Direzione Regionale della Liguria

Settore Fiscalità e Compliance

Ufficio Consulenza

Genova,

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI
IMMOBILIARI SAVONA
VIA MONTURBANO 6
17100 SAVONA (SV)

Prot.

OGGETTO: Consulenza giuridica n. 903-4/2019
Associazione/Ordine UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI SAVONA
Codice Fiscale 92031170092
Istanza presentata il 25/07/2019

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 9 comma 2-bis del DL n. 47 del 2014 , e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (UPPI) di Savona ha sottoscritto, unitamente ad altre associazioni, nuovi accordi territoriali che consentono la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo del tipo "3+2" non soltanto a Savona e ad Albenga ma anche in altri undici comuni della provincia, che non sono ad alta tensione abitativa però risultano in massima parte (per la precisione 10 su 11) inclusi in un elenco di comuni alluvionati, tenuto dalla Regione Liguria.

Tanto premesso, l'UPPI chiede di conoscere se ai contratti di locazione di cui sui tratta,

stipulati nei comuni colpiti da alluvioni, possa essere applicato l'art. 9, comma 2-bis, del D.L. n. 47/2014, che estende la cedolare secca con aliquota al 10% ai contratti di locazione ad uso abitativo del tipo 3+2 stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza per eventi calamitosi.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

A parere dell'UPPI di Savona "sembra legittimo stipulare in questi comuni (10 su 11) contratti del tipo 3+2 con cedolare secca al 10% e beneficio di altre agevolazioni fiscali (sconto Irpef e imposta registro)".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La cosiddetta cedolare secca è un regime opzionale di tassazione del reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili e delle relative pertinenze, introdotto nel nostro ordinamento tributario dall'art. 3 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (concernente "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale"); più precisamente, essa sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali, nonché le imposte di registro e di bollo.
Il comma 2 dell'art. 3 cit. prevede che la cedolare secca si applichi, ordinariamente, con l'aliquota del 21 per cento; il quarto periodo del medesimo comma dispone, 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 15 per cento". L'art. 9, comma 1, del decreto legge 28

marzo 2014, n. 47, ha poi modificato detta ultima aliquota sancendo, attualmente per gli anni dal 2014 al 2019, che "l'aliquota prevista all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'articolo 4 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è ridotta al 10 per cento".

L'aliquota ridotta è, dunque, applicabile ai contratti di locazione che, oltre a essere riferiti a unità immobiliari ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché comuni confinanti con gli stessi ed altri comuni capoluogo di provincia) e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE, siano stipulati a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini: ne discende, ulteriormente, che detta aliquota può essere applicata "anche ai contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1, della legge n. 431/1998 (ossia ai contratti di durata da un minimo di un mese ad un massimo di 18 mesi), a condizione che, come nel caso prospettato, si tratti di un contratto di locazione a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative o in quelli ad alta tensione abitativa" (circolare n. 8/E del 7 aprile 2017, paragrafo 1.1).

Tutto ciò premesso, il comma 2-*bis* del medesimo articolo 9, oggetto della presente richiesta di consulenza giuridica, ha esteso la disposizione di cui al comma 1 - ossia la previsione dell'aliquota del 10 per cento - "ai contratti di locazione stipulati nei 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 a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225"; al fine di verificare la portata della norma agevolativa è necessario, pertanto, esaminare la disciplina dettata dalla menzionata legge n. 225/1992 (recante "Istituzione del servizio nazionale della protezione civile"), in seguito abrogata per effetto dell'entrata in vigore del Codice della protezione civile, di

cui al D.Lgs. 2 gennaio 2018, n. 1.

Ebbene, l'art. 2, comma 1, della legge n. 225/1992 (trasfuso nell'art. 7 del D.Lgs. n. 1/2018) individua tre diverse categorie di eventi emergenziali di protezione civile, ai quali corrispondono differenti ambiti di competenze; in particolare, la lettera c) fa riferimento a "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".

Il successivo art. 5 (cui corrisponde l'art. 24 del D.Lgs. n. 1/2018) 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, insomma, che alla deliberazione dello stato di emergenza fa seguito la nomina del commissario delegato per la ricognizione in ordine agli effettivi ed indispensabili fabbisogni e che di conseguenza, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta di cui all'art. 9, comma 2-*bis*, del D.L. n. 47/2014, occorre 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 mancanza di tali provvedimenti deve, pertanto, ritenersi inapplicabile l'agevolazione di cui al più volte menzionato art. 9, comma 2-*bis*.

Considerata la genericità delle indicazioni fornite dall'UPPI di Savona non è agevole verificare in concreto se nella fattispecie oggetto della presente richiesta di consulenza giuridica ricorrano le condizioni appena illustrate. Tuttavia la scrivente Direzione Regionale ha avuto modo di appurare che in data 31 gennaio 2014 (quindi all'interno del quinquennio antecedente al 28 maggio 2014, data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto n. 47/2014) la Presidenza del Consiglio dei Ministri dichiarò lo stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 25 al 26 dicembre 2013, dal 4 al 5 e dal 16 al 20 gennaio 2014 nel territorio della Regione Liguria, prevedendo che per l'attuazione degli interventi da effettuare nella vigenza dello stato di emergenza si provvedesse con ordinanze emanate dal Capo del Dipartimento della protezione civile; alla delibera della Presidenza del Consiglio fece seguito l'ordinanza n. 149 del 21 febbraio 2014, con cui il Capo del Dipartimento della protezione civile nominò quale Commissario delegato il Direttore Generale del Dipartimento ambiente della regione Liguria, affidandogli - tra gli altri compiti - la "individuazione dei Comuni danneggiati dall'evento in argomento".

Pertanto, per i contratti di locazione a canone concordato stipulati, secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge n. 431 del 1998, nei comuni liguri di cui al decreto (prot. n. 1 del 26 febbraio 2014) del Commissario delegato incaricato con O.C.D.P.C. n. 149 del 21 febbraio 2014, la cedolare secca è dovuta con l'aliquota ridotta del 10 per cento prevista dall'art. 9, comma 2-*bis*, del D.L. n. 47/2014; qualora il locatore non opti per la cedolare secca, invece, ai contratti di locazione in esame, stipulati in comuni "alluvionati" ma non ad alta tensione abitativa,

non potrebbero essere applicati i benefici fiscali contemplati dall'art. 8, comma 1, della legge n. 431/1998, sicché tanto l'imposta sul reddito delle persone fisiche quanto l'imposta di registro sarebbero dovute in misura ordinaria.

L'UPPI di Savona è quindi invitato a correggere nel senso appena chiarito le informazioni diffuse tramite il proprio sito istituzionale (http://www.uppisavona.it/index.php?idinfo=181).

IL DIRETTORE REGIONALE

Maria Pia Protano

(firmato digitalmente)