



Trieste, 4/05/2016

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI  
IMMOBILIARI-SINDACATO  
AUTONOMO CO  
VICOLO DELLE MURA,13  
33170 PORDENONE (PN)

Prot.

**OGGETTO:** *Consulenza giuridica n. 908-3/2016*  
*Associazione/Ordine UNIONE PICCOLI PROPRIETARI*  
*IMMOBILIARI-SINDACATO AUTONOMO CO*  
*Codice Fiscale 91005320931*  
*Istanza presentata il 08/04/2016*

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione del DL n. 47 del 2014, è stato esposto il seguente

### QUESITO

L'associazione di categoria istante si è rivolta a questa Direzione regionale al fine di avere un parere in merito all'applicazione della cedolare secca per le locazioni abitative con contratti convenzionati per i comuni ove sia stato deliberato lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi, rappresentando quanto segue.

Il Decreto Legge 28/03/14 n. 47, convertito con Legge 80/14, all'art. 9 ha previsto la possibilità di assoggettamento al trattamento fiscale di cedolare secca ex art. 3 Dlgs 23/11, per i contratti di locazione abitativa "stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di

conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lett. c), della legge 24/02/92, n.225.

2 - ter. Entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto il CIPE aggiorna l'elenco dei Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE 13/11/03".

A seguito di quanto sopra l'istante, nella sua composizione del proprio Centro Studi Giuridici, ha formalizzato, già in data 18/11/14 e successive, al CIPE richiesta in relazione all'indicato aggiornamento dell'elenco dei Comuni. Lo stesso aveva risposto, come da nota allegata (all. 1) informando che, sostanzialmente, non vi aveva provveduto essendo in corso il tavolo di concertazione tra Ministeri interessati e Regioni.

Al momento la situazione è la stessa sulla quale devesi rilevare, con forte rammarico, che la direzione generale per le politiche abitative del MIT, nuovamente sollecitata non ha più neanche dato riscontro.

Fermo quanto sopra ed al fine di anticipare i necessari accertamenti, la istante associazione si era fatta carico di richiedere all'Assessore alla Protezione Civile del Friuli Venezia Giulia, l'elenco dei comuni interessati, negli ultimi cinque anni, a provvedimenti di stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi.

La richiesta fu puntualmente riscontrata con la nota del 18/11/14 (all. 2) che si allega alla presente.

Nella stessa si può trovare l'indicazione di tutti i comuni rientranti nella citata previsione normativa.

Al di là, pertanto, della mancata formalizzazione, nell'elenco a cura del CIPE, in relazione a detti comuni, la situazione è tale che, nella sostanza, come detto, si verifica l'ipotesi prevista dall'art. 9 del DL 47/14.

Stante questa situazione l'istante chiede conferma in relazione al fatto che sia riconosciuta per i Comuni indicati nelle disposizioni allegate la possibilità di beneficiare del trattamento di cedolare secca nella misura del 10%, ai sensi del comma

1 dell'art. 9 del più volte citato DL 47/14 nel caso in cui si tratti dei c.d. contratti convenzionati di cui all'art. 2 comma 3 della Legge 431/98.

La parte coglie l'occasione, inoltre, per chiedere di avere conferma della vigenza di quanto previsto dalla Circolare 22/01/86 n. 8/201201 della Direzione Generale Tasse ed Imposte dirette sugli Affari, a seguito della quale "le ordinanze di convalida delle intimazioni di licenza o di sfratto per morosità o finita locazione rientrano tra gli atti per i quali non vi è obbligo di registrazione."

Infine, l'istante mette in luce il particolare interesse dell'Associazione e dei propri iscritti in ordine alle due questioni sopra rilevate.

Va, infatti, considerato che ad oltre due anni e mezzo dall'entrata in vigore della citata disposizione fiscale in tema di cedolare secca al 10% per i Comuni per i quali sia stato dichiarato l'evento calamitoso il contribuente "risulterebbe" impedito rispetto la possibilità di godere di quel provvedimento.

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

L'istante, come evidenziato in premesse, ritiene che il mancato aggiornamento della delibera CIPE sia un mero aspetto formale.

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

Sulla questione proposta dall'istante, è intervenuta recentemente la circolare n. 12/E dell'08/04/2016, al punto 3.1 "Applicazione dell'aliquota del 10 per cento", in riferimento ad un quesito di contenuto simile, la cui risposta si riporta di seguito.

L'art. 9 del d.l. 28 marzo 2014, n. 47 prevede, al comma 1, che "Per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista all'art. 3, comma 2, quarto periodo, del d.l. 14 marzo

2011, n. 23, come modificato dall'art. 4 del d.l. 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è ridotta al 10 per cento".

La predetta disposizione stabilisce, quindi, una riduzione dal 15 al 10 per cento dell'aliquota della 'cedolare secca' applicabile, ai sensi dell'art. 3, comma 2, quarto periodo, del D.lgs. n. 23 del 2011, per i contratti a canone concordato (o concertato), stipulati sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini di cui all'art. 2, comma 3, della L. n. 431 del 1998 e all'art. 8 della medesima legge, relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative e nei comuni ad alta tensione abitativa.

Il comma 2-bis dell'art. 9 (del d.l. n. 47 del 2014) estende l'applicazione dell'aliquota ridotta del 10 per cento anche "ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lett. c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225".

Qualora nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza non siano mai stati definiti accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la determinazione del canone, è possibile fare riferimento, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10 per cento della cedolare secca, all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione, secondo i principi stabiliti dall'art. 1, comma 2 del decreto Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, emanato di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, del 14 luglio 2004.

Per quanto visto sopra, considerato che il DL n. 47/2014, è stato convertito con modificazioni, dalla Legge n. 80 del 23/05/2014 pubblicata nella G.U. del 27/05/2014 n. 121 ed entrata in vigore il giorno successivo alla pubblicazione, il comma 2-bis dell'art. 9 del citato decreto legge, riguarda i comuni posti in stato d'emergenza nel periodo dal 28 maggio 2009 al 27 maggio 2014.

In riferimento al caso prospettato da codesta Associazione di categoria, limitatamente ai comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza in tale arco temporale, si conferma la possibilità di avvalersi dell'aliquota agevolata per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad immobili ubicati negli stessi.

Nel caso non fosse mai stato definito in tali comuni un accordo tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la determinazione del canone, come prospettato nella citata circolare, è possibile fare riferimento all'accordo stipulato nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione.

In quanto al secondo quesito, relativamente alle ordinanze di convalida delle intimazioni di licenza o di sfratto per morosità o di finita locazione, che ugualmente producono la risoluzione del contratto di locazione, rimane ancora valido quanto stabilito dalla circolare ministeriale n. 8 del 22/1/1986 che, in conformità al parere dell'Avvocatura generale dello Stato, ha ritenuto, alle ordinanze in esame, non applicabile l'articolo 8 della tariffa, parte prima (cioè la registrazione in termine fisso), ma l'articolo 2 della tabella allegata al citato Testo unico e che, quindi, esse rientrino tra gli atti per i quali non vi è obbligo della registrazione.

Tale soluzione trova giustificazione nella circostanza che le predette ordinanze non intervengono a conclusione di una "controversia", ma rappresentano provvedimenti intesi a prevenire l'instaurarsi della lite stessa e, quindi, in esse difetti il presupposto d'imposta, cioè la sussistenza della controversia su cui il giudice abbia emesso una pronuncia di diritto o di procedura.

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**Cinzia Romagnolo**

**(firmato digitalmente)**