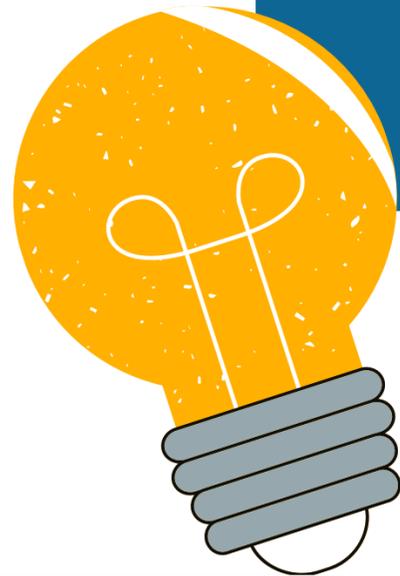


Canone Concordato



Una nuova opportunità
per la locazione abitativa

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

Confabitare[®]
Associazione Proprietari Immobiliari

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

5

Q&A

Piacere, Confabitare

**+85 Sedi Provinciali
+ 55.000 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*

**I numeri di
Confabitare Monza**

**Presente dal 2019
+500 Associati**

Cosa ci distingue dagli altri?

- Aver creduto da SEMPRE nello strumento del concordato
- Aver investito tempo, e risorse, nella digitalizzazione, alla ricerca di un servizio sempre in crescita

Di cosa si occupa Confabitare?

Associazione di **tutela della proprietà immobiliare**

- 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*

Canone concordato: Il percorso evolutivo

D.M . 16 Gennaio 2017

Introduzione del documento di attestazione obbligatorio per ottenimento benefici fiscali

Risultato: Graduale aggiornamento degli Accordi Territoriali

Canone concordato: Il percorso evolutivo

Giugno 2019 - In Provincia di Monza e della Brianza sono presenti diversi Accordi territoriali ma lo strumento del canone concordato fatica molto, per quale motivo?

Ce lo spiega il Politecnico di Milano :

1. Accordi locali vetusti

2. Valori economici molto distanti dalla realtà

Risultato: Disinteresse da parte dei proprietari nell'utilizzo di tale strumento

Canone concordato: Il percorso evolutivo

Luglio 2019 - La nascita del nuovo Accordo per la Città di Monza

- Testo completamente nuovo rispetto al passato
- Passaggio ad una valorizzazione per numero di locali
- Introduzione del documento di attestazione per la validità fiscale

Canone concordato: Il percorso evolutivo

Accordo 2005

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

Accordo 2019

Zona		Subfascia 3		Subfascia 2		Subfascia 1	
	Locali	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

Canone concordato: Il percorso evolutivo

2020 - 2021

In alcuni Comuni della Provincia vengono rinnovati i singoli Accordi territoriali

Le Associazioni del territorio condividono un nuovo testo, differente dal primo
Accordo sottoscritto per la Città di Monza

Nasce il primo Accordo di Ambito per i Comuni dell'Ambito di Desio

2024

L'Accordo Provinciale

Dopo oltre 12 mesi di lavoro vede la luce il nuovo Accordo Provinciale

Le precedenti esperienze hanno portato alla nascita di un unico Accordo territoriale, valido per TUTTI i Comuni della Provincia di Monza e della Brianza

Oggi è quindi possibile locare un immobile, con la formula del canone concordato, in tutti i Comuni anche se, come vedremo più avanti, è necessario verificarne l'effettiva convenienza!

2024

Il protocollo d'intesa

La nascita del nuovo Accordo Provinciale ha portato, contestualmente, anche alla nascita del Protocollo d'intesa per

- Monitoraggio circa l'andamento dell'Accordo
- Promozione dello strumento
- Possibilità di inserire elementi di innovazione

FIMAA è tra i firmatari del Protocollo

L'argomento di oggi:

Gli affitti a canone concordato

In che direzione si muove il panorama degli affitti?

Perché è importante conoscere lo strumento del canone concordato?

Come può questo strumento aiutarci nel quotidiano?

