

A cura di Pasquale Pirone

# Locazione canone concordato

Chiarimenti per i contratti "NON assistiti"

Categoria: **Contratti**  
Sottocategoria: **Locazione**

## Tavola sinottica

### Sintesi

- L'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 31/E/2018 è intervenuta a fornire chiarimenti in merito all'attestazione che le parti devono acquisire nel caso in cui, nella stipula di un contratto di locazione a canone concordato, non si fanno assistere dalle associazioni categoria.

### Chiarimenti

- L'attestazione è obbligatoria ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali legate a questa tipologia di contratto. Inoltre è precisato che non è obbligatorio ma è consigliabile, allegare al contratto, in sede di registrazione anche l'attestazione. Infine, è chiarito che nel caso in cui l'attestazione è allegata al contratto, su di essa non sono dovute imposta di registro e di bollo.

### Riferimenti Normativi

- 
- Legge n. 431/1998,
  - DM 16 gennaio 2017;
  - Nota n. 1380 del 16 febbraio 2018 (Ministero delle Infrastrutture – Direzione Generale per la Condizione Abitativa);
  - Risoluzione n. 31/E/2018.

## Premessa

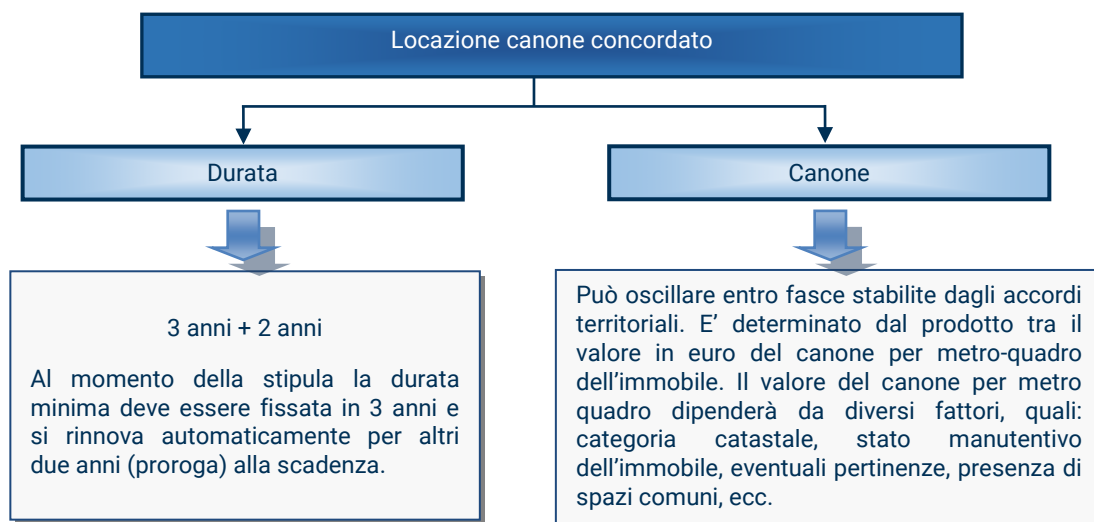
La locazione a "canone concordato" può essere definita come un contratto "standard", i cui criteri di stipula (durata, rinnovo, importo canone, aggiornamento ISTAT, clausole di rescissione, oneri accessori, ecc.) sono fissati a livello locale tra le principali organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia (ad esempio: Confedilizia) e le principali associazioni sindacali dei conduttori (ad esempio SICET). Il contratto è generalmente reperibile al comune di ubicazione dell'immobile.

E' specificamente previsto e disciplinato dalla Legge n. 431/1998.

**Comma 3 art. 2 Legge n. 431/1998**

*"In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, 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. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del Decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata".*

Le caratteristiche di questa tipologia di contratto riguardano: la durata ed il canone.



**ESEMPIO**

Gli accordi territoriali hanno stabilito che per un appartamento di categoria non di lusso (es. A/2) situato in una zona periferica del comune di Napoli, il valore massimo del canone per metro quadro deve essere di 3,00 euro. Considerando che l'appartamento è di 100 mq, se il contratto è stipulato a canone concordato, il canone mensile non può essere fissato in misura superiore a 300,00 euro (100 mq x 3 euro).

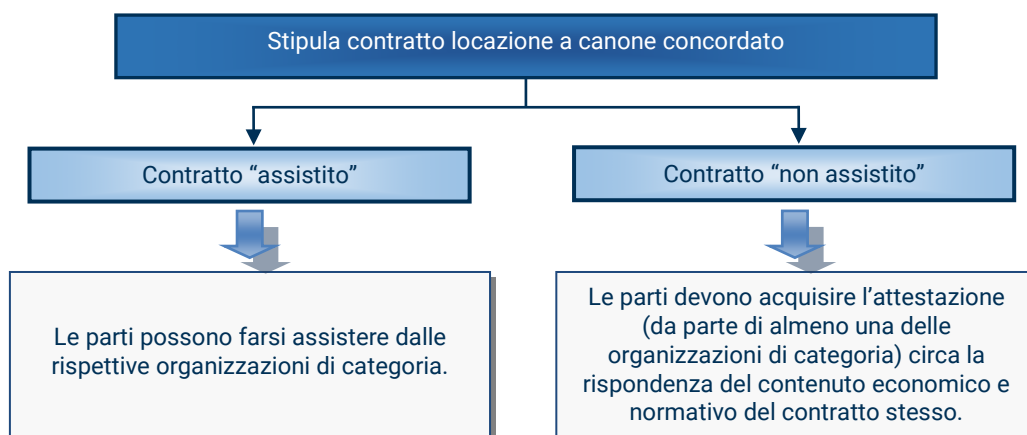
Stipulando un contratto a canone concordato entrambe le parti avranno benefici fiscali. In particolare:

