

## LOCAZIONI ABITATIVE

### Contributi per la riduzione dei canoni

di Vincenzo Pollastrini

#### **Provvedimento Agenzia entrate del 6 luglio 2021**

In attuazione dell'[art.9-quater, D.L. 28 ottobre 2020, n.137](#)

**Entro il 6 settembre 2021** il proprietario può richiedere un contributo a fondo perduto fino al **50% della riduzione del canone di locazione**, entro il limite **massimo di € 1.200** per singolo locatore

Il contributo è concesso per l'anno 2021, e riguarda gli immobili ad uso abitativo ubicati in **comuni ad alta tensione abitativa** (per citare i più vicini a noi, l'elenco comprende, insieme a molti altri comuni, Roma, Latina, Anzio, Nettuno, Aprilia, Pomezia, Ardea)

Occorre che l'immobile sia **l'abitazione principale del locatario** e che il **contratto** di locazione sia **già in essere alla data del 29 ottobre 2020**

I fondi sono limitati. Pertanto l'Agenzia delle entrate provvederà ad una **riduzione proporzionale** in base alle domande pervenute

Per maggiori dettagli, è possibile consultare le pubblicazioni dell'Agenzia delle entrate, cliccando ai seguenti link: [Provvedimento](#), [Modello di domanda](#), [Istruzioni](#), [Guida](#).

## I REQUISITI PER OTTENERE IL CONTRIBUTO

Devono sussistere contemporaneamente. In assenza di uno solo dei seguenti requisiti il contributo non spetta.

- **Il contratto di locazione deve avere ad oggetto un immobile adibito ad uso abitativo** (categorie catastali da A1 ad A11, escluso A10). Occorre verificare anche la registrazione presso l'Agenzia delle entrate mediante modello RLI (codice L1, locazione di immobile ad uso abitativo; codice L2, locazione agevolata di immobile ad uso abitativo; codice L3, locazione di immobile ad uso abitativo assoggettato ad IVA – **anche le imprese** pertanto possono accedere al contributo). Naturalmente non sono esclusi i contratti registrati diversamente (es. modello 69 o registrazione telematica), perché sotto la vigenza di altre disposizioni. Non fa differenza la modalità di tassazione (cedolare secca o regime ordinario).
- **L'immobile deve essere ubicato in un comune ad alta tensione abitativa:** Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia, i comuni con

essi confinanti, gli altri comuni capoluogo di provincia. Per quanto riguarda i comuni più vicini a chi scrive, ricordiamo **Roma, Latina, Anzio, Nettuno, Aprilia, Pomezia, Ardea**. Per individuare tutti i comuni, cliccare sul link alla pagina 4 della **Guida** pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate.

- **L'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del conduttore (dimora abituale e residenza anagrafica)**. Si tratta di condizione che il locatore dovrà verificare con l'inquilino, richiedendo a sua tutela **copia della relativa risultanza anagrafica e dichiarazione (dell'inquilino) che si tratta di dimora abituale**.
  
- **Il contratto di locazione deve risultare in essere alla data del 29 ottobre 2020**. La decorrenza della locazione deve essere pertanto anteriore al 30 ottobre 2020, ed il contratto non deve risultare cessato al 29 ottobre 2020.
  
- Il contratto deve essere oggetto di **una o più rinegoziazioni in diminuzione** del canone per tutto o parte del **2021**.
  
- Le **rinegoziazioni** in diminuzione devono avere data di **decorrenza pari o successiva al 25 dicembre 2020**.
  
- Le **rinegoziazioni** devono essere comunicate all'Agenzia delle entrate tramite **modello RLI** entro il **31 dicembre 2021**.
  
- Dal momento che **la domanda per ottenere il contributo scade il 6 settembre 2021, e le rinegoziazioni possono essere accordate e comunicate anche successivamente (entro il 31 dicembre 2021)**, il modello di domanda contempla tale possibilità, e richiede uno specifico **impegno** in tal senso. Naturalmente l'Agenzia delle entrate, prima di erogare il contributo, controllerà tramite i modelli RLI ricevuti l'effettivo rispetto dell'impegno assunto.

## IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO SPETTANTE

Il contributo (teorico) è pari al **50% del totale delle rinegoziazioni in diminuzione** dei canoni previsti per il **2021**.

Se il contratto di locazione prevede **più locatori**, l'importo delle rinegoziazioni (a cui applicare il 50%) è attribuito a ciascun locatore in base alla percentuale di possesso dell'immobile.

**Ogni locatore non può ottenere un contributo superiore a 1.200 euro.**

Attenzione.

Il calcolo non è di immediata comprensione.

Si potrebbe pensare che, riducendo il canone di 100 euro al mese per 6 mesi all'interno del 2021, il contributo spettasse per  $600/2 = 300$  euro.

Non è così.

Occorre riparametrare in aumento ad anno e poi in riduzione a giorni (!).

