

AGEVOLAZIONI

Locazioni a canone concordato: attestazione non sempre necessaria

di Alessandro Bonuzzi

Con la [risoluzione 31/E/2018](#) l'Agenzia delle entrate ha fornito importanti chiarimenti in relazione ai **contratti di locazione a canone concordato**, a seguito delle novità introdotte dal **D.M. 16.01.2017** recante i criteri generali per la realizzazione degli **accordi** da definire in sede locale per la relativa stipula.

L'articolo 1, comma 8, del decreto prevede 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*”.

Per i contratti di locazione a canone concordato **non assistiti**, 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**, assume, quindi, un **ruolo centrale** poiché esplica effetti anche ai fini del **riconoscimento** delle agevolazioni fiscali.

Agevolazioni fiscali che, si ricorda, consistono:

1. nell'applicazione dell'aliquota ridotta del **10%** invece che nella misura ordinaria del 21% in caso di opzione, da parte del locatore, per il regime della **cedolare secca**;
2. nell'**ulteriore riduzione del 30%**, rispetto a quella del 5 o del 25% ex [articolo 37 Tuir](#), dei canoni di locazione ai fini del calcolo del **reddito imponibile Irpef** del proprietario ([articolo 8 L. 431/1998](#));
3. nella **riduzione del 30%** del corrispettivo annuo ai fini della determinazione della **base imponibile** per l'applicazione dell'imposta **proporzionale** di **registro** ([articolo 8 L. 431/1998](#));
4. nella **detrazione Irpef** maggiorata prevista, per il conduttore, dall'[articolo 16, comma 1, Tuir](#);
5. nell'abbattimento del 25% dell'**aliquota Imu e Tasi** fissata dal Comune.

Non va, però, dimenticato che, come precisato dall'Agenzia nella [risoluzione 31/E/2018](#),

l'attestazione non è necessaria:

- per i contratti di locazione a canone concordato stipulati **prima dell'entrata in vigore del decreto**, e quindi entro il **14 marzo 2017**;
- per i contratti di locazione a canone concordato aventi ad oggetto immobili ubicati in zone in cui non risultano stipulati **Accordi territoriali** dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari che abbiano **recepito** le previsioni dettate dal decreto. Pertanto, se l'immobile concesso in locazione è situato in un Comune con riferimento al quale non risulta "**adeguato**" l'accordo territoriale, anche laddove il contratto a canone concordato sia stato stipulato dal 15 marzo 2017, ai fini della fruizione dei benefici fiscali, non è necessario acquisire l'attestazione.

Nell'occasione l'Agenzia ha altresì affermato che, **in sede di registrazione** del contratto, **non sussiste comunque alcun obbligo di allegare l'attestazione**. Ciò in quanto l'adempimento non è imposto né dal decreto né dalle previsioni dettate dal Testo unico dell'imposta di registro (**D.P.R. 131/1986**).

L'allegazione dell'attestazione è, semmai, solo **opportuna** al fine di documentare la sussistenza dei requisiti necessari per fruire dell'agevolazione prevista ai fini dell'**imposta di registro** (assunzione del corrispettivo annuo nella misura del 70%).

Sicché le parti possono **decidere** di procedere all'**allegazione** dell'attestazione. E, in tal caso, la registrazione dell'attestazione **non** sarà soggetta né all'imposta di **registro** né all'imposta di **bollo**.

Difatti, ai fini del **registro**, rileva la previsione contenuta nell'[articolo 11, comma 7, D.P.R. 131/1986](#), secondo cui la richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli atti ad esso **allegati**, ma non importa applicazione dell'imposta se trattasi di **atti non soggetti a registrazione**, fattispecie questa in cui ricade proprio l'attestazione.

Ai fini dell'imposta di **bollo**, trova invece applicazione la disposizione recata dall'articolo 5 della tabella allegata al **D.P.R. 642/1972**, rientrando l'attestazione nell'ipotesi di **esenzione** dall'imposta stabilita per gli "Atti e copie del procedimento di accertamento e riscossione di qualsiasi tributo, dichiarazioni, denunce, atti, documenti e copie presentati ai competenti uffici **ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie**".

Seminario di specializzazione

LE INTEGRAZIONI E LE CORREZIONI DELLE DICHIARAZIONI FISCALI

Scopri le sedi in programmazione >