Agenzia Entrate

Direzione Regionale della Lombardia

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

S. G
C/O R.
VIA A.
25036 PALAZZOLO SULL'OGLIO
(BS)
postmaster@pec.

OGGETTO: Interpello n. 904-780/2021
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212
S. G
Codice Fiscale S)7Z
Istanza presentata il 02/03/2021
Istanza regolarizzata il 24/03/2021

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

QUESITO

La contribuente istante afferma di aver stipulato un contratto di locazione, in data 1° novembre 2020, regolarmente registrato in forma telematica.

Al riguardo, evidenzia che "il contratto è stato stipulato in conformità degli accordi territoriali della provincia di Brescia in attuazione degli accordi territoriali della legge 431/1998 e del DM 30/12/2001 e successive modificazioni ed ha esercitato

in sede di contratto l'opzione per la cedolare secca".

Tanto premesso, poiché afferma di dover versare, a giugno 2021, il saldo per l'anno 2020 e l'acconto per l'anno 2021, la istante chiede se alla tipologia di contratto sopra evidenziata possano applicarsi le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 2-bis, del DL 47 del 2014 e successive modificazioni.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La contribuente istante osserva che:

- "la legge di bilancio 2018 ha prorogato per il biennio 2018-2019 la cedolare secca al 10% per i canoni concordati e che il Comune di Palazzolo sull'Oglio è situato in una regione per la quale è stato deliberato lo stato di emergenza";
- "con successiva legge di bilancio 2020, il Legislatore, intervenendo "a regime" sull'aliquota della cedolare secca e non ha modificato il carattere temporaneo ("anni dal 2014 al 2019") della stessa".

Alla luce delle considerazioni sopra svolte, e richiamato l'articolo 15 delle "preleggi" (c.d. "rinvio dinamico"), la istante ritiene quindi che "l'articolo 9 del DL n. 47/2014 debba ritenersi "superato e sostituito" dalle disposizioni della Legge di Bilancio 2020 e pertanto di poter applicare ai canoni di locazione la cedolare secca del 10%".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, 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, come da ultimo modificato dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), 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 10 per cento".

Inoltre, l'articolo 9, comma 2-bis, del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, come modificato dall'articolo 4, comma 3-novies, del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 162, stabilisce 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".

Tanto premesso, la scrivente Direzione regionale osserva quanto segue.

Il citato articolo 2, comma 1, lettera c) della legge n. 225 del 1992 fa riferimento alle calamità naturali o connesse con l'attività dell'uomo che, in ragione della loro intensità ed estensione debbono, con immediatezza d'intervento, essere fronteggiate con mezzi e poteri straordinari da impiegare durante limitati e predefiniti periodi di tempo.

Sul punto, il successivo articolo 5 stabilisce che "Al verificarsi degli eventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), ovvero nella loro imminenza, il Consiglio dei Ministri, su proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri, ovvero, su sua delega, di un Ministro con portafoglio o del Sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri segretario del Consiglio, formulata anche su richiesta del Presidente della regione interessata e comunque acquisitane l'intesa, delibera lo stato d'emergenza, fissandone la durata e determinandone l'estensione territoriale con specifico riferimento alla natura e alla qualità degli eventi e disponendo in ordine all'esercizio del potere di ordinanza.

La delibera individua le risorse finanziarie destinate ai primi interventi di emergenza nelle more della ricognizione in ordine agli effettivi ed indispensabili fabbisogni da parte del Commissario delegato e autorizza la spesa nell'ambito del Fondo per le emergenze nazionali istituito ai sensi del comma 5-quinquies, individuando nell'ambito dello stanziamento complessivo quelle finalizzate alle attività previste dalla lettera a) del comma 2".

Dalla lettera della legge discende che alla delibera del Presidente del Consiglio con la quale viene decretato lo stato di emergenza fa seguito la nomina del commissario delegato per la ricognizione in ordine agli effettivi ed indispensabili fabbisogni. Affinché possa trovare applicazione la norma agevolativa di cui al sopradescritto comma 2-bis dell'articolo 9 è necessario che siano specificamente individuati "i 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".

Alla luce del suesposto quadro normativo, occorre quindi far riferimento ai provvedimenti dei commissari delegati che, oltre a indicare i criteri e le modalità attuative per far fronte alle emergenze, individuano anche i comuni colpiti dagli eventi calamitosi in esame.

In mancanza, deve ritenersi inapplicabile l'agevolazione disposta con il citato articolo 9, comma 2-bis, del d.l. n. 47 del 2014.

Relativamente alla fattispecie oggetto del presente interpello, occorre rilevare come la istante non faccia alcun riferimento a specifici eventi in relazione ai quali sia stato dichiarato, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (nel periodo compreso tra il 29 maggio 2009 ed il 28 maggio 2014), lo stato di emergenza, e al quale abbiano fatto seguito una serie di atti (nomina del commissario delegato, individuazione fabbisogni, individuazioni Comuni danneggiati dagli eventi calamitosi), necessari ai fini dell'operatività della disposizione in commento.

Pertanto, in assenza di uno specifico atto che individui il Comune di Palazzolo sull'Oglio come rientrante tra quelli danneggiati da un evento calamitoso, i contratti di locazione aventi ad oggetto immobili situati nel medesimo Comune non possono beneficiare del trattamento fiscale agevolato in commento.

Peraltro, considerato che l'ultimo periodo del comma 2-bis dell'articolo 9 del d.l. n. 47 del 2014 fa specifico riferimento, per l'anno 2020, ai contratti di locazione stipulati nei comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti, il contratto stipulato dalla istante, avente ad oggetto un immobile situato nel Comune di Palazzolo sull'Oglio, deve intendersi comunque escluso dalla norma di favore, avendo una popolazione superiore al suddetto limite (cfr. dati ISTAT aggiornati al 31 dicembre 2020).

Da ultimo, questa Direzione regionale ritiene opportuno sottolineare che il

contratto di locazione oggetto del presente interpello, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Chiari in data 2 novembre 2020, al n. 3 1, S. 3T (con Modello RLI), non sembra rientrare tra quelli stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, e 8 della legge n. 431 del 1998 (ai quali la "cedolare secca" può comunque applicarsi con l'aliquota del 10 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del d. lgs. n. 23 del 2011), giacché espressamente stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998.

La soluzione prospettata dalla istante, pertanto, non può essere condivisa, con la conseguenza che al contratto in oggetto la cedolare secca potrà essere applicata con l'aliquota ordinaria del 21 per cento.

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

Firma su delega (prot. n. 176488 del 22 dicembre 2020)
del DIRETTORE REGIONALE
Pier Paolo Verna

IL CAPO UFFICIO

Paola Alfieri

(firmato digitalmente)