

applicarsi le disposizioni contenute nell'articolo 9, comma 2-bis, del D.L. n. 47/2014, e cioè se "l'aliquota del 10% si applichi "Anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi 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 di cui all'art. 2, co. 1, lett. c), Legge 24/02/1992, n. 225".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La contribuente istante, considerato che "La Legge di Bilancio ha prorogato per il biennio 2018-2019 la "cedolare secca" al 10% per gli affitti a canone concordato..." e che "il Comune di Menaggio ... è situato in una regione per la quale è stato decretato lo stato di emergenza nel periodo oggetto di analisi ..." ritiene applicabile l'imposta sostitutiva con aliquota del 10 per cento.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2001, n. 23. ha introdotto, a decorrere dal 2011, un regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze.

In particolare, detto regime prevede che il canone di locazione sia assoggettato, su opzione del locatore, ad un'imposta, nella forma di cedolare secca, 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 e di bollo dovute sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione).

Il comma 2 del citato articolo 3 prevede che l'imposta sostitutiva si applichi, ordinariamente, con l'aliquota del 21 per cento; il quarto periodo del medesimo comma prevede tuttavia che "Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli

2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 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 15 per cento".

In seguito, l'articolo 9, comma 1, del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, ha disposto la riduzione di detta ultima aliquota prevedendo, dapprima con riferimento al quadriennio 2014/2017, e successivamente, per effetto delle modifiche apportate dalla legge 27 dicembre 2017, n. 205, per gli anni dal 2014 al 2019, che "... l'aliquota prevista all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'articolo 4 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è ridotta al 10 per cento".

Il successivo comma 2-bis del medesimo articolo 9, inoltre, estende la "cedolare secca" con aliquota ridotta del 10 per cento anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del medesimo decreto (quindi, antecedenti al 28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225.

Tanto premesso, la scrivente Direzione regionale osserva quanto segue.

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10 per cento, in relazione ai contratti in "cedolare secca" e per gli anni previsti dalla norma, devono ricorrere le seguenti condizioni:

- il contratto di locazione deve essere stipulato secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge n. 431 del 1998 (cosiddetti contratti a "canone concordato");
- l'immobile oggetto del contratto di locazione deve essere ubicato in uno

dei Comuni indicati dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del d.l. 30 dicembre 1988, n. 551 (si tratta delle principali città italiane, ossia Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia e dei comuni con le stesse confinanti, nonché degli altri comuni capoluogo di provincia), e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE, oppure

- in uno dei comuni per i quali sia stato deliberato (nel periodo dal 28 maggio 2009 al 27 maggio 2014) lo stato di emergenza per calamità naturali.

Nel caso in esame, sembrano ricorrere le condizioni richieste dalla norma atteso che la istante afferma di aver stipulato un contratto di locazione a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998, e con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 gennaio 2010 è stato dichiarato lo stato di emergenza per l'intero territorio della regione Lombardia. Per quanto esposto, la scrivente Direzione regionale ritiene di poter concordare con la soluzione proposta dalla istante, precisando che:

- per il periodo fino a tutto l'anno 2019 l'aliquota dell'imposta sostitutiva applicabile sarà quella del 10 per cento,

- per l'anno 2020 (il contratto in oggetto ha scadenza alla data del 31 agosto 2020), fatte salve eventuali future proroghe della disposizione in commento, tornerà applicabile l'aliquota del 15 per cento.

I documenti citati sono consultabili sul sito www.agenziaentrate.gov.it.

Firma su delega del DIRETTORE REGIONALE
Giovanna Alessio

IL CAPO SETTORE

Antonio Giovanni Tangorra

(firmato digitalmente)