Il trend delle locazioni

Minor numero di immobili

Maggiore richiesta

=

Canoni in crescita



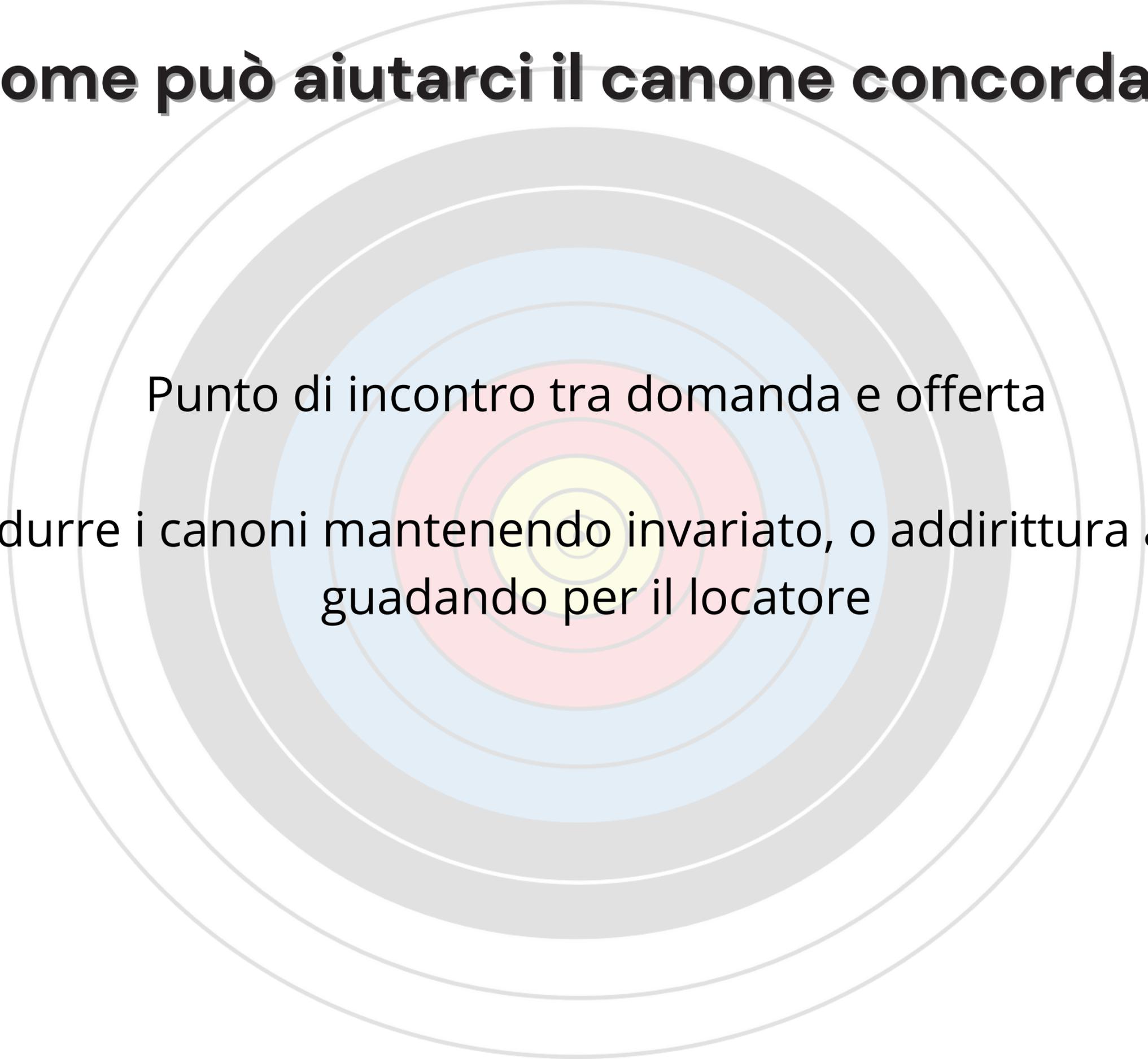
Stagnamento salari

Costi fissi in aumento

=

Ridotto potere di spesa

Come può aiutarci il canone concordato?



