

CIRCOLARE N. 35/2018

Pordenone, 5 maggio 2018

Ai gentili Clienti

Loro sedi

NEL CASO DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO "NON ASSISTITI" VIGE L'OBBLIGO DI ACQUISIRE APPOSITA ATTESTAZIONE DELL'ACCORDO

In risposta a specifico interpello l'Agenzia delle entrate, con **risoluzione n. 31 del 20 aprile 2018**, ha chiarito la portata dell'articolo 1, comma 8, del decreto 16 gennaio 2017, il quale ha stabilito che:

- le parti di un contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, L. 431/98, possono farsi assistere nella definizione del canone effettivo dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori
- per i contratti 'non assistiti', le parti sono tenute ad acquisire un'attestazione, rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, secondo le modalità definite sulla base di accordi stipulati in sede locale, con la quale appurare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, attestazione avente valenza anche con riguardo alle agevolazioni fiscali

In particolare in risposta all'interpello l'amministrazione ha chiarito se, in relazione ai contratti di locazione non assistiti, l'attestazione debba ritenersi obbligatoria al fine di poter godere delle agevolazioni fiscali e se tale attestazione debba essere allegata al contratto di locazione, in sede di registrazione con assoggettamento ad imposta di registro e ad imposta di bollo.

In merito ai quesiti sopra esposti l'Agenzia ha affermato che:

- ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali l'acquisizione dell'attestazione costituisce elemento necessario ai fini del loro riconoscimento,
- tuttavia tale attestazione non risulta obbligatoria qualora i contratti di locazione siano stipulati prima dell'entrata in vigore del decreto, ovvero successivamente, ma in assenza di Accordi territoriali stipulati dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che hanno recepito le previsioni dettate dal citato decreto.

attestazione	obbligatoria
deroga	attestazione non obbligatoria:
	1. se contratti di locazione siano stipulati prima dell'entrata in vigore del decreto 2. in assenza di Accordi territoriali

In merito alla registrazione dell'attestazione l'Agenzia ha chiarito che non esiste nessun obbligo in tal senso, tuttavia l'allegazione in sede di registrazione potrebbe apparire opportuna al fine di documentare la sussistenza dei requisiti per l'agevolazione in tema di imposta di registro (base imponibile pari al 70% del corrispettivo annuo).

Infine, prosegue l'Agenzia, nel caso in cui l'attestazione venga depositata essa non sarà oggetto di autonoma imposizione tributaria ai fini del registro trattandosi di atto per il quale non vige l'obbligo della registrazione. In relazione all'imposta di bollo tale attestazione è da intendersi esente.

Registrazione	Non obbligatoria, se effettuata:	
	Imposta di registro	non dovuta
	Imposta di bollo	esente

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti