

AGEVOLAZIONI

I contratti a canone concordato: rinnovo sempre di due anni

di **Leonardo Pietrobon**

I **contratti convenzionati** sono regolamentati dall'[articolo 2, comma 3, L. 431/1998](#), secondo cui, in alternativa al più conosciuto contratto di locazione libero, di cui al comma 1 dello stesso articolo, *“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**”*.

Gli elementi distintivi di tale tipologia contrattuale possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

1. il **canone di locazione** deve essere stabilito all'interno di un **valore minimo** e di un **valore massimo**, determinati in base ad una **convenzione locale**;
2. la **durata non può essere inferiore a 3 anni**, rinnovabile di ulteriori 2 anni alla prima scadenza;
3. il contratto deve essere **redatto secondo il format** proposto dal [D.M. 16.01.2017](#).

Rispetto al passato, il citato Decreto Ministeriale ha introdotto la possibilità di siglare contratti a canone concordato **in modo generalizzato** sotto il profilo territoriale, grazie al fatto che le norme convenzionali sono applicabili a **tutti i contratti di locazione ubicati nei Comuni del territorio italiano ove è presente la convenzione** per la stesura di tali tipologie di contratti.

Come accennato, a seguito dell'entrata in vigore (in data 30.03.2017) del [D.M. 16.01.2017](#), 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'[articolo 3, comma 2, D.Lgs. 23/2011](#) e dall'[articolo 8, comma 1, L. 431/1998](#)), 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'attestazione non è necessaria, tuttavia, per i contratti:

- stipulati **prima dell'entrata in vigore del [D.M. 16.01.2017](#)**;
- **stipulati dopo l'entrata in vigore del D.M.** in Comuni in cui non risultano Accordi territoriali che abbiano recepito le previsioni del [D.M. 16.01.2017](#).

Inoltre, come indica l'Agenzia delle entrate con la [risoluzione n. 31/E/2018](#), 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**, atteso che per essa non è previsto l'obbligo di registrazione ([articolo 11, comma 7, D.P.R. 131/1986](#)).

Sotto il **profilo temporale**, i contratti a canone concordato, secondo quanto stabilito dall'[articolo 2, comma 3, L. n. 431/1998](#), hanno **durata di tre anni**. Alla **scadenza del triennio**, ove le parti **non concordino per il rinnovo**, **il contratto di rinnova per altri due anni**, fatta salva la **possibilità di disdetta** da parte del locatore.

La questione che, in passato, ha sempre creato **discussioni** e differenti decisioni anche a livello giurisprudenziale, risiede proprio nel **rinnovo trascorsi i primi cinque anni**, ossia il primo triennio e il successivo biennio. Tale "questione" nasce dal fatto che l'[articolo 2, comma 5, L. 431/1998](#) prevede che, **in mancanza di comunicazione**, **il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni**, senza **nulla stabilire** in merito alla **durata del rinnovo**. Pertanto, l'incognita concerne la **durata del secondo rinnovo**, ovvero se si dovesse intendere rinnovato:

- di altri 3 anni, creando di fatto un contratto 3+2+3+...
- o di altri 2 anni, creando un contratto di durata 3+2+2...

Su tale questione è intervenuto il Legislatore con **norma di interpretazione autentica**, contenuta all'[articolo 19-bis D.L. 34/2019](#), prevedendo che la norma in questione – l'[articolo 2, comma 2, L. 431/1998](#) – va interpretata nel senso che, in mancanza di comunicazione ivi prevista, il contratto si **intende tacitamente rinnovato**, a ciascuna scadenza, **di due anni**, creando un contratto di anni 3+2+2+2+2.... ponendo fine alla questione sopra riportata.



MASTER[®]
BREVE 21[^]

scopri le novità dell'edizione 2019/2020 >