

**Risposta n. 38/2022**

**OGGETTO:** contributo a fondo perduto per diminuzione canone di locazione

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'istante rappresenta di aver stipulato un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di XXX per il periodo dal ... al ..., prorogato al YYY e, successivamente al ..., avente ad oggetto un appartamento che costituisce abitazione principale per i conduttori. Il canone annuo iniziale è pari a euro 9.000.

Al riguardo, l'interpellante riferisce che *"con addendum in data ZZZ (debitamente registrato) ha concordato la temporanea riduzione del canone (...) ad euro 6.800 per il solo anno solare 2020"*.

Successivamente *"con addendum in data WWW (anch'esso debitamente registrato) ha poi concordato una riduzione del canone annuo rispetto a quello di euro 9.000 - sempre a causa dell'emergenza epidemiologica da covid 19 e delle difficoltà economiche degli inquilini- ad euro 7.200 per il solo anno solare 2021"*.

Al riguardo, l'istante fa presente che l'apposita procedura WEB messa a disposizione dall'Agenzia delle entrate per la presentazione dell'istanza di ottenimento

del contributo a fondo perduto per la riduzione degli affitti non riconosce la diminuzione del canone in quanto *"propone in automatico quale canone annuo ante rinegoziazione l'importo di euro 7.081 (...) anziché di euro 9.000 e dunque anche inferiore a quello della seconda rinegoziazione"*, respingendo l'istanza.

L'interpellante ritiene che *"gli spetti il contributo (...), atteso che il canone del contratto in essere alla data del 29 ottobre 2020 è di euro 9.000 solo temporaneamente ridotto per l'anno 2020"* e, pertanto, chiede chiarimenti sulla possibilità di presentazione dell'istanza anche con modalità cartacea.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'interpellante ritiene possibile presentare l'istanza per l'ottenimento del contributo di cui trattasi e a tal fine inviare all'Ufficio Territoriale competente in ragione del domicilio fiscale una istanza in forma cartacea.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In via preliminare, si osserva che l'articolo 9-*quater* del decreto legge 28 ottobre 2020, n. 137 (cd. decreto Ristori), rubricato *"Fondo per la sostenibilità del pagamento degli affitti di unità immobiliari residenziali"*, è in vigore dal 25 dicembre 2020 (giorno successivo alla pubblicazione in G.U.), in quanto introdotto dalla legge di conversione n. 176 del 2020.

Detto articolo stabilisce che *"Per l'anno 2021, al locatore di immobile ad uso abitativo, ubicato in un comune ad alta tensione abitativa, che costituisca l'abitazione principale del locatario, che riduce il canone del contratto di locazione in essere alla data del 29 ottobre 2020, è riconosciuto, nel limite massimo di spesa di cui al comma 4, un contributo a fondo perduto fino al 50 per cento della riduzione del canone, entro il limite massimo annuo di 1.200 euro per singolo locatore"*.

Il comma 2 dello stesso articolo prevede *che "Ai fini del riconoscimento del contributo di cui al comma 1, il locatore comunica, in via telematica, all'Agenzia delle entrate la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo"*.

Il comma 3 dell'articolo in commento stabilisce, tra l'altro, che *"Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono individuate le modalità applicative del presente articolo"*.

Con il provvedimento prot. n. 180139/2021 del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 6 luglio 2021 è stato previsto che *"Il contributo spetta a condizione che: la locazione abbia una decorrenza non successiva al 29 ottobre 2020 e risulti in essere alla predetta data"* e che *"il contratto di locazione sia oggetto di rinegoziazione in diminuzione del canone previsto per tutto l'anno 2021 o per parte di esso"*.

Pertanto, il contributo in esame è destinato ai locatori che dal 25 dicembre 2020 al 31 dicembre 2021 hanno rinegoziato l'importo del canone del contratto di affitto, per tutto o parte dell'anno 2021, riducendolo.

In particolare, come illustrato nella Guida esplicativa pubblicata a luglio 2021, il contratto di locazione deve essere oggetto di *"una o più rinegoziazioni"* in diminuzione del canone per tutto l'anno 2021 o per parte di esso e tali rinegoziazioni devono avere data di decorrenza pari o successiva al 25 dicembre 2020 (data di entrata in vigore della legge istitutiva del contributo).

Alla luce di quanto precede, si ritiene che il contributo in esame non spetta con riferimento ai contratti di locazione che, seppur in essere al 29 ottobre 2020, sono stati *"rinegoziati"* prima del 25 dicembre 2020, data di entrata in vigore dell'articolo 9-*quater* in commento.

In assenza di una diversa indicazione normativa, infatti, l'articolo 9-*quater* non può che trovare applicazione a decorrere dalla sua entrata in vigore, sulla base del principio generale secondo cui la norma non dispone che per l'avvenire, e quindi per le

rinegoziazioni effettuate a decorrere dal 25 dicembre 2020 relative a contratti di locazione in essere al 29 ottobre 2020 e solo con riferimento ai canoni del 2021 *"rinegoziati"*.

Nel caso di specie, assumendo il contratto *"iniziale"* ancora in essere alla data del 29 ottobre 2020 (come affermato nell'istanza), la rinegoziazione effettuata con l'*addendum* del ... 2021 soddisfa il requisito temporale per l'ammissione alla richiesta del contributo.

Dall'esame della documentazione integrativa prodotta dell'istante, emerge che nella prima rinegoziazione del ... *"il locatore ha acconsentito alla (...) richiesta di una riduzione temporanea del canone di locazione mensile"*, (...).

*"Fermo per il resto tutto quanto stabilito e pattuito con il contratto"* inizialmente sottoscritto.

Al riguardo, occorre osservare che, in assenza della seconda rinegoziazione, avvenuta con *addendum ...*, in base alla quale *"il locatore ha acconsentito alla (...) richiesta di una riduzione temporanea del canone di locazione mensile per l'anno 2021 (...)"* il canone sarebbe tornato ad essere quello iniziale pattuito dalle parti che l'istante ha riferito essere pari a euro 9.000.

Considerando, dunque, l'importo della rinegoziazione in diminuzione rispetto al canone iniziale pattuito, si ritiene che l'istante in qualità di locatore possa essere ammesso a richiedere il contributo, a condizione che presenti all'Agenzia delle entrate una istanza volta alla revisione, in autotutela, dell'esito del rigetto sulla base di quella già trasmessa in pendenza dei termini, sulla scorta di quanto chiarito con la risoluzione n. 65/E del 2020.

In particolare, il contribuente residente può presentare l'istanza via PEC alla Direzione Provinciale competente per il domicilio fiscale, firmata digitalmente e contenente tutti i dati previsti dal Provvedimento prot. n. 180139/2021 del 6 luglio 2021 del Direttore dell'Agenzia delle entrate, con allegazione della documentazione probatoria relativa alla rinegoziazione del canone di locazione. Insieme al modello

dell'istanza, occorrerà inviare altresì una nota con la quale il soggetto richiedente il contributo specifica, in modo puntuale e chiaro, i motivi dell'errore.

Si ritiene, comunque possibile presentare l'istanza debitamente sottoscritta, unitamente alla copia del documento di riconoscimento, alla documentazione probatoria nonché la suddetta nota contenente la specificazione dell'errore, anche in forma cartacea, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione nel contenuto.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**