

Risposta n. 165

OGGETTO: interpello riduzione del canone di locazione per emergenza covid19 e cedolare secca

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'interpellante, nel premettere di voler sottoscrivere un contratto di locazione per la propria unità immobiliare, ha rappresentato che *"il conduttore (...) ha richiesto (...) l'applicazione della riduzione del 10% prevista nel nuovo accordo territoriale"* delle locazioni abitative agevolate per il Comune Alfa firmato il XXX

L'istante non ritiene di dover accettare quanto richiesto dal conduttore poiché a seguito della riduzione del 10 % del canone, previsto dal nuovo accordo, sussisterebbe *"incertezza in ordine al mantenimento dei benefici di cui alla cedolare secca"*.

Infatti, *"la previsione contenuta nell'articolo 21 del nuovo accordo territoriale sulle locazioni abitative sottoscritto il 25.06.2020 dalle associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini"*, recante *"Misure dirette a fronteggiare l'emergenza sanitaria Covid 19"* prevede che *"Laddove (...) venga sottoscritto un contratto con riduzione obbligatoria del canone massimo, verranno riconosciute al locatore le agevolazioni imu (...) per il periodo in cui la riduzione del canone sarà sussistente. La*

riduzione del canone (...) si applicherà a condizione che nel comune di riferimento sia stata approvata la misura di agevolazione imu (...). Pertanto la riduzione del canone massimo di fascia sarà applicata soltanto ai contratti aventi ad oggetto immobili siti nei comuni che abbiano approvato la concessione della agevolazione imu (...). Altresì la riduzione di cui al presente articolo si applicherà a condizione del riconoscimento e mantenimento delle misure fiscali di cui alla cedolare secca da parte dell'Agenzia delle Entrate".

Premesso quanto sopra, le OO.SS. firmatarie dell'accordo hanno concordato l'inserimento nella bozza di contratto di una clausola, *"solo nella ipotesi in cui le parti abbiano convenuto un canone effettivo superiore al 90% del canone massimo della rispettiva fascia di oscillazione"*.

Detta clausola concerne la *"riduzione del canone massimo per emergenza covid 19"*.

Si tratta di una *"riduzione eccezionale e temporanea e si applicherà sino alla scadenza del sesto mese a decorrere dalla data del deposito dell'accordo territoriale (...). Pertanto, il mese successivo alla scadenza del predetto termine semestrale, l'ammontare del canone effettivo tornerà automaticamente alla misura concordata tra le parti"*.

Tanto premesso, l'istante chiede di conoscere *"...se l'applicazione della riduzione (...) cui all'articolo 21 dell'Accordo territoriale (...) possa essere in contrasto con la norma di cui all'articolo 3, comma 11 del d.l. 23/2011..."*, che prevede che *"Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista dal contratto a qualsiasi titolo"*.

Inoltre, chiede di *"...chiarire e precisare se la citata riduzione debba essere prevista all'interno del contratto stesso sottoscritto dalle parti come previsto dalla clausola di cui all'articolo 21 o se debba essere prevista in autonoma scrittura privata riduttiva da sottoscrivere e registrarsi contestualmente al contratto di locazione"*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che la clausola di riduzione prevista dall'articolo 21 del nuovo accordo territoriale, non si ponga in contrasto con l'art. 3 comma 11 del d.lgs. 23 del 2011 poiché l'istante sostiene che *"non possa e non debba configurarsi come un aggiornamento, ma (...) come una riduzione del canone massimo obbligatoria ed applicata ab origine dall'inizio del contratto"* e non convenzionale nel corso dello stesso.

Ciò in quanto a parere dell'interpellante *"non vi è alcun dubbio (...) sulla legittimità delle riduzioni applicate al canone di locazione in corso di contratto."*

Non pare debba esservi dubbio pure sulla legittimità di una riduzione effettuata ab origine dalla stipula del contratto ove essa (...) trovi giustificazione in fatti oggettivi convenzionalmente accettati e concordati dalle parti.

Nel caso particolare in oggetto (...) la legittimità e veridicità della riduzione è confermata a maggior ragione dalla (...) crisi economica dovuta all'epidemia del covid esplicitata nell'accordo nonché dalla sua previsione all'interno dell'accordo territoriale che ha natura di accordo collettivo obbligatorio ed applicabile in via generale ed astratta a tutti i soggetti che stipulano contratti agevolati nell'area interessata dall'accordo stesso".

Con riferimento al secondo quesito posto, l'interpellante non fornisce alcuna soluzione interpretativa, limitandosi ad osservare che se la clausola di riduzione del canone di locazione debba essere disposta in autonoma scrittura privata riduttiva, da sottoscrivere e registrarsi contestualmente al contratto di locazione, risulta disponibile un modello RLI per la registrazione di scritture private riduttive.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La legge 9 dicembre 1998, n. 431 recante la *«Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo»* all'articolo 2, comma 2, stabilisce che *«Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, i contraenti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori»*.

Il comma 3 dello stesso articolo prevede che *«le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto»* nel rispetto di quanto previsto dalla norma in esame e da *«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»*.

Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni (...).

I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata».

Il successivo comma 4 stabilisce che *«Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le*

delibere stesse sono assunte».

Con riferimento ai *«Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato (...), nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari»*, dispone il decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e trasporti.

Detto decreto, all'articolo 1, comma 1, prevede che *«Gli accordi territoriali (...)*

stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità o porzione di unità immobiliare, è concordato tra le parti, il canone per i singoli contratti».

