

OGGETTO: ATTESTAZIONE PER CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCORDATI

Il DM 16.1.2017 (pubblicato sulla G.U. 15.3.2017 ed entrato in vigore il 30.3.2017) ha ridefinito i criteri e le condizioni per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, in precedenza contenuti nel DM 30.12.2002.

A seguito dell'entrata in vigore del DM 16.1.2017:

- i contratti a canone concordato possono essere stipulati in tutti i Comuni Italiani;
- è venuto meno l'obbligo di assistenza delle **associazioni di categoria**, della proprietà edilizia e dei conduttori, per la stipula di contratti di locazione a canone concordato, pur restando possibile il loro intervento per fornire assistenza alle parti contrattuali.

Ferma restando questa facoltà, l'art. 5 del DM 16.01.2017 prevede che le **agevolazioni fiscali** (aliquota del 10% della cedolare secca, base imponibile IRPEF ridotta del 30% e base imponibile imposta di registro al 70%) sono applicabili **solo ai contratti a canone concordato**:

- stipulati in Comuni ad **alta tensione abitativa** di cui al D.Lgs 23/2011;
- stipulati anche **senza la presenza delle associazioni di categoria**, se presente l'**attestazione** richiesta dall'art. 1 comma 8 del DM 16.1.2017, rilasciata dalle associazioni firmatarie dell'accordo territoriale che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al predetto accordo.

In mancanza dell'assistenza delle associazioni di categoria o dell'attestazione descritta, non si potrà, perciò, beneficiare delle agevolazioni fiscali già descritte.

L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione 20.4.2018 n. 31 ha confermato che, a seguito dell'entrata in vigore del DM 16.1.2017, per poter **applicare le agevolazioni fiscali** previste per i contratti a canone concordato 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.

L'Agenzia ha precisato, inoltre, che 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 né imposta di bollo.

Per i contratti "a canone concordato" stipulati dal 30.03.2017, data di entrata in vigore del DM 16.1.2017, l'aliquota ridotta della cedolare secca può essere applicata solo alle abitazioni ubicate nei comuni di cui all'art. 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, escludendo i contratti relativi ad immobili altrove situati.

A cura Studio Consulenti Associati – Ravenna

www.consulentiassociati.ra.it

La presente circolare contiene informazioni di carattere generale sugli argomenti trattati, che non sono da considerare esaustive o sufficienti al fine di adottare decisioni, né possono altresì essere sostitutive della consulenza professionale. Lo Studio Consulenti Associati non può essere ritenuto responsabile per eventuali danni derivanti da decisioni adottate o non adottate utilizzando le informazioni contenute nella presente circolare.