Punto di incontro tra domanda e offerta

Obiettivo: ridurre i canoni mantenendo invariato, o addirittura accrescendo, il guadagno per il locatore

Perché è importante conoscere questo strumento?

Strumento polivalente da utilizzarsi

- Nuove mediazioni
- Precedenti contratti : richieste di riduzione o rinnovo contratti

Inquilino = acquirente?

Canone concordato: I falsi miti!

Esistono, ancora, dei falsi miti legati al canone concordato che è doveroso sfatare

- TUTTI i soggetti, persone fisiche o giuridiche, possono locare a canone concordato
- Il Comune NON impone la scelta degli inquilini
- La durata del contratto NON può essere ricondotta al contratto di locazione ad uso abitativo ordinario "4+4". È possibile tuttavia sottoscrivere un "6+2"
- NON sono necessari particolari requisiti fiscali, del locatore o del conduttore, per sottoscrivere un contratto a canone concordato

Come funziona il Canone concordato?

LE CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO A CANONE CONCORDATO:

- DURATA
- IMPORTO DEL CANONE
- LA FORMA DEL CONTRATTO
- LA VIDIMAZIONE PER L'ACCESSO AI BENEFICI FISCALI
- IN QUALI COMUNI POSSO AFFITTARE A CANONE CONCORDATO?

La durata del contratto

È Possibile sottoscrivere 3 diverse forme di contratto:

- 3 anni + 2 / 4+2/5+2/6+2
- 1 – 18 Mesi (Transitorio) : Alla scadenza cessa i propri effetti senza necessità di disdetta
- 6 – 36 Mesi (studenti universitari) : Alla scadenza si rinnova di egual periodo. Sottoscrivibile **SOLO** nei Comuni ove sia presente una facoltà, o nei Comuni limitrofi

I contratti di natura transitoria

I contratti di natura transitoria, nei Comuni con un numero di abitanti pari, o superiore a **10.000, DEVONO** essere sottoscritti rispettando i parametri imposti dall'affitto a canone concordato

Inoltre TUTTI i contratti di natura transitoria sono validi SOLAMENTE se accompagnati da una specifica MOTIVAZIONE

Un contratto di natura transitoria privo di una valida motivazione verrà ricondotto alla durata ordinaria dei contratti a canone libero: 4+4

P.S. : Voglio conoscere l'inquilino per capire se posso fidarmi NON è una valida motivazione

Il canone di locazione

L'importo del canone di locazione:

Deciso liberamente dalle parti nel rispetto dei valori definiti dall'Accordo territoriale

Ogni Comune ha dei propri valori di locazione da rispettare, perciò per ogni immobile sarà necessario effettuare un apposito conteggio

Come si fa il conteggio??

<https://calcolatore-2.confabitaremonzabrianza.com/home>

Attivazione gratuita dell'utenza e conteggio del canone IMMEDIATO

La forma di contratto

TUTTI i contratti di locazione a canone concordato devono rispettare la forma di contratto imposta dal Legislatore

Il modello di contratto vi verrà fornito direttamente da Confabitare o, in alternativa, potrete delegare l'intera attività di predisposizione del contratto, di registrazione e disbrigo di tutte le necessarie attività

I contratti a canone concordato sottoscritti utilizzando un modello di contratto non conforme NON possono essere vidimati

