

Risposta n. 160/2023

OGGETTO: Riduzione di aliquota al 10 per cento della cedolare secca da applicare ai canoni derivanti dai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone concordato, ubicati nei comuni in cui è stato deliberato lo stato di emergenza negli ultimi 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (art. 3 del D.lgs. n. 23 del 2011 e art. 9 del d.l. n. 47 del 2014)

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

QUESITO

L'Istante rappresenta di:

- essere iscritto all'AIRE;
- essere proprietario nel Comune di di un immobile abitativo;
- aver stipulato, in data 9 ottobre 2021, un contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato, secondo la disciplina di cui all'articolo 2, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- aver optato per il regime della cedolare secca;

- essere in possesso dell'attestazione rilasciata, in data 21 ottobre 2021, dalle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori vigente nel predetto Comune.

Inoltre, rappresenta che con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del, è stato dichiarato lo stato di emergenza ai sensi della legge n. 225 del 1992 per il territorio del

Chiede, pertanto se, in relazione ai redditi derivanti dal contratto di locazione stipulato nel 2021 possa accedere al regime della cedolare secca con aliquota del 10 per cento, prevista dall'articolo 3, comma 2, quarto periodo del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (cedolare secca sugli affitti) sulla base della previsioni di cui all'articolo 9, comma 2-*bis* e del decreto legge n. 47 del 2014 in considerazione del fatto che il predetto Comune rientra tra i quelli per i quali è stato deliberato nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del predetto decreto n. 47 del 2014 lo stato di emergenza.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter fruire dell'aliquota ridotta della cedolare secca (10 per cento) prevista dall'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 per il contratto di locazione stipulato nel 2021 a canone concordato, in quanto, ai sensi dell'articolo 9, comma 2-*bis* del decreto legge n. 47 del 2014, il Comune dove è ubicato l'immobile è tra quelli per i quali in forza del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del, è stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data di entrata

in vigore della legge di conversione dello stesso decreto legge n. 47 del 2014, lo stato di emergenza.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ha introdotto, a partire dal 2011, un nuovo regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze.

La possibilità di optare per il regime facoltativo di imposizione è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni.

L'opzione comporta l'assoggettamento del canone di locazione ad una imposta operata nella forma della cedolare secca.

In relazione a tale regime sono stati forniti chiarimenti con la circolare del 1° giugno 2011, n. 26/E, cui si rinvia per eventuali approfondimenti.

L'imposta dovuta nella forma della cedolare secca è determinata con l'applicazione di una aliquota ordinaria del 21 per cento.

L'articolo 3, comma 2, quarto periodo, dello stesso d.lgs. n. 23 del 2011 prevede *«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».

Il comma 2-*bis* dell'articolo 9 del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, ha previsto che la predetta aliquota agevolata del 10 per cento si applichi anche per i contratti di locazione, stipulati in relazione ad 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 23 maggio 2014, n. 80 - Pubblicata nella Gazz. Uff. 27 maggio 2014, n. 121 - di conversione del decreto legge n. 47 del 2014).

L'articolo 4, comma 3-*novies*, del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 162 ha sostituito il comma 2-*bis* dell'articolo 9 del decreto legge 2014, n. 47. prevedendo che «2-*bis*. *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».*

Al riguardo, dalla lettura degli atti parlamentari (*cfr. Dossier Studi - Scheda di lettura decreto legge n. 162 del 2019 - A.S. 1729 Volume I - Articoli 1-11-quinquies*) emerge che tale disposizione è finalizzata ad estendere ai Comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi, la riduzione

di aliquota al 10 per cento della cedolare secca, da applicare ai canoni derivanti dai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone concordato.

Per effetto di tali disposizioni l'aliquota del 10 per cento della cedolare secca si applica, per tutti i contratti di locazione a canone concordato, stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014 lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi e per l'anno 2020 solo per i contratti stipulati nei predetti comuni 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 il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del, ai sensi della legge n. 225 del 1992 per il territorio del e dell'Ordinanza n. del Commissario Delegato per il superamento degli eventi alluvionali che hanno colpito il territorio della Regione nei giorni dal al e, pertanto, ai canoni derivanti dal contratto di locazione stipulato nel 2021 spetta l'aliquota del 10 per cento della cedolare secca di cui all'articolo 3, comma 2, sopra citato.

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

LA DIRETTRICE CENTRALE
(firmato digitalmente)