

OGGETTO: Interpello n. 904-1571/2023
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212

Codice Fiscale:
Istanza presentata il 03/08/2023
Scadenza dei termini per la risposta il 01/11/2023

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

La contribuente istante, in qualità di proprietaria di un immobile abitativo in Comune di Milano, sta valutando di stipulare un contratto di locazione a canone concordato. Informatasi al riguardo, è venuta a conoscenza che a Milano sono stati depositati due accordi territoriali differenti, sottoscritti, sia in un caso che nell'altro, da Associazioni di categoria maggiormente rappresentative della proprietà e dell'inquilinato.

Chiede quindi conferma che valga anche per Milano quello che l'Agenzia delle entrate, in risposta ad un'istanza di interpello presentata da un'Associazione della proprietà, ha affermato per la città di Bergamo.

In particolare, la istante chiede conferma che, optando per uno dei due accordi esistenti, possa comunque beneficiare delle agevolazioni fiscali e comunali previste, quali "cedolare secca al 10%", riduzione aliquota IMU, ed "altre che eventualmente verranno poste in essere da specifiche disposizioni (a titolo esemplificativo contributi morosità, bonus ristrutturazioni ecc.)".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La contribuente istante "ritiene che la soluzione possa essere quella di definire con l'inquilino le condizioni contrattuali, valutare se queste rientrino nella possibilità di optare per uno dei due accordi locali sul territorio, provvedere a richiedere l'asseverazione delle parti sociali individuate dagli stessi, individuandole tra quelle firmatarie di uno dei due accordi presenti, e provvedere alla registrazione del contratto stesso entro la scadenza prestabilita specificando l'eventuale opzione per la cedolare secca".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la presente istanza di interpello la contribuente istante, ravvisata la presenza, nel Comune di Milano, di due diversi accordi territoriali stipulati dalle Associazioni di categoria maggiormente rappresentative della proprietà e degli inquilini, ha tra l'altro

chiesto di sapere se, optando per uno dei due accordi esistenti, sia possibile beneficiare delle agevolazioni fiscali e comunali previste in materia di "cedolare secca al 10%".

Al riguardo, in via preliminare si precisa che le modalità con cui le parti giungono alla definizione delle condizioni contrattuali in essere fra di loro, e le valutazioni circa la possibilità che le stesse rientrino nei criteri stabiliti dal decreto Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017, esulano dalle competenze che la scrivente può esercitare in sede di risposta agli interpellanti, essendo queste il risultato della libera contrattazione tra le parti.

Tanto precisato, limitatamente agli effetti fiscali della questione rappresentata, e alle attuali disposizioni normative in materia di contratti di locazione a canone concordato ai fini dell'applicazione della agevolazione fiscale di cui alla "cedolare secca", la scrivente Direzione regionale osserva quanto segue.

L'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ("Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"), prevede che "Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto ...".

Il comma 3 del medesimo articolo 2 stabilisce che "In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, ..., ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative...".

Come previsto dall'articolo 4 della citata legge n. 431 del 1998 ("Convenzione nazionale"), i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti dei contratti, "sono indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze...", di fatto emanato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017.

L'articolo 1, comma 8, del citato decreto stabilisce che "Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, 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".

Come precisato dalla Risposta n. 597 del 2021, "tale norma prevede, dunque, per i contratti di locazione a canone concordato "non assistiti", il rilascio di un'attestazione da parte delle organizzazioni firmatarie dell'accordo, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'Accordo Territoriale, che espliciti effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali".

L'articolo 3 ("Cedolare secca sugli affitti"), comma 2, del decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011, prevede tra l'altro che "Per i contratti stipulati secondo le

Pertanto, per i contratti di locazione a canone concordato stipulati in applicazione degli accordi territoriali, quali quelli oggetto del quesito, le parti hanno l'obbligo di acquisire l'attestazione (in caso di contratto non assistito), ai fini della fruizione delle relative agevolazioni fiscali.

Per quanto di interesse per la presente istanza di interpello, si conferma che la circostanza che siano stati sottoscritti, da parte di differenti associazioni (della proprietà e degli inquilini), due diversi accordi territoriali, non pare di ostacolo alla corretta stipula di contratti di locazione ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, purché detti contratti rispondano ai principi ed ai criteri stabiliti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, e siano stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui agli allegati A, B e C del decreto.

Ai fini dell'applicazione della disciplina della "cedolare secca degli affitti", le parti possono quindi scegliere l'associazione cui fare riferimento per la stipula dei contratti di locazione, ferma restando la necessità che almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo esegua l'attestazione in commento, necessaria al fine di "documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali" (nota del 6 febbraio 2018, n. 1380, del Ministero delle Infrastrutture - Direzione Generale per la Condizione Abitativa, richiamata dalla risoluzione n. 31 del 2018).

In merito, si ricorda che con la circolare 1° giugno 2011, n. 26, sono stati forniti chiarimenti sul regime tributario agevolativo della "cedolare secca", cui si rinvia per ogni utile approfondimento.

disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 10 per cento".

La citata Risposta n. 597 del 2021 ha dunque precisato che l'applicazione di una cedolare secca con aliquota ridotta si applica per i contratti di locazione che, oltre a essere riferiti a unità immobiliari ubicate nei Comuni con carenze di disponibilità abitative e negli altri Comuni individuati ad alta tensione abitativa, siano stipulati a "canone concordato" sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e all'articolo 8 della medesima legge, e i criteri generali per la stipula di tali accordi sono stati definiti con il d.m. 16 gennaio 2017 (emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti).

In merito, la Risposta in esame richiama la risoluzione n. 31 del 20 aprile 2018 (cui si rimanda per ulteriori approfondimenti), la quale ha precisato che "Con riferimento alle agevolazioni riferite a tributi gestiti da questa Agenzia (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), ..., per i contratti a canone concordato 'non assistiti', l'acquisizione dell'attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni".

Resta fermo che per quanto concerne il quesito relativo all'IMU l'istanza di interpello è da considerarsi inammissibile, in quanto, trattandosi di un tributo locale di competenza dei Comuni, è precluso a questa Direzione regionale di pronunciarsi in merito, essendo la competenza a tal fine attribuita esclusivamente all'ente impositore (cfr. risoluzione n. 73 del 2012).

Allo stesso modo, si fa presente che anche quanto richiesto in merito alla eventuale possibilità di beneficiare di altre agevolazioni fiscali che "verranno poste in essere da specifiche disposizioni (a titolo esemplificativo contributi morosità, bonus ristrutturazioni ecc.)", l'istanza è inammissibile ai sensi della lettera a) del comma 1 dell'articolo 5 del d. lgs. 156 del 2015 (cfr. la circolare n. 9 del 1° aprile 2016, paragrafi 3.1.3, 4.1, e 4.3.1).

I documenti citati sono consultabili sul sito www.agenziaentrate.gov.it

**Firma su delega (prot. n. 214100 del 20 dicembre
2022) del DIRETTORE REGIONALE
Antonino Di Geronimo**

**LA CAPO UFFICIO
Paola Alfieri
(firmato digitalmente)**

