

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

15 Giu 2021

Cedolare secca ridotta al 10% per i Comuni in stato di emergenza: chiarimenti dell'agenzia delle Entrate

di Vincenzo Vecchio

Per le locazioni immobiliari a destinazione abitativa e relative pertinenze è stata introdotta, con l'articolo 3 del Dlgs 14 marzo 2011 numero 23 (federalismo fiscale), **una diversa ipotesi di tassazione del reddito** derivante dai canoni : è la cedolare secca che riguarda un sistema di tassazione con aliquota del 21% dei canoni dei contratti di locazione di immobili abitativi stipulati da persone fisiche.

Scelta demandata al locatore

Si riconosce al locatore, starà a lui valutarne la convenienza in ragione della sua aliquota Irpef marginale, se optare per questa tipologia di imposizione “flat”, sostitutiva dell'imposta **sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali**, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione (comprese le imposte di registro dovute sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione) o mantenere la tassazione ordinaria ad aliquote progressive.

Di riflesso, nel caso in cui il locatore opti per la tassazione fissa (cedolare secca), il vantaggio è **anche per il conduttore che risparmia sulla sua quota di imposta di bollo** e di registrazione. Mentre il bollo è una tantum e viene versato solo sul contratto originale all'atto della stipula, la tassa di registro, pari al 2% del canone concordato, va versata comunque ad ogni decorso di annualità. **Quindi per il locatore, di fatto, si ha un vantaggio** se la sua aliquota ordinaria pre opzione a cui assoggettare il canone è superiore quanto meno al 20%.

La cedolare al 10%

Una riduzione della cedolare secca dal 21% ad una aliquota ridotta al 10%, si applica ai contratti abitativi i cui canoni siano stati dichiarati conformi sulla base degli accordi territoriali stipulati ai sensi del Dm 16 gennaio 2017 dalle **organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori** e limitatamente ad alcuni Comuni (comuni capoluogo, contigui e ad alta tensione abitativa). L'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, numero 160 (legge di bilancio 2020), prevede che «Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3 e 8 della legge 9 dicembre 1998, numero 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del Dl 30 dicembre 1988, numero 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, numero 61, e **negli altri Comuni ad alta tensione**

abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 10 per cento».

Riduzione nei comuni in cui sia stata dichiarata l'emergenza

Con successiva disposizione normativa, decreto legge 30 dicembre 2019, numero 162, si introduce un ulteriore ampliamento alla platea dei beneficiari della riduzione dell'aliquota fiscale. Sulla base della del citato decreto l'aliquota del 10%, «si applica anche ai contratti di locazione **stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, nei cinque anni precedenti** la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, numero 22».

Viene però posto **un limite temporale** alla applicazione ridotta e, dall'anno 2020, l'agevolazione si applica esclusivamente ai contratti di locazione stipulati nei comuni in cui è stato dichiarato lo stato emergenziale, **ma con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti**. Quindi, come si può notare, un intreccio di norme complesse da leggere con molta attenzione, **un labirinto che ha spinto l'Associazione piccoli proprietari case – Appc** - a far presentare ad un suo associato un interpello in merito alla interpretazione ai sensi dell'articolo 11 della legge 212/2000.

Il testo dell'interpello

Il contribuente riteneva, nell'interpello, che la riduzione della aliquota si potesse ottenere purché: il locatore, persona fisica, si avvalesse nella stipula di contratti ad uso abitativo della asseverazione **conforme alle modalità previste dagli accordi territoriali sottoscritti**, che il comune fosse, a prescindere dal numero di abitanti, incluso tra quelli dichiarati in stato di emergenza.

La risposta delle Entrate

L'agenzia delle Entrate risponde all'interpello 904-780/2021 e illustra ampiamente e in modo chiaro la problematica. Presupposto, scrive l'agenzia, per la riduzione all'aliquota del 10 % è che:

- a) siano specificamente individuati «i comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti **la data di entrata in vigore della legge di conversione** del decreto che ha introdotto lo stato di emergenza», quindi si presuppone ed è necessaria la nomina di un commissario;
- b) dall'anno 2020 la portata della agevolazione è però limitata ai contratti di locazione stipulati nei Comuni di cui sopra, ma con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

In mancanza di tali presupposti e fuori dai casi previsti dagli accordi territoriali (ai sensi del Dm 16 gennaio 2017) **per i capoluoghi di provincia e i comuni ad alta tensione abitativa**, non si può ritenere applicabile l'agevolazione disposta (cedolare secca al 10%) con il citato articolo 9, comma 2-bis, del Dl 47 del 2014.