Agevolazioni fiscali		
Beneficio fiscale	Locatore	Conduttore
IRPEF	Sconto IRPEF del 30% sul canone di locazione	Detrazione per canone di locazione abitazione principale più alta rispetto al canone libero.
Cedolare secca	Aliquota 10% (in luogo del 21%)	-

<b>IMU e TASI</b>	Sconto IMU e TASI del 25%	Sconto TASI del 25% (si ricorda che il conduttore non paga l'IMU mentre una quota della TASI è anche a suo carico).
<b>Imposta di registro</b>	Corrispettivo annuo per la determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro assunto nella misura minima del 70%).	Corrispettivo annuo per la determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro assunto nella misura minima del 70%.

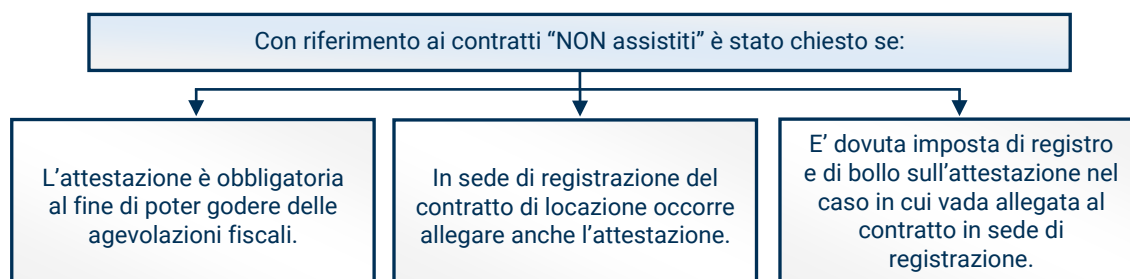
**Contratto "assistito" e "NON assistito"**

L'articolo 1, comma 8 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti (di concerto con il MEF) del 16 Gennaio 2017, stabilisce che le parti di un contratto di locazione a canone concordato possono farsi assistere nella definizione del canone effettivo dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Per i contratti 'non assistiti', le parti sono, invece, tenute ad acquisire un'attestazione, rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, secondo le modalità definite sulla base di accordi stipulati in sede locale, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso. Tale attestazione assume valenza anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.



**I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate per i contratti "NON assistiti"**

L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 31/E/2018, ha dato risposta ad un'istanza di interpello presentata da un'associazione di categoria, e riguardante i contratti "non assistiti". In particolare è stata data risposta ai seguenti quesiti:



Con riferimento al primo quesito, è stato precisato che:

**Risposta al primo quesito**

Il tenore letterale dell'art 1 comma 8 del DM 16 gennaio 2017, sancisce che per i contratti di locazione a canone concordato 'non assistiti', l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'Accordo Territoriale, espliciti effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali.

Dunque, per i contratti a canone concordato 'non assistiti', l'acquisizione dell'attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni. L'attestazione non risulta, invece, necessaria, ai fini del riconoscimento delle predette agevolazioni fiscali, per i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore del decreto ovvero anche successivamente, laddove non risultino stipulati Accordi territoriali dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che hanno recepito le previsioni dettate dal citato decreto.



Nota Bene

L'Amministrazione finanziaria evidenzia che in tal senso si era già espresso anche il Ministero delle Infrastrutture – Direzione Generale per la Condizione Abitativa, secondo cui:

⇒ per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla Pubblica Amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia in caso di verifica fiscale la correttezza delle deduzioni utilizzate (Nota n. 1380 del 6 febbraio 2018).

**Risposta al secondo quesito**

La normativa non prevede alcun obbligo di allegare l'attestazione al contratto da registrarsi, ma nulla vieta la possibilità di farlo, anzi ciò è consigliabile al fine di documentare la sussistenza dei requisiti, laddove il contribuente chieda di fruire della già citata agevolazione prevista ai fini dell'imposta di registro.

Con riguardo, infine all'ultimo quesito:

Risposta ultimo quesito		
Quesito	Imposta di registro	Imposta di bollo
Se si allega l'attestazione al contratto	Si applicano le previsioni dettate dal comma 7 art. 11 del TUR (DPR n. 131/1986), secondo cui la richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli atti ad esso allegati, ma non implica applicazione dell'imposta se si tratta: <ul style="list-style-type: none"> <li>di documenti che costituiscono parte integrante dell'atto;</li> <li>di frazionamenti, planimetrie, disegni, fotografie e simili;</li> </ul>	Trova applicazione l'articolo 5 della tabella allegata al DPR n. 642/1972, ai sensi del quale c'è esenzione dall'imposta di bollo "Atti e copie del procedimento di accertamento e riscossione di qualsiasi tributo, dichiarazioni, denunce, atti, documenti e copie presentati ai competenti uffici ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie..."

	<ul style="list-style-type: none"> <li>di atti non soggetti a registrazione. Ne deriva che, essendo l'attestazione un atto per il quale non sussiste obbligo di registrazione, in caso di allegazione, l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate provvederà alla registrazione del contratto ed anche dell'attestato senza autonoma applicazione dell'imposta di registro con riferimento a quest'ultimo.</li> </ul>	
--	---	--

