

AGEVOLAZIONI

Canone concordato: attestazione per i contratti “non assistiti”

di Raffaele Pellino

Per i contratti di locazione a canone concordato “non assistiti” stipulati ex [D.M. 16.01.2017](#), ai fini del riconoscimento delle relative agevolazioni fiscali, è **necessaria l'attestazione** (rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori) **che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo territoriale**. L'attestazione, invece, **non è necessaria** per i contratti stipulati **prima dell'entrata in vigore del D.M. 16/01/2017** (ossia il 30/03/2017) ovvero anche successivamente, **laddove non risultino stipulati accordi territoriali** che abbiano recepito le previsioni dettate dal citato decreto. Questo, in sintesi, quanto sostenuto dall'Agenzia delle Entrate, nella [risoluzione 31/E](#) dello scorso **20 aprile**.

L'interpello, in particolare, trae origine dalla richiesta – da parte di una associazione – di chiarimenti in materia di **contratti di locazione a uso abitativo** stipulati a **canone concordato**: l'istante chiede di conoscere se, in relazione ai **contratti “non assistiti”**, l'attestazione debba ritenersi “obbligatoria” al fine di poter godere delle agevolazioni fiscali previste per le tipologie di contrattuali cui la stessa si riferisce e se tale attestazione debba essere allegata al contratto di locazione, in sede di registrazione e, nel caso, se sia da assoggettare all' **imposta di registro e bollo**.

Per meglio comprendere la questione occorre partire proprio dal [D.M. 16.01.2017](#) il quale - nel ridefinire i criteri generali e le condizioni per stipulare un **contratto a canone concordato** - ha stabilito tra l'altro, 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 a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno un'organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali” ([articolo 1, comma 8](#)).

Tale disposizione, quindi, prevede che, per i **contratti di locazione a canone concordato “non assistiti”** (ossia quelli **conclusi senza l'intervento delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori**), l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo - con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'accordo territoriale - **esplichi effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali**.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **l'acquisizione dell'attestazione** rilasciata

dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo costituisce “**elemento necessario**” ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali. In tale senso, si era già espresso anche il **Ministero delle Infrastrutture** con la **nota 1380/2018**.

Ne consegue che per **contratti a canone concordato “non assistiti”**, ai fini dell'applicazione dell'**aliquota ridotta (10%)** della **cedolare secca** oppure per l'applicazione al reddito imponibile Irpef dei fabbricati dell'**ulteriore riduzione del 30% (articolo 8 L. 431/1998)**, è **necessaria l'acquisizione dell'attestazione**. Al contrario, **l'attestazione non è necessaria**, ai fini del riconoscimento delle predette agevolazioni fiscali, per i **contratti di locazione stipulati**:

- “prima” dell'entrata in vigore del [M. 16 gennaio 2017](#);
- anche “successivamente” al D.M., ma in Comuni in cui non risultano stipulati accordi territoriali che hanno recepito le previsioni dettate dal citato decreto.

Per quanto riguarda la necessità o meno di “**allegare l'attestazione** al contratto di locazione, in sede di registrazione, la risoluzione 31/E fa presente che **il decreto non definisce un obbligo** in capo alle parti contrattuali di procedere all'allegazione, né tale obbligo emerge dalle previsioni dettate dal Tur.

L'assenza di un obbligo “*non esclude, tuttavia, che le parti possano, comunque, procedere a detta allegazione, in sede di registrazione del contratto di locazione*”.

La stessa Agenzia – continuando - sostiene che **l'allegazione dell'attestazione in sede di registrazione appare “opportuna” al fine di documentare la sussistenza dei requisiti**, laddove il contribuente chieda di fruire dell'agevolazione prevista dall'[articolo 8, comma 1, L. 431/1998](#), in virtù della quale, per la determinazione della base imponibile dell'**imposta proporzionale di registro**, il corrispettivo annuo viene assunto nella misura del **70%**.

Qualora il contribuente proceda all'allegazione dell'attestazione in sede di registrazione, è applicabile - ai fini dell'**imposta di registro** - l'[articolo 11, comma 7, Tur](#), il quale stabilisce che la richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli atti a esso **allegati**, ma non implica l'applicazione dell'imposta se si tratta:

- di documenti che costituiscono **parte integrante dell'atto**;
- di **fractionamenti, planimetrie, disegni, fotografie** e simili;
- di **atti non soggetti a registrazione**.

Pertanto, precisa l'Agenzia delle Entrate, l'**attestazione** in esame “*concretizza un atto per il quale non vige l'obbligo della registrazione, in quanto la stessa non appare riconducibile nell'ambito delle previsioni recate dalla tariffa, parte prima e parte seconda, allegata al Tur*”. In sede di registrazione del contratto di locazione, **l'Ufficio provvederà alla registrazione anche dell'attestato senza autonoma applicazione dell'imposta di registro**. Infine, per quanto attiene all'applicazione **dell'imposta di bollo**, l'Agenzia precisa che - in applicazione dell'[articolo 5, Tabella allegata al D.P.R. 642/1972](#) - **per il rilascio della predetta attestazione non va applicata**

l'imposta di bollo.

Seminario di specializzazione

COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO: CASI PRATICI PER LA CORRETTA GESTIONE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)