L’affitto ridotto per Covid non perde la cedolare secca

FISCOOGGI 9 Marzo 2021

Data la particolare situazione emergenziale che giustifica l’inserimento automatico e temporaneo della clausola di riduzione del 10% del contratto di locazione, non c’è contrasto tra le agevolazioni

L’applicazione della riduzione del 10% del canone di locazione, prevista da una clausola del nuovo accordo territoriale sulle locazioni abitative tra il Comune e OO.SS., inserita dalle associazioni di categoria di proprietari e inquilini per fronteggiare l’emergenza sanitaria da Covid-19, non preclude il riconoscimento del regime agevolativo della “cedolare secca”, considerata la natura eccezionale e temporanea (della durata di 6 mesi) della previsione contrattuale, a tutela di entrambe le parti contrattuali. Questo in sintesi il contenuto della **risposta n. 165** del 9 marzo 2021.

Il dubbio è sollevato da un contribuente (locatore) che, nel sottoscrivere un contratto di affitto per il proprio immobile per il quale il conduttore ha chiesto l’applicazione della riduzione del 10% prevista dall’articolo 21 di un accordo territoriale delle locazioni abitative agevolate sottoscritto tra il comune e le OO.SS. rappresentanti i proprietari e gli inquilini, teme di non poter mantenere i benefici fiscali previsti per la “cedolare secca” (**articolo 3**, comma 11 del Dlgs n. 23/2011), accettando quanto richiesto dal conduttore.

L’Agenzia delle entrate, dopo un lungo *excursus* normativo, prende in esame l’accordo territoriale sulle locazioni abitative sottoscritto ed in particolare l’articolo 21 che, considerata la situazione emergenziale sanitaria ed economica per la quale si rende necessario attuare procedure e misure eccezionali, temporanee e urgenti rivolte ad agevolare il mantenimento del tessuto sociale ed economico, ritiene "*opportuno recuperare all'interno del mercato locativo residenziale gli immobili in precedenza destinati ad attività turistico-ricettive sostenendo con ciò il recupero del tessuto urbano e sociale*". In merito, le OO.SS. firmatarie hanno concordato “*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*”.

Inoltre, lo stesso articolo 21 ha previsto che nel caso in cui venga sottoscritto un contratto con riduzione obbligatoria del canone massimo, al locatore verranno riconosciute le agevolazioni Imu per il periodo in cui la riduzione del canone sarà presente e la riduzione verrà applicata, a condizione del riconoscimento e mantenimento delle misure fiscali di cedolare secca da parte della Agenzia delle entrate.

Al riguardo, le OO.SS. hanno concordato nell'inserire nella bozza di contratto una clausola che si attiverebbe "*solo nella ipotesi in cui le parti abbiano convenuto un canone effettivo superiore al 90% del canone massimo della rispettiva fascia di oscillazione*" e che concerne la *"riduzione del canone massimo per emergenza covid-19".* Si tratta di una *"riduzione eccezionale e temporanea e si applicherà sino alla scadenza del sesto mese a decorrere dalla data del deposito dell'accordo territoriale(...). Pertanto, il mese successivo alla scadenza del predetto termine semestrale, l'ammontare del canone effettivo tornerà automaticamente alla misura concordata tra le parti*". Tale clausola contrattuale presenta, dunque, il carattere della temporaneità e della obbligatorietà, non decisa dalle parti contrattuali, che non manifestano alcuna volontà/facoltà circa la sua automatica applicazione temporanea all'interno del contratto di locazione immobiliare. In sostanza, se sussistono le condizioni previste dall'articolo 21 dell'accordo, la disposizione si introduce obbligatoriamente nel contratto di locazione, pena la non conformità del contratto a quanto disposto nell'accordo territoriale.

Alla luce di quanto fin qui riportato, l'Agenzia, concordando con l'istante, ritiene che la previsione contrattuale sia compatibile e non contrasti con il comma 11, dell'articolo 3 del Dlgs n. 23/2011 secondo cui "*Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un 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 di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo. Le disposizioni di cui al presente comma sono inderogabili*". Data, infatti, la particolare situazione emergenziale che giustifica l'inserimento, in maniera automatica e temporanea, di tale clausola nei contratti di locazione, allo scopo di tutelare entrambe le parti contrattuali, l'Agenzia ritiene che il regime agevolativo della cedolare secca non sia ostacolato dall'eventuale efficacia di tale clausola. Questo a prescindere dall'inserimento diretto della clausola all'interno del contratto o che sia prevista in autonoma scrittura privata da sottoscriversi e registrarsi contestualmente al contratto di locazione.