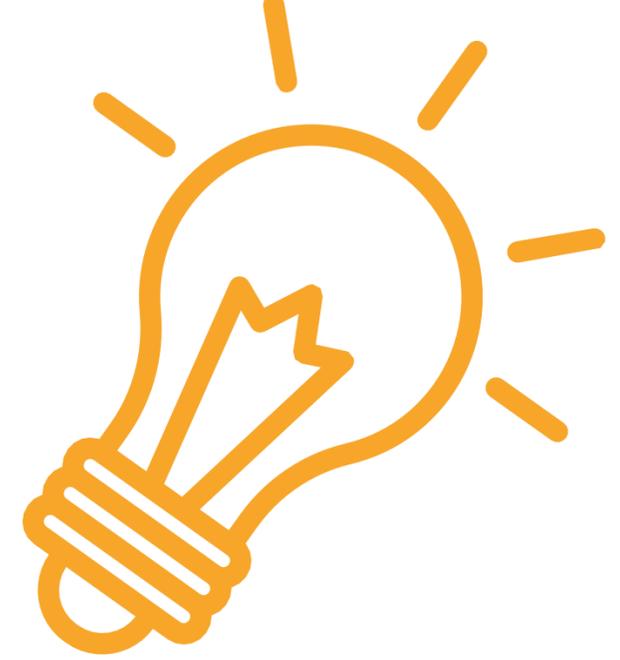


Lissone i vecchi **Accordi** datati 2015

Lissone i nuovi
Accordi del 2020



| Zona | | Sub-Fascia 3 | | Sub-Fascia 2 | | Sub-Fascia 1 | |
|------|----------------|--------------|-----|--------------|-----|--------------|-----|
| | | Max | Min | Max | Min | Max | Min |
| 1 | Fino a 50 Mq. | 130 | 119 | 118 | 96 | 95 | 20 |
| 1 | Da 51 a 70 Mq. | 109 | 94 | 93 | 85 | 84 | 20 |
| 1 | Da 71 a 95 Mq. | 92 | 81 | 80 | 70 | 69 | 20 |
| 1 | Oltre 96 Mq. | 82 | 75 | 74 | 66 | 65 | 20 |
| 2 | Fino a 50 Mq. | 115 | 107 | 105 | 98 | 80 | 20 |
| 2 | Da 51 a 70 Mq. | 92 | 80 | 79 | 72 | 71 | 20 |
| 2 | Da 71 a 95 Mq. | 78 | 69 | 68 | 59 | 58 | 20 |
| 2 | Oltre 96 Mq. | 70 | 63 | 62 | 56 | 55 | 20 |



Posso usare il canone concordato solo
per i nuovi contratti?

Riconquista i clienti che non senti da un pò

Quale migliore occasione di ricontattare un cliente se non per proporre un risparmio?

Hai seguito delle mediazioni nei Comuni ad alta densità abitativa?

Puoi ricontattare i tuoi clienti proponendo la "trasformazione" del contratto da canone libero a concordato

Ricorda.....



... L'84% dei consumatori compra basandosi principalmente sulle referenze avute da amici o conoscenti ...

Riduzione canone locazione
Opportunità per il canone concordato

Riduciamo il canone, non il guadagno!

In questi mesi sarà capitato a tutti di ricevere almeno una richiesta di riduzione del canone di locazione da parte di conduttori in difficoltà economica

Per il proprietario non è di certo una buona notizia, ma anche in questo caso possiamo andare in suo aiuto offrendo l'alternativa della locazione a canone concordato

Riduciamo il canone, aiutando l'inquilino, andando ad incidere il **meno possibile** sul mancato guadagno per il proprietario

La convenzione Confabitare – FIMAA

Assistenza Lite

Conteggio canone concordato

Vidimazione contratto

Tesseramento proprietario

2 Giorni lavorativi

€ 100

Assistenza **completa**

Conteggio canone concordato

Stesura, registrazione e
Vidimazione contratto

Tesseramento proprietario

4 Giorni lavorativi

€ 150

Tutti i contratti di locazione a canone concordato **devono** essere **asseverati** al fine di essere fiscalmente validi

RIASSUNTO DEL WEBINAR DI OGGI:

CANONE CONCORDATO

DURATA : 3+2/ 18-36 MESI

PERCHÈ PROPORLO AL CLIENTE?

**AMPIE AGEVOLAZIONI FISCALI :
RIDUZIONE CEDOLARE DA 21% A 10%**

PER POTER ESSERE APPLICATO:

- 1- RISPETTO VALORI ECONOMICI ACCORDO
(CONTEGGIO CONFABITARE GRATIS)**
- 2 - VIDIMAZIONE CONTRATTO
(2 OPZIONI ASSISTENZA LITE O COMPLETA)**

HAI DELLE DOMANDE?

Chiamaci :

380-6929090

Scrivici a :

monzabrianza@confabitare.it

Vai su :

www.confabitaremonzabrianza.com

THANKYOU

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.