

**DELLE ROSE ASSOCIATI**

Guido Pedrini
Elisabetta Cavazza
Andrea Canossi
Enrico Bigi
Mariaelena Fontanesi
Ludovica Drei Donà

Franco Stupazzini
Fabio Stupazzini
Donatella Vitanza

STUDIO FRASNEDI

Enrico Frasnedi
Flavia Frasnedi
Violetta Frasnedi
Claudia Bernardi
Elisa Pugliese

Bologna, 3 Maggio 2018

Spettabili Signori Clienti
Loro indirizzi

CIRCOLARE N. 7/2018

Oggetto: Attestazione obbligatoria per i contratti a canone concordato

Con la riforma operata dalla Legge n. 431/1998 sono stati introdotti, nell'ambito delle locazioni di immobili ad uso abitativo, in sostituzione di quelli ad "equo canone", i contratti a "canone concordato". In estrema sintesi, i proprietari di immobili, in luogo di un canone di locazione a prezzi di mercato, possono affittare l'immobile ad un **canone "calmierato"** beneficiando di agevolazioni fiscali sia in tema di imposte dirette e registro (riduzione del 30% della base imponibile ai fini dell'Irpef e dell'imposta di registro o cedolare secca al 10%) che di IMU e TASI (aliquote agevolate nonché, a partire dal 2016, una ulteriore riduzione del 25% delle aliquote stesse), con facoltà di farsi assistere dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori nella stipula dei contratti stessi.

Il DM 16 gennaio 2017, riscrivendo le regole in merito all'**attestazione dei requisiti** per poter stipulare i contratti a canone concordato, ha previsto che:

- le parti si possano far assistere, nella definizione del testo e del contenuto normativo del contratto e nella determinazione del canone effettivo, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori;
- in alternativa le parti devono chiedere ad un'organizzazione firmataria dell'Accordo di attestare, in base alle modalità previste dall'Accordo territoriale, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso. Ne consegue l'obbligo di dotarsi di tale attestazione, che rappresenta l'elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali, antecedentemente alla registrazione del contratto.

Con la risoluzione n. 31/E del 20.04.18 l'Agenzia delle Entrate chiarisce che per i **contratti di locazione a canone concordato** stipulati senza assistenza delle associazioni (contratti c.d. "non assistiti"), l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni di categoria è ora **indispensabile** per il riconoscimento delle agevolazioni fiscali.

Quindi per poter applicare l'aliquota agevolata della cedolare secca (10% fino al 2019) sui contratti a canone concordato stipulati dopo l'entrata in vigore del DM 16 gennaio 2017, senza l'assistenza delle organizzazioni di categoria, è necessaria l'attestazione che confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo territoriale, ovvero, in assenza di opzione per la cedolare secca, per poter applicare la riduzione del 30% della base imponibile IRPEF e la riduzione al 70% della base imponibile dell'imposta di registro (art. 8 comma 1 della L. 431/98), e per poter fruire delle agevolazioni IMU, è necessario che i locatori di immobili "a canone concordato" con contratti "non assistiti" si procurino tale attestazione.

Tuttavia l'Amministrazione finanziaria precisa che l'attestazione non è necessaria con riferimento a contratti di locazione:

- stipulati **prima del 30 marzo 2017**, data di entrata in vigore del DM 16 gennaio 2017 (pubblicato in G.U. il 15.03.2017);
- stipulati dopo l'entrata in vigore del DM, ma in Comuni in cui **non** risultano **Accordi** territoriali che abbiano recepito le previsioni del DM 16 gennaio 2017.

Il **Comune di Bologna** ha stipulato detto Accordo, prevedendo l'**obbligatorietà dell'attestazione**, da parte di una associazione, da redigersi secondo un testo definito.

Ai fini IMU (per il Comune di Bologna) l'attestazione non è necessaria per poter applicare le agevolazioni IMU ai contratti a canone concordato stipulati fino al 28 febbraio 2018.

Pur in assenza di un obbligo normativo in tal senso, l'Agenzia sostiene poi che risulta "opportuno" allegare l'attestazione al momento della registrazione del contratto, al fine di documentare la sussistenza dei requisiti, in particolare se il contribuente intende usufruire dell'agevolazione consistente nella riduzione al 70% della base imponibile dell'imposta di registro.

In caso di allegazione dell'attestazione, essa **non** è soggetta a imposta di **registro**, né a imposta di **bollo**.

Lo Studio Dr48 a tal fine ha stipulato apposita convenzione con ASPPI (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari) che prevede condizioni di favore per il rilascio di tale attestazione, pertanto i Sigg. Clienti interessati a farsi assistere dallo Studio per tali adempimenti possono contattarci.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare porgiamo cordiali saluti.

STUDIO DR 48