informativa fiscale
ISSN 2612-2987

SEAC
Direttore responsabile Giovanni Bort

INFORMATIVA N. 031 – 01 FEBBRAIO 2021

INFORMATIVA FISCALE

SETTORE **AGEVOLAZIONI**

IL CONTRIBUTO "RIDUZIONE CANONI DI LOCAZIONE"

RIFERIMENTI

- **Art. 1, commi da 381 a 384, Legge n. 178/2020**
- **Art. 9-quater, DL n. 137/2020**

IN SINTESI

Nell'ambito della Finanziaria 2021 il Legislatore ha previsto la concessione di uno specifico contributo a favore dei locatori che provvedono a ridurre il canone di locazione nei confronti dei propri conduttori.

L'agevolazione in esame:

- *è applicabile con riferimento agli immobili ad uso abitativo ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa;*
- *è pari al 50% della riduzione concessa;*
- *è riconosciuta nel limite massimo di € 1.200 per singolo locatore.*

Merita sottolineare che un'analoga agevolazione è stata "inserita" anche in sede di conversione del c.d. "Decreto Ristori".

SERVIZI COLLEGATI
settimana professionale
SOfisco SCHEDE OPERATIVE
il notiziario

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

L'art. 1, commi da 381 a 384, Legge n. 178/2020 (Finanziaria 2021) prevede per il 2021 la possibilità di accedere ad un contributo a fondo perduto a favore dei **locatori di immobili ad uso abitativo** che riducono il canone di locazione.

SOGGETTI BENEFICIARI DEL CONTRIBUTO

Il contributo a fondo perduto è riconosciuto, come sopra accennato, ai locatori di immobili ad uso abitativo. La norma non specifica la qualifica del locatore. Di conseguenza, considerato che la ratio della nuova disposizione va ricercata nel "supportare" i conduttori nell'attuale emergenza COVID-19, l'agevolazione dovrebbe **interessare non solo le persone fisiche**, **ma anche le imprese** che locano gli immobili in esame.

CONTRATTI DI LOCAZIONE AMMESSI AL CONTRIBUTO

Per poter beneficiare del contributo:

- l'immobile locato deve costituire **l'abitazione principale del conduttore**, dove per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare **dimorano abitualmente** e risiedono anagraficamente;
- è necessario che l'immobile locato sia **situato in un Comune ad alta tensione abitativa**. L'elenco dei Comuni ascrivibili a tale categoria è definito dal CIPE nell'Allegato alla Delibera 13.11.2003 n. 87, disponibile al seguente indirizzo http://ricerca-delibere.programmazioneeconomica.gov.it/media/docs/2003/E030087allegato.pdf.

CONDIZIONI PER ACCEDERE AL CONTRIBUTO

Il locatore deve concedere / riconoscere al conduttore una **riduzione del canone di locazione.** Non è specificato un periodo minimo / massimo per il quale concedere la riduzione. Considerato che l'agevolazione è *"per l'anno 2021"* la riduzione dovrebbe riguardare i canoni relativi al 2021.

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Il contributo spettante al locatore è pari al **50% della riduzione del canone**. L'importo massimo del beneficio **non può superare € 1.200** per singolo locatore.

In presenza, quindi, di più immobili locati per i quali è concessa la riduzione, il beneficio massimo spettante al locatore tiene conto di tutti i contratti. Considerando che la quantificazione del contributo deve rispettare il limite massimo di spesa fissato per il 2021 (€ 50 milioni), in caso di superamento dello stesso, il contributo sarà **(ri)proporzionato** fra gli aventi diritto.

MODALITÀ DI ACCESSO AL CONTRIBUTO

In base al comma 382, ai fini del riconoscimento del contributo in esame, il locatore deve **comunicare telematicamente all'Agenzia delle Entrate l'avvenuta rinegoziazione** del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo.

Le modalità attuative dell'agevolazione sono demandate all'Agenzia delle Entrate. In particolare entro l'1.3.2021 l'Agenzia dovrà individuare le modalità di attuazione, la percentuale di riduzione del canone di locazione mediante **riparto proporzionale** in relazione alle domande presentate, nonché le modalità di monitoraggio delle predette comunicazioni.

