

STUDIO

Monosi dott. Raffaele

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

Circolare di maggio 2018

Santa Lucia di Piave, lì 23 maggio 2018

Oggetto: I contratti concordati alla prova della cedolare secca

Per ottenere questo particolare regime fiscale che consente la tassazione al 10%, diventa indispensabile il timbro di una delle associazioni di categoria (proprietari o inquilini), che garantisca la liceità delle pattuizioni.

La questione della cedolare secca sugli affitti è aperta da oltre un anno, dopo che il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 16.01.2017 ha parzialmente riscritto le regole dei **contratti concordati per studenti e transitori**. Lo stesso decreto prevede inoltre l'estensione degli effetti degli accordi sui canoni e sui contratti, anche ai **Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti**, quindi non solo ai capoluoghi di provincia e comuni limitrofi, come avveniva in precedenza. Sono sorti numerosi dubbi in merito agli effetti fiscali delle **asseverazioni dei contratti non assistiti** dalle organizzazioni sindacali di proprietari o di inquilini, sostanzialmente risolti con due provvedimenti, uno delle Infrastrutture e l'altro dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, con la nota 6.02.2018, n. 1380, il Ministero dello Sviluppo Economico ha sottolineato come sia facoltativo il ricorso alle associazioni territoriali per quanto riguarda la **definizione del canone**. Ma per quanto concerne i **profili fiscali**, va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla Pubblica Amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Per questa ragione, afferma il Mise (Ministero dello Sviluppo Economico), è obbligatorio, in caso di accertamento, presentare l'attestazione di un'associazione di proprietari o inquilini.

Su sollecitazione del Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) è poi intervenuta la DRE Toscana (Direzione Regionale Toscana), affermando che, per i contratti di locazione a canone concordato, l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'accordo territoriale, esplica effetti anche **ai fini delle agevolazioni fiscali**. Si tratta di una pronuncia sicuramente più incisiva rispetto a quella del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico). Sempre l'Agenzia ha precisato che l'allegazione dell'attestazione al contratto, in sede di registrazione, non comporta autonoma applicazione né dell' **imposta di registro**, né dell' **imposta di bollo**.

Rimane ora il problema di come si comporterà l'Agenzia delle Entrate in fase di verifica e di come il contribuente possa sanare l'eventuale **omissione del visto sul contratto concordato**, che rispetti tutti gli elementi sia di natura formale (contenuto e clausole del contratto) che sostanziale (corretta determinazione del canone in base ai parametri fissati).

Con l'occasione Vi ricordiamo che tutte le circolari dello Studio Monosi del 2018 si trovano su <https://studiomonosi-circolari.weebly.com/2018.html>

I migliori saluti.