

SETTORE

ADEMPIMENTI

**RIDUZIONE DEL CANONE ACCORDO
TERRITORIALE CAUSA COVID-19: OK ALLA
CEDOLARE SECCA**

RIFERIMENTI

- Art. 3, D.Lgs. n. 23/2011
- DM 16.1.2017
- Risposta interpello Agenzia Entrate 9.3.2021, n. 165

IN SINTESI

La riduzione del canone di locazione (eccezionale e temporanea) prevista, a seguito dell'emergenza COVID-19, dal (nuovo) accordo territoriale per la stipula dei contratti a canone concordato non "compromette" l'applicazione della cedolare secca a favore del locatore.

La previsione della predetta clausola e pertanto la riduzione del canone non deriva dalla volontà delle parti ma dall'adeguamento (obbligatorio) del contratto al predetto nuovo accordo.

SERVIZI COLLEGATI

settimana **professionale**

SO
fisco
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario



RIPRODUZIONE VIETATA

Come disposto dall'art. 3, comma 11, D.Lgs. n. 23/2011, nel caso in cui il locatore **opti per l'applicazione della cedolare secca**, è **sospesa**, per il 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 il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con raccomandata (l'applicazione della cedolare secca può comunque essere prevista direttamente nel contratto stipulato tra le parti).

In base all'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98 è possibile 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.

Per favorire la realizzazione degli accordi in esame i Comuni **possono deliberare**, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote IMU / IMI (vigente in Provincia di Bolzano) / IMIS (vigente in Provincia di Trento) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dai predetti accordi.

Con riferimento alla stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a **canone concordato** il DM 16.1.2017 prevede, tra l'altro che:

- gli accordi territoriali stabiliscono **fasce di oscillazione del canone** di locazione definite da un valore minimo e da un valore massimo dello stesso;
- l'utilizzo dei contratti definiti dagli accordi è **obbligatoria** *"negli ambiti territoriali interessati dal deposito degli accordi"*.

Recentemente l'Agenzia delle Entrate con la Risposta 9.3 2021, n. 165, ha precisato che la **riduzione del canone** di locazione, nell'ambito di un contratto a canone concordato, stabilita sulla base del nuovo accordo territoriale, e applicata con **carattere temporaneo** in relazione all'emergenza COVID-19 è **compatibile** con l'applicazione della cedolare secca.

CEDOLARE SECCA E ACCORDI TERRITORIALI

Il caso affrontato dall'Agenzia nella citata Risposta n. 165, riguarda un contribuente (locatore) al quale, in sede di predisposizione del contratto di locazione del proprio appartamento, il conduttore ha chiesto l'applicazione della riduzione del 10% come prevista nell'accordo vigente nel Comune.

In particolare il predetto accordo territoriale, sottoscritto per fronteggiare la particolare situazione economica causata dalla pandemia COVID-19, prevede 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".

Il locatore poneva il dubbio circa la **compatibilità della riduzione del canone con il mantenimento del beneficio della cedolare secca**.

LA SOLUZIONE DELL'AGENZIA

Dopo aver rammentato le disposizioni contenute nel citato DM 16.1.2017, l'Agenzia evidenzia che la clausola contrattuale relativa alla riduzione del canone ha carattere di **temporaneità** e **obbligatorietà**.

Infatti, al sussistere delle condizioni definite nell'Accordo, le parti contrattuali



"non manifestano alcuna volontà e/o facoltà in ordine alla sua automatica applicazione temporanea all'interno del contratto di locazione immobiliare".

Di conseguenza, secondo la stessa Agenzia, la clausola di riduzione del canone, giustificata dalla situazione emergenziale COVID-19, è **compatibile** con l'applicazione della cedolare secca.