Contributo "riduzione canoni di locazione" = **Riduzione canone di locazione 2021** **x 50%**

massimo € 1.200 per locatore

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Esempio 1

Il sig. Bianchi ha concesso in locazione al sig. Verdi un appartamento situato a Bari (Comune ad alta tensione abitativa), ad un canone mensile pari a € 600 (€ 7.200 su base annua), utilizzato da quest'ultimo quale abitazione principale.

Il sig. Bianchi, su richiesta del conduttore, riconosce per il 2021 una riduzione complessiva del canone pari a € 1.200.

Il contributo spettante al sig. Bianchi ammonta a € 600 (1.200 x 50%).

Esempio 2

Il sig. Verdi ha concesso in locazione al sig. Bianchi un appartamento situato a Milano (Comune ad alta tensione abitativa), ad un canone mensile pari a € 800 (€ 9.600 su base annua), utilizzato da quest'ultimo quale abitazione principale.

Il sig. Verdi, su richiesta del conduttore, riconosce per il 2021 una riduzione complessiva del canone pari a € 1.800.

Il contributo spettante al sig. Verdi ammonta a € 900 (1.800 x 50%).

Esempio 3

Il sig. Gialli ha concesso in locazione al sig. Arancioni un appartamento situato a Roma (Comune ad alta tensione abitativa), ad un canone mensile pari a € 800 (€ 9.600 su base annua), utilizzato da quest'ultimo quale abitazione principale.

Il sig. Gialli, su richiesta del conduttore, riconosce per il 2021 una riduzione complessiva del canone pari a € 3.600.

Considerato che il 50% della riduzione concessa supera il limite previsto, il contributo spettante al sig. Gialli ammonta a € 1.200.

Merita evidenziare che l'agevolazione in esame è presente anche nel DL n. 137/2020, c.d. "Decreto Ristori". Infatti, in sede di conversione il Legislatore ha introdotto il nuovo art. 9-quater le cui disposizioni ricalcano quelle sopra esaminate contenute nella Finanziaria 2021. Si riscontra quale unica differenza il fatto che il citato art. 9-quater limita l'ambito applicativo del contributo ai contratti *"in essere alla data del 29 ottobre 2020"*.

In termini temporali dovrebbe essere operativa l'ultima norma emanata e quindi quanto contenuto nella Finanziaria 2021 che, come accennato, non pone limiti ai contratti oggetto di riduzione. Sul punto è auspicabile un chiarimento.

CONSIDERAZIONI SUL "COSTO" / "CONVENIENZA" DELLA RIDUZIONE

La decisione di concedere la riduzione del canone si riflette in una riduzione delle entrate finanziarie in capo al locatore. Non si esclude che nell'attuale situazione emergenziale COVID-19 il conduttore abbia delle difficoltà a pagare "regolarmente" il canone dovuto.

Come sopra esaminato parte della riduzione è "ristorata" con il contributo previsto dalla Finanziaria 2021. Quindi, a fronte di una riduzione pari a € 1.000, di fatto, la minore entrata finanziaria si riduce a € 500. Non solo, in tale contesto possono essere considerate anche le minori imposte dovute in sede di dichiarazione dei redditi.

A tal fine assume rilevanza l'applicazione della cedolare secca ovvero della tassazione ordinaria. Con riferimento alla somma sopra proposta:

- con l'applicazione della cedolare secca va "conteggiata" anche una minor imposta pari a € 210 (1.000 x 21%);
- con l'applicazione della tassazione ordinaria, ipotizzando un'aliquota IRPEF marginale pari al 38%, va "conteggiata" una minore imposta pari a € 361 (950 x 38%).

Quindi il "costo" della riduzione del canone concessa al conduttore si traduce in € 290 (500 - 210) in caso di applicazione della cedolare secca / € 139 (500 - 361) in caso di applicazione della tassazione ordinaria.

■

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it