

Normativa e prassi

Stato d'emergenza conclamato, cedolare secca in picchiata al 10%

25 Gennaio 2023

Per il Comune in cui è ubicato l'immobile è stato dichiarato con Dpcm emanato in seguito all'ordinanza del commissario delegato al superamento degli eventi alluvionali

 sogei percentuale

Ai contratti di locazione a canone concordato, con opzione per la cedolare secca, stipulati in relazione a immobili ricadenti in territori per cui è stato deliberato, nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, lo stato d'emergenza, a causa di eventi calamitosi, si applica l'aliquota del 10%, così come previsto dall'articolo 9, comma 2-*bis*, del decreto legge n. 47/2014.

Il chiarimento è contenuto nella **risposta n. 160** del 25 gennaio 2023, con la quale l'Agenzia delle entrate conferma quanto ipotizzato da un contribuente che, avendo affittato a uso abitativo un immobile di sua proprietà, optando per la cedolare secca, in un Comune "ufficialmente" (con Dpcm) alluvionato, chiede se, in relazione ai redditi derivanti dal contratto di locazione stipulato nel 2021 possa accedere al regime dell'imposta in argomento con aliquota ridotta al 10 per cento. Questo in base alle previsioni del richiamato decreto legge.

L'Amministrazione, in particolare, argomenta la sua risposta ricordando le disposizioni normative che l'avallano. Ebbene, l'**articolo 3** del Dlgs n. 23/2011, che ha introdotto il regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze, al comma 2, prevede la riduzione dell'aliquota dell'imposta al 10% per i contratti stipulati nei comuni ad alta densità abitativa.

Successivamente, con il comma 2-*bis* dell'**articolo 9**, del DI n. 47/2014, il legislatore ha esteso tale aliquota ridotta anche ai i contratti di locazione, stipulati in relazione a immobili ubicati nei Comuni in cui è stato deliberato lo stato di emergenza negli ultimi 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del citato DI).

E ancora, con l'articolo 4, comma 3-novies, del DL n. 162/2019, ha rimaneggiato il descritto comma 2-bis prevedendo che *"l'aliquota prevista all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, nei 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 previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Per l'anno 2020 l'agevolazione si applica esclusivamente ai contratti di locazione stipulati nei comuni di cui al periodo precedente con popolazione fino a 10.000 abitanti"*.

Nel caso in esame, per il Comune in cui è ubicato l'immobile è stato dichiarato lo stato di emergenza con Dpcm emanato in seguito all'ordinanza del commissario delegato al superamento degli eventi alluvionali che hanno colpito il territorio della Regione e, pertanto, ai canoni derivanti dal contratto di locazione stipulato nel 2021 spetta l'aliquota del 10% della cedolare secca.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/stato-demergenza-conclamato-cedolare-secca-picchiata-al-10>