Dunque (esempio) un canone ridotto da gennaio a giugno (181 giorni) comporta il seguente conteggio:

1) la rideterminazione (es. 600 euro totali, ovvero 100 euro al mese per 6 mesi), se fosse stata annua avrebbe comportato una riduzione di 1200 euro.

2) trattandosi di riduzione per il periodo gennaio-giugno, la somma dei giorni è pari a 181.

3) Dunque si riparametra la riduzione teorica annua (1200) ai giorni effettivi:  $1200 \times 181 / 365 = 595,07$ .

4) Il contributo ammonta pertanto a  $595,07 / 2 = 297,53$  (e non a 300)

Per una disamina delle **casistiche** (es. più comproprietari, più rinegoziazioni in diminuzione nello stesso anno, rinegoziazioni in diminuzione seguite da rinegoziazioni in aumento, ecc.), si consiglia di verificare quanto riportato nella **Guida pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate** e di **farsi comunque assistere dallo Studio**.

Dal momento che **i fondi sono limitati**, le risorse stanziare verranno **proporzionalmente ripartite** in base al rapporto tra le risorse disponibili e l'ammontare delle richieste inoltrate. La percentuale di spettanza verrà resa nota con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.

## L'ISTANZA

Deve essere presentata **dal locatore** (anche tramite intermediario abilitato, come un dottore commercialista) **entro e non oltre il 6 settembre 2021**, avvalendosi della procedura web messa a disposizione dall'Agenzia delle entrate.

Per ciascun locatore deve essere presentata una sola istanza contenente eventualmente i dati di più contratti di locazione / rinegoziazioni.

Tra le varie informazioni e i dati da inserire (alcuni precompilati in quanto attinti dai contratti registrati e dalle rinegoziazioni comunicate), spicca il **codice IBAN** del conto corrente bancario o postale su cui far accreditare il contributo.

Deve trattarsi di un **conto corrente intestato o cointestato al soggetto che richiede il contributo, identificato dal relativo codice fiscale**. Attenzione a non commettere errori, poiché è previsto lo scarto dell'istanza. Controllare comunque la ricevuta finale (emessa dopo le prime verifiche dell'Agenzia delle entrate), in quanto (se risulta un Iban errato) si può tentare di rimediare accedendo ad una procedura web che l'Agenzia delle entrate metterà a disposizione nell'area riservata del sito internet a gennaio 2022.

E' consigliabile farsi assistere dallo Studio, poiché è facile commettere errori.

Si pensi, tra le molte anomalie possibili, ai casi di contratti in essere ma per i quali non è stata comunicata la proroga.

Si veda inoltre l'esempio proposto in precedenza. **Nell'istanza va indicato il canone rinegoziato teorico annuo (come riportato in RLI), non la riduzione effettiva** (che può divergere per le rinegoziazioni relative a periodi inferiori all'anno).

Se in RLI per errore non è stato indicato il canone rinegoziato teorico annuo, prima di presentare l'istanza è necessario procedere a rettificare la comunicazione mediante RLI presso l'Ufficio competente dell'Agenzia delle entrate (quello in cui è stato registrato il contratto).

Attenzione al corretto inserimento dei dati.

Ecco (a titolo meramente esemplificativo) alcune situazioni di scarto o riduzione:

- Non verranno considerati contratti terminati prima dell'efficacia della rinegoziazione programmata
- Non verranno considerate rinegoziazioni non comunicate
- Non verranno considerate rinegoziazioni comunicate con dati diversi da quelli dell'istanza
- Se il contratto è cessato anticipatamente nel 2021, l'Agenzia considera soltanto le mensilità di canone rinegoziato che hanno esplicato effetto sino alla data di risoluzione

- Se le rinegoziazioni indicate nell'istanza riguardano contratti la cui scadenza prevista tra la data di presentazione dell'istanza e la fine del 2021 è stata prorogata (o contratti risolti anticipatamente tra la data di presentazione dell'istanza e la fine del 2021), il locatore è tenuto a darne tempestiva e corretta comunicazione all'Agenzia delle entrate, per il corretto calcolo del contributo

A seguito della presentazione viene rilasciata una **prima ricevuta**.

Dopo le verifiche da parte dell'Agenzia delle entrate (e le eventuali riduzioni proporzionali in base ai fondi disponibili), viene elaborata una **seconda ricevuta** contenente l'importo che sarà effettivamente erogato.

Le ricevute sono messe a disposizione del soggetto che ha trasmesso l'istanza nell'apposita area riservata.

## **SANZIONI**

Si raccomanda la massima attenzione, in quanto (restituzione e sanzioni amministrative a parte) l'indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato è punita anche **penalmente** (reclusione da 6 mesi a 3 anni), tenendo conto tuttavia che se la somma indebitamente percepita è inferiore a € 4.000 (se ci limitiamo ad esaminare questa fattispecie, il limite massimo del contributo ammonta ad € 1.200) si applica in alternativa la **sanzione amministrativa da € 5.164 ad € 25.822, con un massimo di tre volte il contributo indebitamente percepito.**

Anzio, 7 luglio 2021