

Risposta n. 13/2022

OGGETTO: contributo a fondo perduto per riduzione canone contratti di locazione

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

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

Detto contratto che, come affermato dall'interpellante, era in essere alla data del 29 ottobre 2020, è stato oggetto di due rinegoziazioni:

- la prima, relativa al periodo dal 23/06/2020 al 22/06/2021, con la quale è stato ridotto l'importo del canone annuo a 1.800 euro;

- la seconda, riguardante il periodo dal 23/06/2021 al 22/07/2022, con la quale ha confermato la riduzione prevista con la prima rinegoziazione.

L'interpellante 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 decreto legge 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176.

Tuttavia, riferisce 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.

Ciò posto, l'istante chiede di poter essere ammesso al beneficio sebbene il *software* per la presentazione dell'istanza ad oggi non consenta l'inoltro della relativa istanza di ammissione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene la mancata acquisizione dell'istanza *"un'ingiustificata discriminazione nell'interpretazione della legge"* la quale disponendo che *"Per l'anno 2021, al locatore di immobile ad uso abitativo, (...) che riduce il canone del contratto di locazione in essere alla data del 29 ottobre 2020 è riconosciuto (...) un contributo a fondo perduto"*, non specifica se alla data del 29 ottobre 2020 debba essere in atto il contratto o il canone per essere ammessi al beneficio.

Poiché la *ratio* della norma sarebbe quella di *"premiare la generosità del locatore che riduce il canone di locazione"*, l'istante ritiene che il sistema non dovrebbe precludere la possibilità di far ottenere il beneficio anche a chi ha adottato la decisione sulla riduzione del canone addirittura in un momento antecedente la data del 29 ottobre 2020 e in cui già si palesavano i disagi dovuti all'inizio della pandemia.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si osserva che l'articolo 9-*quater* del decreto legge n. 137 del 2020 (cd. 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 G.U.), in quanto introdotto dalla legge di conversione

n. 176 del 2020.

Tale 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 ottobre 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 comma 3 dell'articolo in commento 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 ..."*.

Al riguardo, con provvedimento prot. n. 180139/2021 del 6 luglio 2021 del Direttore dell'Agenzia delle entrate è stato chiarito, tra l'altro, 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" 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 dicembre 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 contributo a fondo perduto, l'articolo 9-quater del decreto Ristori stabilisce alcuni specifici requisiti che devono essere tutti soddisfatti.

In particolare, come riportato nella Guida esplicativa pubblicata a luglio 2021, 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).

Alla luce di quanto precede, si ritiene che 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* in commento.

Ciò in quanto, in assenza di una diversa indicazione, l'articolo 9-*quater* non può che trovare applicazione a decorrere dalla sua entrata in vigore, sulla base del principio generale secondo cui la norma non dispone che per l'avvenire, 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"*.

Nel caso di specie, assumendo il contratto *"iniziale"* ancora in essere alla data del 29 ottobre 2020 (come affermato nell'istanza), la "seconda" rinegoziazione relativa al periodo dal 23/06/2021 al 22/07/2022, soddisfa il requisito temporale per l'ammissione alla richiesta del contributo.

In particolare, 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.

Infatti, 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 euro al mese)"*.

Si ritiene, pertanto, che il locatore possa essere ammesso a richiedere il contributo, a condizione che presenti all'Agenzia delle entrate una istanza volta alla revisione, in autotutela, dell'esito del rigetto sulla base di quella già trasmessa in pendenza dei termini, sulla scorta di quanto chiarito con risoluzione n. 65 del 2020.

Nel caso di specie, in cui l'Istante è un soggetto non residente in Italia, detta 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 Provvedimento prot. n. 180139/2021 del 6 luglio 2021 del Direttore dell'Agenzia delle entrate, con allegazione della documentazione probatoria relativa alla rinegoziazione del canone di locazione.

Insieme al modello dell'istanza, occorrerà inviare altresì una nota con la quale il soggetto richiedente il contributo specifica in modo puntuale e chiaro i motivi dell'errore.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione nel contenuto.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)