

IMMOBILI?ABITATIVI

Bonus affitti al proprietario ricalcolato in base alle richieste

Fondo di 50 milioni per i contratti in essere al 28 ottobre 2020

Il contributo sarà definito dall'Agenzia in proporzione alle domande arrivate

Alessandra Caputo

Gian Paolo Tosoni

Il locatore che riduce il canone di locazione per i contratti in essere al 28 ottobre 2020 di immobili adibiti dal locatario ad abitazione principale, può beneficiare di un contributo a fondo perduto. Lo prevede una norma nel maxi-emendamento al decreto Ristorisu cui il Senato ha votato la fiducia. Per le finalità della norma, viene istituito un fondo con una dotazione pari a 50 milioni di euro per l'anno 2021.

Per poter beneficiare del contributo occorre rispettare tre condizioni. La prima è che il locatore (privato, ente o impresa) conceda una riduzione del canone. Non è prevista una misura minima, né una misura massima di riduzione; la scelta è del locatore. Tuttavia, va considerato che è previsto un limite massimo del contributo spettante fino a 1.200 euro annui per singolo locatore (si deve intendere per contratto) e che il contributo può arrivare al 50% della riduzione del canone. La percentuale sarà rideterminata dalle Entrate in proporzione alle domande pervenute rispetto alle disponibilità (si veda il servizio a pagina 6).

La seconda condizione riguarda l'ubicazione dell'immobile; il contributo spetta infatti solo con riferimento agli immobili ubicati nei comuni ad alta tensione abitativa, inclusi in un apposito elenco redatto dal Cipe (Comitato interministeriale per la programmazione economica). In genere si tratta dei capoluoghi di provincia, spesso i comuni confinanti ed altri ancora. Infine, l'ultima condizione è che l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del locatario.

L'emendamento prevede l'attribuzione del contributo «per l'anno 2021»; considerato che i redditi fondiari sono tassati per competenza, i canoni ridotti che danno diritto al contributo sono quelli maturati nell'anno 2021.

Le modalità

Al fine di beneficiare del contributo, la norma prevede l'obbligo, per il locatore, di

comunicare alle Entrate la rinegoziazione del canone e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo. Per le modalità applicative, occorre però attendere la pubblicazione di un provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate (previsto entro 60 giorni dalla entrata in vigore della legge di conversione) la quale potrà precisare se lo strumento sarà il modello Rli.

L'agenzia delle Entrate aveva escluso, in passato, l'obbligo di registrazione con riferimento alla modifica contrattuale di riduzione del canone di locazione (risoluzione 60/2010). Al contrario, l'accordo di rinegoziazione del canone in aumento, nel caso in cui dia luogo a un'ulteriore liquidazione dell'imposta per il contratto di locazione già registrato, va comunicato all'Agenzia. Si auspica che nel provvedimento venga anche indicato entro quale termine debba essere effettuata la comunicazione in quanto qualsiasi variazione in tema di contratti di locazione di fabbricati abitativi è sottoposta al termine di 30 giorni; invece l'Agenzia con il comunicato stampa del 3 luglio 2020, sempre con riferimento alla rinegoziazione del canone in aumento aveva indicato il termine di 20 giorni.

Considerato però che la norma prevede l'obbligo di comunicare la riduzione del canone (sebbene con modalità che saranno note a breve), si consiglia comunque di procedere alla registrazione dell'atto di riduzione che non è, peraltro, soggetto né ad imposta di bollo, né di registro.

La riduzione del canone può essere un'opportunità per il locatore che teme di non riscuotere i canoni dal proprio inquilino. Infatti, i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo concorrono a formare il reddito anche se non percepiti, a meno che la mancata percezione non sia provata dall'intimazione di sfratto o dall'ingiunzione di pagamento (articolo 26 del Tuir). Dunque, al fine di evitare l'attivazione di procedure legali, è consigliabile valutare la riduzione del canone.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alessandra Caputo

Gian Paolo Tosoni