

Locazioni a canone concordato

Il Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 ha esteso gli Accordi Territoriali a tutto il territorio nazionale, consentendo la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato; questo ha offerto a proprietari ed operatori la possibilità di far crescere il mercato della locazione, riducendo i casi di morosità e rendendo disponibile una grossa fetta costituita dagli immobili sfitti.

Infatti, la minor durata dei contratti, unita a canoni calmierati e ad una serie di importanti agevolazioni fiscali, hanno reso conveniente per locatori ed inquilini, il ricorso a questo strumento. Per garantire l'esatta applicazione degli accordi e la fruizione di tutte le agevolazioni, è necessario passare attraverso l'attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli accordi. Questi ultimi, oltre a definire i parametri per la determinazione del canone, indicano nello specifico la forma contrattuale da usare obbligatoriamente per la validità dell'accordo. Il documento di attestazione non va obbligatoriamente allegato in fase di registrazione, anche se è consigliato al fine di ottenere le agevolazioni previste dalla Legge 431/98. L'eventuale allegazione non comporta oneri in merito a registro e bollo.

L'Agenzia delle Entrate con risoluzione 31/E/2018, a seguito del decreto stesso, ritenendo l'attestazione di rispondenza "elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni", evidenzia che per i contratti a canone concordato non assistiti, sia obbligatorio produrla in quanto la stessa "espliciti effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali" sia riferita all'aliquota ridotta al 10% prevista dalla "cedolare secca", sia relativamente a tutte le agevolazioni previste dall'art. 8 della Legge 431/98, in materia di redditi e registro. Anche il Ministero delle Infrastrutture ha chiarito che "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".