

Circolare n. 72 del 18 Maggio 2018

Contratti di locazione a canone concordato:
applicazione delle agevolazioni fiscali e obbligo di attestazione delle associazioni di categoria

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che nella risoluzione 20.4.2018 n. 31/E, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, a seguito dell'entrata in vigore (in data 30.3.2017) del DM 16.1.2017, **per poter applicare le agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato** (aliquota del 10% della cedolare secca, base imponibile IRPEF ridotta del 30% e base imponibile imposta di registro al 70%, in presenza delle condizioni richieste dall'art. 3 co. 2 del DLgs. 23/2011 e dall'art. 8 co. 1 della L. 431/98), **è necessario che i contratti** stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori **siano corredati da un'attestazione**, rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, **che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo territoriale**. L'allegazione dell'attestazione al contratto, in sede di registrazione, pur non richiesta da alcuna norma di legge, è opportuna per applicare l'agevolazione della riduzione della base imponibile dell'imposta di registro. In tal caso, comunque, sull'attestazione non è dovuta imposta di registro. Per il rilascio dell'attestazione **non è nemmeno dovuta imposta di bollo**.

■ Brescia
Via Creta,78
25124 Brescia
Sede legale

■ Calcinato
Via Don Minzoni, 21
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova
P.zza della Libertà, 13/b
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano
Via Vittor Pisani, 8
20124 Milano

■ Roma
Via A. G. Resti, 63
00143 Roma

Premessa

In data 30.3.2017 è entrato in vigore il DM 16.1.2017, che ha ridefinito i criteri "per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'art. 2 co. 3 della L. 431/98, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5 co. 1, 2 e 3 della stessa legge". La nuova disciplina:

- ➔ da un lato, ha reso **facoltativa l'assistenza delle organizzazioni della proprietà** edilizia e dei conduttori per la definizione del canone effettivo del contratto di locazione "concordato";
- ➔ dall'altro, per i contratti non assistiti, ha richiesto **che vengano definite le "modalità di attestazione"**, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali".

Il dubbio



La nuova disciplina recata dal DM 16.1.2017 ha fatto sorgere il **dubbio dell'applicabilità delle agevolazioni fiscali per i contratti non assistiti**. Sul tema, si sono espressi, dapprima, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (nota n. 1380/2018) e la Direzione Centrale del Coordinamento Normativo (interpello n. 954-119/2018), ma, ora, è intervenuta **l'Agenzia delle Entrate con la ris. 31/2018**.

Il dubbio risolto



In particolare, l'Agenzia ha confermato che, per poter applicare le agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato, è necessario che i **contratti stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia** e dei conduttori **siano corredate da un'attestazione**, rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, **che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo territoriale**.

Agevolazioni subordinate all'attestazione

Si rammenta che **le agevolazioni fiscali per i contratti di locazione a canone concordato** consistono:

- ➔ nella riduzione della base imponibile IRPEF del 30% (art. 8 co. 1 della L. 431/98);

■ Brescia
Via Creta, 78
25124 Brescia
Sede legale

■ Calcinato
Via Don Minzoni, 21
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova
P.zza della Libertà, 13/b
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano
Via Vittor Pisani, 8
20124 Milano

■ Roma
Via A. G. Resti, 63
00143 Roma

Osserva

In particolare, la citata disposizione prevede che "il *reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 3 dell'art. 2 a seguito di accordo definito in sede locale*", determinato a norma del citato art. 37 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917, "è *ulteriormente ridotto del 30 per cento*". Operativamente, occorre prima raffrontare la rendita catastale dell'immobile oggetto di locazione ed il canone percepito ridotto del 5% (o 25% Per i fabbricati situati nelle città di Venezia centro, nonché nelle isole della Giudecca, di Murano e Burano) ed assumere, come reddito imponibile, l'importo più elevato sul quale va poi applicata l'ulteriore riduzione del 30% (C.M. 7.7.1999 n. 150/E).

➔ nella riduzione del 30% della base imponibile dell'imposta di registro (art. 8 co. 1 della L. 431/98).

Osserva

Per i contratti di locazione a canone concordato stipulati ai sensi della L. 9.12.1998, n. 431, è prevista, infatti, una riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro del 2%. In altri termini, in presenza di contratti stipulati a canone concordato, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta deve essere assunto per il 70% del suo importo

➔ nell' applicazione della cedolare secca con aliquota del 10% (art. 3 co. 2 del DLgs. 23/2011 e art. 9 co. 1 del DL 47/2014);

Osserva

Si rammenta che, se la **misura dell'aliquota "ordinaria" (pari al 21%) non ha mai subito modifiche** dalla sua introduzione, così non può dirsi per l'aliquota ridotta, la quale era stata originariamente stabilita nel **19%**, per poi essere diminuita:

➔ **al 15%**, con effetto **a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2013** (art. 4, co. 1, del DL 31.8.2013 n. 102);

➔ **al 10%**, per il **quadriennio 2014-2017** (art. 9, co. 1, del DL 28.3.2014 n. 47).

