Circolare 289/C/2022: Affitti concordati: estesa la validità dell'attestazione di congruità del canone.

27 Giugno 2022

L'articolo 7 del decreto legge 73/2022 pubblicato sulla GU n. 143 del 21 giugno 2022 (**che si allega alla presente**) ha introdotto una semplificazione per quanto riguarda i contratti di locazione a canone concordato (3+2, per studenti universitari, transitori) previsti dalla legge n. 431/1998 ossia quelli per i quali l'importo del canone va determinato in base alle previsioni degli Accordi locali sottoscritti dalle diverse rappresentanze di conduttori e proprietari. Gli Accordi fissano infatti i valori massimi e minimi del canone di locazione a seconda della zona della città e delle condizioni dell'immobile da affittare.

La novità riguarda, in particolare, l'attestazione di congruità sul canone di locazione, rilasciata dalle organizzazioni della proprietà edilizia o da quelle degli inquilini e necessaria per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato. L'articolo 7 del DL 73/2022 ha stabilito che la predetta attestazione non dovrà più essere rilasciata ogni qual volta venga sottoscritto un nuovo contratto di locazione ma solo nel caso siano mutate le caratteristiche dell'immobile o i contenuti dell'Accordo Territoriale del Comune di riferimento. Dal tenore letterale della norma sembra, quindi, che l'attestazione sarà quindi valida per più contratti. Tra l'altro la norma non dice espressamente che il valore del canone debba rimanere invariato. L'attestazione cui si fa è quella introdotta con il Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017 che ha aggiornato i criteri generali per la definizione dei valori dei canoni di locazione ad uso abitativo da applicare ai cd. contratti a canone concordato.

Tra le nuove previsioni del Decreto 16 gennaio 2017 è stato, infatti, previsto (art. 1 comma 8) che se le parti di un contratto di locazione a canone concordato non scelgono di farsi assistere, nella definizione del canone effettivo da applicare, dalle rispettive associazioni di categoria, possono farsi rilasciare, da una di queste, un visto di conformità sulla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle previsioni dell'accordo territoriale anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. La norma ha formato successivamente oggetto di alcuni chiarimenti relativi all'obbligatorietà o meno, del visto di conformità anche ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali previste per questo tipo di contratti.

Secondo il MIT – Direzione generale per la condizione abitativa – (in risposta a un quesito di Confabitare del 6 febbraio 2018) i contraenti, qualora non si avvalgano dell'assistenza delle rispettive organizzazioni di rappresentanza hanno l'obbligo, successivamente alla predisposizione del contratto, di acquisire l'attestazione di conformità da parte di almeno una delle due organizzazioni rappresentative che possa, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti, attestare la congruità del contratto "anche al fine di poter dimostrare all'Agenzia delle entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate".

Per l'Agenzia delle Entrate (Risoluzione n. 31/E del 20 aprile 2018) l'acquisizione dell'attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle predette agevolazioni ma solo se il contratto è stato stipulato successivamente all'entrata in vigore dell'Accordo territoriale di riferimento che abbia recepito le previsioni dettate dal Decreto 16 gennaio 2017. Per quanto riguarda l'obbligo dell'allegazione, in sede di registrazione del contratto, di tale attestazione, l'Agenzia lo ha ritenuto

non sussistente precisando però che le parti siano, comunque, libere di procedere a detta allegazione che sarà esente sia dall’imposta di registro che dall’imposta di bollo.

Allegati

Circolare_289_C_2022
Apri
G_U_143_del_21_giugno_2022_art_7
Apri