CONTRIBUTO LOCAZIONI AL VIA DOPO LA MESSA A PUNTO DELLE ENTRATE

Autore : Domenico De Gaetano

Categoria : In Pratica

Tagged as : comune ad alta tensione abitativa, contributo a fondo perduto, locazione ad uso abitativo, modello RLIrinegoziazione canone

Data : 30 Agosto 2021

Nella vasta platea delle misure di contrasto alla pandemia da COVID-19, il decreto ristori ha introdotto una specifica misura di aiuto in favore dei locatari di immobili adibiti ad abitazioni principali, attraverso l'erogazione di un contributo ai proprietari dei predetti immobili che rinegozino, in senso favorevole ai primi, la misura del canone originariamente pattuito.

Nel presente approfondimento cercheremo pertanto di illustrare i presupposti e le concrete modalità per usufruire del predetto contributo, come fissate da un recente provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle Entrate, al fine di fornire al lettore un utile vademecum operativo.

Il contributo locazioni nel decreto ristori

L'articolo 9-quater del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, meglio noto come "decreto ristori", ha disposto, per l'anno 2021, che al locatore di un immobile:

- ad uso abitativo;
- ubicato in un comune ad alta tensione abitativa;
- che costituisca abitazione principale del locatario;

il quale rinegozi il canone di locazione del contratto, è riconosciuto un contributo a fondo perduto, fino al limite massimo del 50 per cento della predetta riduzione e per un importo comunque non superiore a euro 1.200 per ciascun locatore.

Ciò sta a significare che, nel caso in cui il locatore Tizio conceda al locatario Caio uno "sconto" sul canone pari ad euro 2.500, il contributo erogabile è in ogni caso pari ad euro 1.200 (2.500*0,5=1.250).

Tuttavia, al fine di godere della descritta misura agevolativa, il legislatore ha imposto stringenti requisiti temporali: è infatti necessario che il contratto di locazione sia "in essere" alla data del 29 ottobre 2020, ossia lo stesso sia stato stipulato entro la predetta data. Inoltre, il legislatore ha previsto che il locatore

comunichi, in via esclusivamente telematica, all'Agenzia delle Entrate l'avvenuta rinegoziazione del canone di locazione ed ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo.

Infine, la disciplina in parola ha previsto, al comma 3, l'emanazione di uno specifico provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle Entrate, al fine di determinare le modalità operative per la fruizione del descritto contributo e, non da ultimo, il meccanismo di riduzione del contributo, nell'eventualità, tutt'altro che improbabile, in cui le domande presentate superino lo stanziamento di bilancio, fissato dal successivo comma nella misura massima di 100 milioni di euro.

L'Agenzia delle Entrate completa il quadro di regole

Con il provvedimento direttoriale del 6 luglio 2021, l'Agenzia delle Entrate ha completato il mosaico applicativo della misura appena descritta. Vediamone quindi i tratti salienti e i risvolti procedurali più importanti.

Ebbene, con riferimento al contenuto dell'istanza, l'Amministrazione ha precisato che tale atto deve indicare:

- il codice fiscale del locatore e, nell'ipotesi in cui quest'ultimo sia diverso dalla persona fisica, il codice fiscale del legale rappresentante del soggetto richiedente;
- l'IBAN del conto corrente intestato al locatore che presenta l'istanza;
- nel caso di domanda già presentata, la rinuncia al contributo;
- i dati del contratto o dei contratti relativi a immobili situati in comuni ad alta tensione abitativa e che costituiscono l'abitazione principale del locatario, oggetto di rinegoziazione, la data di inizio e fine del nuovo canone rinegoziato, l'importo del canone annuo prima e dopo la rinegoziazione con l'indicazione della quota di possesso del locatore richiedente il contributo.

Quanto alle modalità, tale istanza va presentata in modalità elettronica attraverso un apposito applicativo web nel quale sono caricati i dati del contratto originariamente stipulato, nonché quelli attinenti alla rinegoziazione comunicati tramite il modello RLI, come risultanti dall'anagrafe tributaria.

Con riferimento ai termini, il provvedimento chiarisce che l'istanza può essere presenta dal 6 luglio al 6 settembre 2021, ed entro il 31 dicembre dello stesso anno è possibile comunicare la rinuncia ad una domanda già presentata.

L'amministrazione ha poi precisato, in merito ai requisiti legali, che la rinegoziazione, con decorrenza pari o successiva al 25 dicembre 2020, può avere ad oggetto tutti i canoni di locazione da corrispondere nel 2021, o anche una parte di essi, e vada in ogni caso comunicata all'Agenzia delle Entrate, tramite il richiamato modello RLI, entro il 31 dicembre 2021.

Successivamente allo scadere del termine di presentazione delle istanze e fino al 31 dicembre 2021, l'Agenzia mette a disposizione l'importo teorico massimo usufruibile del contributo, che può essere oggetto di riduzione percentuale in caso di saturazione dello stanziamento di bilancio; infine, a decorrere dal 1° gennaio 2022, l'Agenzia, sulla base delle informazioni presenti nell'anagrafe tributaria, provvede all'accredito, tramite bonifico bancario, del contributo oggetto di liquidazione definitiva.

Legislazione:

Articolo 9-quater, commi da 1 a 3, del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137;

Provv. del direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 180139 del 6 luglio 2021.