■ Brescia
Via Creta,78
25124 Brescia
Sede legale

■ Calcinato
Via Don Minzoni, 21
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova
P.zza della Libertà, 13/b
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano
Via Vittor Pisani, 8
20124 Milano

■ Roma
Via A. G. Resti, 63
00143 Roma

In base alle suddette disposizioni, quindi, a partire dall'1.1.2018, l'aliquota ridotta della cedolare secca **avrebbe dovuto tornare ad applicarsi nella misura del 15%**, ma ciò è stato impedito dalla **Legge 27.12.2017, n. 205 che ha prorogato l'aliquota ridotta del 10% anche per l'annualità in corso (2018) e per quella successiva (2019).**

Conseguentemente, stando al chiarimento reso dall'Agenzia delle Entrate, per poter applicare le suddette agevolazioni (quali l'applicazione dell'aliquota ridotta nella misura del 10 %, prevista ai fini della "cedolare secca" ovvero le agevolazioni previste dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n.431, in materia di IRPEF ed imposta di registro), è necessario che i **locatori di immobili "a canone concordato" con contratti "non assistiti" si procurino l'attestazione in parola.**

Casi di esclusione dell'attestazione

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che **l'attestazione non è necessaria per i contratti di locazione a canone concordato:**

- **stipulati prima dell'entrata in vigore del DM.16.1.2017;**
- **stipulati** dopo l'entrata in vigore del DM, ma in **Comuni in cui non risultano Accordi territoriali** che abbiano recepito le previsioni del DM 16.1.2017.

Attestazione sopravvenuta

La risoluzione non specifica se sia ammissibile **un'attestazione successiva alla registrazione.** Il tema è molto rilevante, atteso che la maggior parte dei contratti "non assistiti" stipulati a norma del DM 16.1.2017, dal 30.3.2017 ad oggi, **non è stata corredata dall'attestazione.**

Osserva

In proposito, nel corso di una riunione tenutasi al MISE in data 12.4.2018, era stato affermato che **l'attestazione dovesse essere anteriore alla registrazione**, destando, così, molta preoccupazione nei contribuenti.

Allegazione dell'attestazione al contratto in sede di registrazione

L'allegazione dell'attestazione al contratto, in sede di registrazione, pur non richiesta da alcuna norma di legge, secondo l'Amministrazione finanziaria **è opportuna per applicare l'agevolazione**

■ Brescia
Via Creta,78
25124 Brescia
Sede legale

■ Calcinato
Via Don Minzoni, 21
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova
P.zza della Libertà, 13/b
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano
Via Vittor Pisani, 8
20124 Milano

■ Roma
Via A. G. Resti, 63
00143 Roma

della riduzione della base imponibile dell'imposta di registro. Ne dovrebbe derivare, quindi che l'allegazione dell'attestazione:

- **sia da effettuare**, nell'interesse del contribuente, ove **la locazione risulti soggetta ad imposta di registro proporzionale**, atteso che è condizione per l'abbattimento della base imponibile.
- **potrebbe risultare inutile ove il locatore volesse optare per la cedolare secca** (dato che essa sostituisce l'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione), ovvero nel caso in cui il contratto **fosse soggetto ad imposta di registro fissa**.

Imposta di registro ed imposta di bollo

In caso di allegazione dell'attestazione al momento della registrazione del contratto di locazione, precisa la risoluzione Ministeriale n. 31/E/2018, essa **non è soggetta a imposta di registro**, in quanto atto per il quale la tariffa non prevede la registrazione, a norma dell'art. 11 co. 7 del DPR 131/86.

Osserva

Infine, l'Agenzia rileva che, a norma dell'art. 5 della tabella, allegata al DPR 642/72, per il rilascio dell'attestazione in questione **non va applicata l'imposta di bollo**, trattandosi di atto necessario al fine di applicare un'agevolazione fiscale.

■ Brescia
Via Creta,78
25124 Brescia
Sede legale

■ Calcinato
Via Don Minzoni, 21
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova
P.zza della Libertà, 13/b
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano
Via Vittor Pisani, 8
20124 Milano

■ Roma
Via A. G. Resti, 63
00143 Roma