

Normativa e prassi

Contributo riduzione dell'affitto, essenziale la data dello sconto

11 Gennaio 2022

Il bonus non spetta, in ogni caso, con riferimento ai contratti di locazione che, seppur in essere al 29 ottobre 2020, sono stati rinegoziati prima del 25 dicembre 2020

firma contratto L'Agenzia ha chiarito che il contributo a fondo perduto per la riduzione del canone di locazione spetta se il rapporto locatizio sussiste alla data del 29 ottobre 2020 e per i soli locatori che, dal 25 dicembre 2020 al 31 dicembre 2021, hanno ridotto il canone per tutto o per parte dell'anno 2021. Ok alla misura per il locatore che abbia proceduto a due successive rinegoziazioni, se nel rispetto dei limiti di legge e prassi. Questi, in sintesi, i contenuti della risposta a **interpello n. 13** dell'11 gennaio 2022.

L'istante, non residente in Italia, rappresenta di aver sottoscritto un contratto di locazione come locatore di un immobile a uso abitativo con canone annuo pari a 6.600 euro, con decorrenza dal 23 luglio 2015.

Detto contratto, in essere alla data del 29 ottobre 2020, è stato oggetto di due rinegoziazioni:

- la prima, relativa al periodo dal 23 giugno 2020 al 22 giugno 2021, con la quale è stato ridotto l'importo del canone annuo a 1.800 euro
- la seconda, riguardante il periodo dal 23 giugno 2021 al 22 luglio 2022, con la quale ha confermato la riduzione prevista con la prima rinegoziazione.

L'istante ritiene di aver diritto al riconoscimento del contributo a fondo perduto per la riduzione dell'importo del canone di locazione, ai sensi dell'articolo 9-*quater* del DL n. 137/2020 convertito in legge n. 176/2020, atteso che la *ratio* della norma sarebbe quella di premiare la generosità del locatore che riduce il canone di locazione, ma lamenta che la procedura per la presentazione dell'istanza di ottenimento del contributo non riconosce la diminuzione del canone, poiché già

effettuata con la prima rinegoziazione e, pertanto, respinge l'istanza che l'interessato intende inoltrare.

La risposta dell'Agenzia

L'Agenzia premette che l'**articolo 9-quater** del DI n. 137/2020 (decreto "Ristori"), rubricato "Fondo per la sostenibilità del pagamento degli affitti di unità immobiliari residenziali", è in vigore dal 25 dicembre 2020 (giorno successivo alla pubblicazione in GU), in quanto introdotto dalla legge di conversione n. 176/2020.

Detto articolo stabilisce che *"per l'anno 2021, al locatore di immobile ad uso abitativo, ubicato in un comune ad alta tensione abitativa, che costituisca l'abitazione principale del locatario, che riduce il canone del contratto di locazione in essere alla data del 29/10/2020, è riconosciuto, nel limite massimo di spesa di cui al comma 4, un contributo a fondo perduto fino al 50 per cento della riduzione del canone, entro il limite massimo annuo di 1.200 euro per singolo locatore"*.

Il comma 2 dello stesso articolo prevede che *"ai fini del riconoscimento del contributo di cui al comma 1, il locatore comunica, in via telematica, all'Agenzia delle entrate la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo"*.

Il successivo comma 3 stabilisce, tra l'altro, che *"con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono individuate le modalità applicative del presente articolo ..."*

Con **provvedimento** del 6 luglio 2021, il direttore dell'Agenzia delle entrate ha chiarito che *"il contributo spetta a condizione che: la locazione abbia una decorrenza non successiva al 29 ottobre 2020 e risulti in essere alla predetta data"* nonché *"sia oggetto di rinegoziazione in diminuzione del canone previsto per tutto l'anno 2021 o per parte di esso"*. Al riguardo, come indicato nel **comunicato stampa** del 6 luglio 2021, il contributo è destinato ai locatori che dal 25 ottobre 2020 al 31 dicembre 2021 hanno ridotto i canoni del contratto di affitto per tutto o parte dell'anno 2021

Per individuare con precisione le rinegoziazioni in diminuzione che possano beneficiare del cfp, l'articolo 9-quater del decreto "Ristori" stabilisce alcuni specifici requisiti che devono essere tutti soddisfatti. In particolare, il contratto di locazione deve essere oggetto di "una o più rinegoziazioni" in diminuzione del canone per tutto l'anno 2021 o per parte di esso e tali rinegoziazioni devono avere data di decorrenza pari o successiva al 25 dicembre 2020 (data di entrata in vigore della legge istitutiva del contributo).

Di conseguenza, il contributo in esame non spetta con riferimento ai contratti di locazione che, seppur in essere al 29 ottobre 2020, sono stati rinegoziati prima del 25 dicembre 2020, data di entrata in vigore dell'articolo 9-quater citato - che deve applicarsi a decorrere dalla sua entrata in

vigore - e, quindi, per le rinegoziazioni effettuate a decorrere dal 25 dicembre 2020 relative a contratti di locazione in essere al 29 ottobre 2020 e solo con riferimento ai canoni del 2021 "rinegoziati".

Conclusioni

Pertanto, nella fattispecie prospettata, assumendo il contratto in essere alla data del 29 ottobre 2020, la "seconda" rinegoziazione relativa al periodo dal 23 giugno 2021 al 22 luglio 2022, soddisfa il requisito temporale per l'ammissione alla richiesta del contribuente: infatti, il contratto è stato oggetto di una "prima" rinegoziazione per la diminuzione del canone alla scadenza della quale, se non si fosse provveduto con una successiva rinegoziazione, il canone sarebbe ritornato al valore iniziale pattuito per 550 euro mensili con contratto registrato il 24 luglio 2015.

In questo senso, dalla lettura delle due scritture private inviate dall'istante a seguito di richiesta di documentazione integrativa emerge che, allo scadere del termine previsto nelle stesse, *"il canone sarà dovuto in misura piena (550,00 euro al mese)"*.

In definitiva, il locatore può essere ammesso a richiedere il contributo a condizione che presenti all'Agenzia delle entrate istanza di autotutela dell'esito del rigetto.

Inoltre, essendo il contribuente residente all'estero, l'istanza può essere presentata via Pec all'ufficio presso il quale è stato registrato il contratto di locazione in essere, firmata digitalmente e contenente tutti i dati previsti dal citato provvedimento del 6 luglio 2021 del direttore dell'Agenzia, con allegazione della documentazione probatoria relativa alla rinegoziazione del canone di locazione e di una nota con la quale l'istante specifichi i motivi dell'errore.

di

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/contributo-riduzione-dellaffitto-essenziale-data-dello-sconto>