Affitti concordati: “visto” dei sindacati obbligatorio per i nuovi contratti

3 Maggio 2018

Per beneficiare delle **agevolazioni fiscali** (tra cui la cedolare secca al 10%) i nuovi contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato **dovranno essere stipulati con l’assistenza diretta delle organizzazioni di rappresentanza dei proprietari o degli inquilini o, quanto meno, dovranno avere il loro “visto” di conformità** rilasciato successivamente alla loro predisposizione. E’ quanto ha precisato l’Agenzia delle Entrate con la *Risoluzione n. 31/E del 20 aprile 2018* confermando, così, la linea interpretativa già assunta dal Ministero delle Infrastrutture e trasporti non in forma ufficiale ma in risposta ad un quesito specifico su questo aspetto posto da Confabitare (associazione di categoria dei proprietari immobiliari).

Peraltro va segnalato che, in assenza di chiarimenti ufficiali, molti dei nuovi Accordi territoriali che sono stati già fino ad oggi sottoscritti in diverse città recependo (con eventuali integrazioni e specifiche) i contenuti del *Decreto interministeriale 16 gennaio 2017 (GU n. 62 del 15/3/2017)* hanno già inserito, tra le loro previsioni, il riconoscimento dell’obbligatorietà dell’attestazione di conformità.

CHE COS’E’ L’ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’

Con il *Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017* *(GU n. 62 del 15/3/2017)* sono stati **rinnovati**, dopo 18 anni, i criteri generali per la definizione dei valori dei canoni di locazione ad uso abitativo da applicare ai cd. contratti a canone “concordato”. Tale tipologia contrattuale, lo si ricorda, è una particolare forma di contratto di locazione che prevede una durata minima di tre anni più due di rinnovo automatico, importi minimi e massimi dei canoni stabiliti a livello locale (comunale) dalle associazioni dei proprietari e degli inquilini sulla base delle caratteristiche dell’alloggio, della zona dov’è situato ecc. Gli accordi territoriali sono stipulati in conformità con quanto definito a livello nazionale dalle medesime organizzazioni di categoria firmatarie di apposita Convenzione che a sua volta viene inserita in un atto normativo (la nuova **Convenzione nazionale** è stata sottoscritta il **25 ottobre 2016** e poi confluita nel *Decreto 16 gennaio 2017*).

Tra le nuove previsioni del *Decreto 16 gennaio 2017* è stato previsto (*art. 1 comma 8*) che **se le parti di un contratto di locazione a canone concordato non scelgono di farsi assistere, nella definizione del canone effettivo da applicare, dalle rispettive associazioni di categoria, possono farsi rilasciare, da una di queste, un visto di conformità sulla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto alle previsioni dell’accordo territoriale anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.**

La norma (*art. 1 comma 8*) è stata di recente oggetto di alcune specifiche richieste di chiarimento che hanno riguardato l’obbligatorietà o meno, in assenza di una stipula assistita, del visto di conformità successivo, anche ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali previste per questo tipo di contratti.

IL CHIARIMENTO DA PARTE DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE (MIT)

Secondo il MIT – Direzione generale per la condizione abitativa – (in *risposta a un quesito di Confabitare del 6 febbraio 2018*) i contraenti, qualora non si avvalgano dell’assistenza delle rispettive organizzazioni di rappresentanza **hanno l’obbligo**, successivamente alla predisposizione del contratto, di acquisire l’attestazione di conformità **da parte di almeno una delle due organizzazioni rappresentative** che possa, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti, **attestare la congruità del contratto** “*anche al fine di poter dimostrare all’Agenzia delle entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate*”.

IL CHIARIMENTO DA PARTE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE

L’Agenzia delle Entrate (*Risoluzione n. 31/E del 20 aprile 2018*) ha chiarito che, al fine di poter beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato “non assistiti”,

l’acquisizione dell’attestazione costituisce **elemento necessario** ai fini del riconoscimento delle predette agevolazioni ma solo se il contratto è stato stipulato successivamente all’entrata in vigore dell’Accordo territoriale di riferimento che abbia recepito le previsioni dettate dal *Decreto 16 gennaio 2017*.
Quindi, secondo il chiarimento fornito dall’AE l’attestazione non risulta necessaria per tutti i contratti di locazione stipulati prima dell’entrata in vigore del *Decreto 16 gennaio 2017*, ovvero anche successivamente laddove non risultino stipulati i “nuovi” accordi territoriali secondo le indicazioni dell’Accordo nazionale. In altre parole, anche per i contratti stipulati successivamente all’entrata in vigore del *DM 16 gennaio 2017*, nei Comuni in cui siano ancora in vigore gli Accordi territoriali redatti in virtù del *DM 30 dicembre 2002*, ferma restando la possibilità di farsi assistere dalla Organizzazioni di categoria, non ricorre, in mancanza di stipula non assistita, l’obbligo di farsi rilasciare l’attestazione di conformità da parte delle medesime.
Per quanto riguarda **l’obbligo dell’allegazione**, in sede di registrazione del contratto, di tale attestazione, l’Agenzia lo ha ritenuto **non sussistente** precisando però che le parti siano, comunque, libere di procedere a detta allegazione che sarà esente sia dall’imposta di registro che dall’imposta di bollo.
Non è stato, invece, esplicitamente chiarito cosa succede in caso di proroga automatica del contratto. In tal caso si è portati a ritenere che l’attestazione di conformità non sia necessaria sia in base al principio di non retroattività della disposizione sia perché potrebbero cambiare alcune condizioni contrattuali anche a sfavore di una delle parti.
Da ultimo si segnala che, in alcuni Comuni/aree territoriali, sono stati firmati, dalle Organizzazioni locali, i nuovi Accordi che recepiscono (eventualmente anche integrandole) le disposizioni della Convenzione nazionale come recepita con il *DM 16/1/2017*.
In alcuni di questi Comuni è stato previsto espressamente (già prima del chiarimento ministeriale) l’obbligo della attestazione di conformità allegando anche il modello tipo da utilizzare (Bologna, Torino, Genova, Massa, Carrara). Altri Accordi si limitano a richiamare la previsione del DM e più in generale la necessità che le agevolazioni fiscali siano riconosciute quando i contratti siano effettivamente conformi agli Accordi senza specificare chiaramente se si tratti o meno di un obbligo (Firenze, Catanzaro, Treviso, Verona, Grosseto, Latina, Avellino, Bergamo, Frosinone, Messina, Ragusa, Modena, Mantova, Siracusa, Jesolo, Verona).