

Risposta n. 105

OGGETTO: Interpello articolo 11, comma 1, lett. a), legge 27 luglio 2000, n. 212 – Contratti di locazione di natura transitoria - attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente:

QUESITO

Il sig. [...] (di seguito istante), espone il caso concreto e personale, qui di seguito sinteticamente riportato, concernente la “locazione abitativa agevolata e transitoria per porzione d'appartamento a studentesse universitarie”.

L'istante chiede di sapere quante attestazioni di rispondenza debba richiedere alle Organizzazioni di Categoria.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che “qualora si tratti dello stesso appartamento concesso in locazione per porzione a studentesse universitarie con singoli contratti, è sufficiente un'unica attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017 da parte delle Organizzazioni di Categoria”. L'istante, pertanto, intende adottare il seguente comportamento “richiedere un'unica attestazione di rispondenza per appartamento locato con singoli contratti alle studentesse”.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La legge n. 431 del 9 dicembre 1998 (rubricata “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”) all'articolo 5 stabilisce che

“... possono essere stipulati contratti di locazione per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari sulla base dei tipi di contratto di cui all’articolo 4-bis. E’ facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d’intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione, sulla base dei criteri stabiliti ai sensi del comma 2 dell’articolo 4, dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell’articolo 2, le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore”.

Con il decreto interministeriale del 16 gennaio 2017 sono stati stabiliti i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire, in sede locale, per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell’articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell’articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

L’articolo 1, comma 8, del decreto citato (rubricato “Criteri per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione nella contrattazione territoriale”) prevede che, *“Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell’accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all’accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali”.*

Analoga previsione [assistenza nella definizione del canone e/o attestazione sulla rispondenza dei contenuti economici del contratto all’accordo, resa dalle organizzazioni firmatarie di quest’ultimo] è contenuta anche negli articoli 2 e 3 del medesimo decreto, riferiti, rispettivamente, ai criteri per la definizione dei

canoni di locazione dei contratti di natura transitoria e di quelli per studenti universitari.

Per i contratti di locazione a canone concordato “non assistiti” dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, 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 del conseguimento delle agevolazioni fiscali.

In tal senso, si è espresso anche il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per la Condizione Abitativa - che, con nota del 6 febbraio 2018, n. 1380, ha affermato che “... *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. Ne consegue l’obbligo per i contraenti, di acquisire l’attestazione in argomento anche per poter dimostrare all’Agenzia delle entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle deduzioni utilizzate*”.

Al riguardo, l’Agenzia delle entrate, con la risoluzione 31/E del 20 aprile 2018, ha affermato che “*per i contratti a canone concordato “non assistiti”, l’acquisizione dell’attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni*”.

Da quanto detto, emerge che per i contratti di locazione a canone concordato stipulati in applicazione di accordi territoriali, che recepiscono il mutato assetto normativo, le parti contrattuali, in ipotesi di contratti “non assistiti”, hanno l’obbligo di acquisire l’attestazione di rispondenza al fine di poter legittimamente godere delle agevolazioni fiscali.

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto che tale attestazione si rende obbligatoria al fine di certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, la scrivente ritiene necessaria un'attestazione per ogni singolo contratto.

Laddove, invece, si tratti dello stesso appartamento concesso in locazione per porzioni a studentesse universitarie con singoli contratti e quest'ultimi siano stipulati contestualmente e presentino tutti lo stesso contenuto economico e normativo è sufficiente un'unica attestazione di rispondenza per il complesso dei contratti.

[...]

IL CAPO DIVISIONE AGGIUNTO
(Firmato digitalmente)