Il successivo comma 3 stabilisce che *«gli accordi territoriali prevedono un valore minimo ed un valore massimo del canone che costituiscono, rispettivamente, il limite minimo e massimo di una o più fasce di oscillazione».*

Inoltre, il comma 7 prevede, tra l'altro che *«Gli accordi territoriali possono stabilire gli elementi che determinano una riduzione del canone massimo».*

Infine, il comma 8 dispone che *«Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite (...) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori».*

Per coloro che non intendono farsi assistere, lo stesso comma stabilisce che *«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».*

Premesso quanto sopra, il comma 10 stabilisce che i contratti di locazione siano *«stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (...) che è approvato ai sensi dell'articolo 4-bis della legge n. 431 del 1998».*

Inoltre, l'articolo 7 del d.m.16 gennaio 2017 stabilisce che *«L'adozione dei tipi di contratto allegati al presente decreto diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, dal deposito degli accordi».*

«In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della richiamata legge n. 431 del 1998» (articolo 7, comma 3).

Con riferimento al caso di specie, si osserva che l'Accordo territoriale sulle locazioni abitative applicabile nel Comune Alfa e Comuni limitrofi, sottoscritto il

XXX all'articolo 21 detta *"Misure dirette a fronteggiare l'emergenza sanitaria Covid 19"*.

In particolare, l'articolo 21, nel premettere che *"l'attuale situazione emergenziale sanitaria ed economica (...) colpisce tutta la comunità"* e *"che pertanto si rende necessario attuare procedure e misure eccezionali, temporanee ed urgenti rivolte ad agevolare il mantenimento del tessuto economico e sociale"* ritiene *"opportuno recuperare all'interno del mercato locativo residenziale gli immobili in precedenza destinati ad attività turistico-ricettive sostenendo con ciò il recupero del tessuto urbano e sociale"*.

Al riguardo, le OO.SS. firmatarie dell'Accordo hanno concordato *"che per i contratti stipulati sotto la vigenza del presente accordo e per un periodo di 6 mesi dalla sottoscrizione dello stesso, (...) verrà operata una riduzione del valore massimo delle rispettive fasce di oscillazione per una percentuale del 10%. La riduzione perderà automaticamente efficacia dopo sei mesi dalla entrata in vigore del presente accordo salva proroga"*.

Lo stesso articolo 21 dell'Accordo in argomento ha previsto che laddove *"venga sottoscritto un contratto con riduzione obbligatoria del canone massimo, verranno riconosciute al locatore le agevolazioni IMU previste nell'articolo 12 per il periodo in cui la riduzione del canone sarà sussistente"*.

Un'ulteriore previsione dell'articolo in commento riguarda il fatto che *"la riduzione (...) si applicherà a condizione del riconoscimento e mantenimento delle misure fiscali di cui alla cedolare secca da parte della Agenzia delle Entrate"*.

Al riguardo, le OO.SS. firmatarie concordano l'inserimento nella bozza del contratto riportato nel D.M. 16. 01.2017 di una clausola che si attiverrebbe, *"nelle ipotesi in cui le parti abbiano convenuto un canone effettivo superiore al 90% del canone massimo della rispettiva fascia di oscillazione"* e che stabilisce la *"Riduzione del canone massimo per emergenza Covid 19: In applicazione dell'articolo 21 dell'accordo territoriale, l'importo concordato (...) viene ridotto (...). Tale riduzione è*

eccezionale e temporanea e si applicherà sino alla scadenza del sesto mese a decorrere dalla data del deposito dell'Accordo Territoriale, salva eventuale proroga, concordata dalle rispettive OO.SS.

Pertanto, il mese successivo alla scadenza del predetto termine semestrale, l'ammontare del canone effettivo tornerà automaticamente alla misura concordata tra le parti".

Il delineato quadro normativo evidenzia, quindi, che la citata clausola contrattuale presenta il carattere della temporaneità e della obbligatorietà; le parti contrattuali, quindi, non manifestano alcuna volontà e/o facoltà in ordine alla sua automatica applicazione temporanea all'interno del contratto di locazione immobiliare.

In altri termini, al sussistere delle condizioni individuate nell'articolo 21 dell'Accordo la citata disposizione si introduce obbligatoriamente nel contratto di locazione, pena la non conformità del contratto a quanto disposto nell'accordo territoriale; i contratti di locazione devono essere *"stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (...) che è approvato ai sensi dell'articolo 4-bis della legge n. 431 del 1998"* e, l'adozione dei tipi di contratto allegati al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti *"diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, dal deposito degli accordi"*.

Per le suesposte motivazioni, conformemente a quanto sostenuto dal contribuente istante, si ritiene che la descritta previsione contrattuale sia compatibile e non contrasti con la previsione di cui al comma 11, dell'art. 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 secondo cui *«Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo (...). L'opzione non ha effetto se*

di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente

comma sono inderogabili».

In effetti, considerata la particolare situazione emergenziale che giustifica l'inserimento, in maniera automatica e temporanea, di tale clausola nei contratti di locazione, allo scopo di tutelare entrambe le parti contrattuali, si ritiene che il regime agevolativo della "cedolare secca" non sia impedito dall'eventuale efficacia di tale clausola.

Tale soluzione prescinde dalla circostanza che la citata clausola venga inserita direttamente all'interno del contratto ovvero sia prevista in autonoma scrittura privata da sottoscrivere e registrarsi contestualmente al contratto di locazione.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)