Direzione Regionale della Lombardia

Settore Persone fisiche, lavoratori autonomi, imprese minori ed enti non commerciali
Ufficio Consulenza

ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
VIA SARIOLETTO 3/C
25036 PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS)
APPC.BS.IT@PEC-LEGAL.IT

OGGETTO: Interpello n. 904-1063/2019
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212
ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE
Codice Fiscale 91017260174
Istanza presentata il 29/06/2019
Istanza regolarizzata il 23/07/2019

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'associazione istante (APPC) espone che in data 25/10/2016 veniva sottoscritta dalle maggiori associazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori la Convenzione Nazionale ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998.

Sulla base di detta convenzione, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha emanato il Decreto 16/01/2017, con il quale sono stati stabiliti i criteri per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo, a canone concordato, di cui all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 (nonché dei contratti di locazione transitori e per studenti

universitari).

Alla luce di quanto previsto nel suddetto decreto i Comuni avrebbero dovuto convocare le associazioni territoriali per il raggiungimento degli accordi.

Al riguardo, l'associazione istante afferma che nel comune di Bergamo l'accordo veniva stipulato, in data 13/06/2017, solo "da due associazioni della proprietà (APPE e Asppi) e da tre degli inquilini (Uniat, Sicet, Sunia) escludendo, non avendole invitate, le altre associazioni firmatarie della Convenzionale nazionale...".

Una volta venute a conoscenza dell'accordo concluso il 13/06/2017, le associazioni escluse hanno sollecitato il Comune di Bergamo per un nuovo incontro al fine di ridefinire l'accordo e parteciparvi a pieno titolo.

A detto nuovo incontro, fissato per l'8 marzo 2019, non hanno però partecipato le prime firmatarie dell'accordo locale, "ritenendosi (queste) le uniche legittimate a tale atto e non intendendo in alcun modo far partecipi le altre associazioni dell'accordo ricontrattandolo".

Dopo il predetto incontro, infruttuoso, presso il Comune di Bergamo "le associazioni escluse, per la proprietà APPC, Unioncasa, Confappi, Confabitare, e per i conduttori ANIA, Unione Inquilini, Federcasa, Conia, Assocasa, hanno stipulato un nuovo e diverso accordo territoriale in data 16/06/2019 depositandolo presso il Comune di Bergamo".

Ciò premesso, l'associazione evidenzia che in base all'articolo 5 del DM 16/01/17 ai contratti di locazione stipulati in conformità agli accordi territoriali sottoscritti dalle associazioni sono riconosciuti effetti fiscali agevolati. E aggiunge che nel Comune di Bergamo sono vigenti, ad oggi, due accordi sottoscritti da associazioni diverse: il primo, del 13/06/2017, sottoscritto da APPE, Asppi, Uniat, Sicet e Sunia, il secondo, del 16/06/2019, sottoscritto da APPC, Unioncasa, Confappi, Confabitare, ANIA, Unione Inquilini, Federcasa, Conia e Assocasa.

Tutto ciò premesso, l'associazione chiede conferma della soluzione interpretativa di seguito indicata.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'associazione istante ritiene che "entrambi gli accordi sottoscritti siano perfettamente conformi alla normativa di cui al DM 16/01/17 e che i contratti assistiti o asseverati dalle associazioni sottoscrittrici di uno qualsiasi degli accordi siano perfettamente conformi a quanto previsto dalla normativa fiscale del richiamato DM ai fini delle agevolazioni".

Di conseguenza, la stessa è del parere che le parti, conduttori e proprietari, "sceglieranno all'atto della stipula del contratto di locazione o della richiesta di asseverazione di conformità agli accordi territoriali a quale accordo fare riferimento e quindi solo le associazioni sottoscrittrici del contratto da applicare, scelto dalle parti, saranno legittimate a tale funzione".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la presente istanza di interpello, l'associazione istante chiede una conferma circa la correttezza della soluzione operativa che ritiene applicabile in relazione alla conclusione o all'asseverazione dei contratti di locazione da stipulare, in conformità agli accordi territoriali sottoscritti dalle associazioni della proprietà e degli inquilini, a Bergamo e provincia.

Al riguardo, questa Direzione regionale, prescindendo da ogni valutazione in merito alle modalità di raggiungimento dei citati accordi ed alla conformità degli stessi alla normativa in materia, e limitatamente agli aspetti fiscali della questione, osserva quanto segue.

Appare opportuno premettere che la circostanza che siano stati sottoscritti, da parte di differenti associazioni (della proprietà e degli inquilini), due diversi accordi territoriali, non pare di ostacolo alla corretta stipula di contratti di locazione ai sensi

dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e dell'articolo 5, commi da 1 a 3, della stessa legge, purché detti contratti rispondano ai principi ed ai criteri stabiliti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, e siano stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui agli allegati A, B e C del decreto.

L'articolo 1 del suddetto decreto detta i "Criteri per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione nella contrattazione territoriale", occupandosi in particolare dei contratti di locazione di cui all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998.

Il comma 8 della norma stabilisce che "Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali".

Analoga disposizione è contenuta, negli articoli 2, comma 8, e 3, comma 5, dello stesso DM 16 gennaio 2017, con riferimento ai contratti di locazione di natura transitoria e a quelli per studenti universitari.

Dalla lettura delle citate disposizioni, ed anche alla luce dei chiarimenti forniti dalla risoluzione n. 31 del 20 aprile 2018, emerge intanto che per i contratti di locazione a canone concordato "non assistiti", l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'accordo territoriale, esplica effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali. L'acquisizione di detta attestazione, pertanto, è condizione necessaria per il riconoscimento delle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 8 della legge n. 431 del 1998 e all'articolo 5 del DM 16 gennaio 2017.

Quanto allo specifico quesito posto dall'associazione istante, e ferma restando la possibilità, per le parti contrattuali, di scegliere l'associazione cui fare riferimento per la stipula dei contratti di locazione, la lettura della norma porta a concludere che, con riferimento ai contratti non assistiti, l'attestazione di conformità debba essere eseguita da parte di (almeno) una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo.

La soluzione prospettata dall'associazione istante, pertanto, può essere condivisa.

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

Firma su delega prot.82683/2019
del DIRETTORE REGIONALE
Cinzia Romagnolo

IL CAPO UFFICIO

Paola Alfieri

(firmato digitalmente)