NO VIDIMAZIONE = NO BENEFICI FISCALI

La vidimazione del contratto

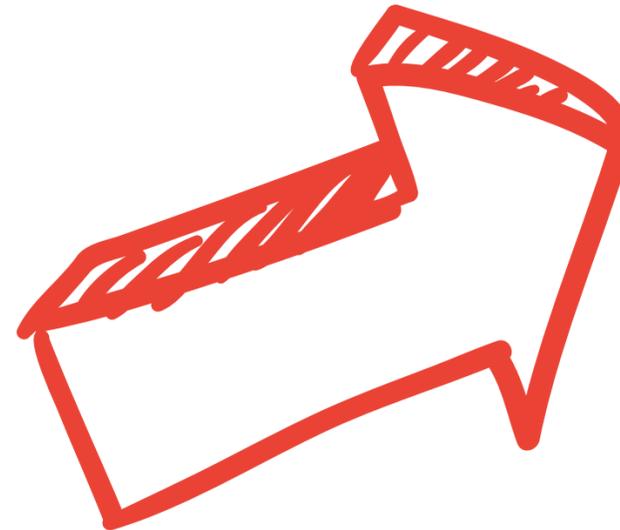
Tutti i contratti a canone concordato, per poter essere fiscalmente validi, e poter riconoscere al proprietario i benefici fiscali devono essere ATTESTATI

Vediamo insieme il documento di attestazione

Dove si applica il Canone concordato?



55 Comuni in tutta la Provincia di cui
17 Comuni ad Alta densità Abitativa



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

Quali sono i vantaggi del canone concordato?

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

2. Riduzione dell'imposizione fiscale

Cedolare secca dal 21% al 10%

o
Riduzione Aliquota IRPEF / IRES del 30%

3. Riduzione **IMU** di ALMENO il **25%**

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

Quali sono i vantaggi del canone concordato?

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

2. Riduzione **IMU di ALMENO il **25%****

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

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 € **1000,00** ANNUO

Esempio : Massimo guadagno

Canone di locazione € 10800,00

Canone libero

Cedolare 21%	€ 2270
IMU	€ 1200
<hr/>	
Guadagno	€ 7330

Canone concordato

Cedolare 10%	€ 1080,00
IMU	€ 900,00
<hr/>	
Guadagno	€8820,00

Risparmio di € **1500,00** ANNUO per il proprietario

Esempio : Massimo risparmio

Canone di locazione € 10800,00

Canone libero

Cedolare 21% € 2270

IMU € 1200

Guadagno € 7330

Canone di locazione € 9180,00

Canone concordato

Cedolare 10% € 918,00

IMU € 900,00

Guadagno € **7360**

Risparmio di € **1600,00** ANNUO per il conduttore

Medesimo guadagno per il locatore

Quali sono i vantaggi del canone concordato?

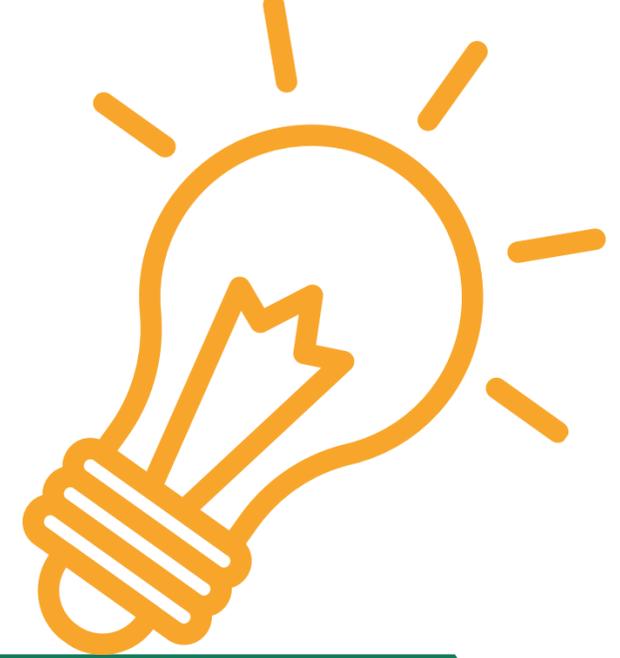
Per l'agente immobiliare

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 ...



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 anni potrebbe essere capitato 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

Attestazione

Conteggio canone concordato

Vidimazione contratto

Tesseramento proprietario

€ 100

Assistenza completa

Conteggio canone concordato

Stesura, registrazione e
Vidimazione contratto

Tesseramento proprietario

€ 155

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

RIASSUNTO 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 ONLINE)

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.