

CEDOLARE SECCA, COMUNI CALAMITATI, PROROGA

Per i comuni nei quali, a seguito di dichiarazione dello stato di emergenza per il verificarsi di eventi calamitosi (art. 9 co. 2bis, DL 47/14 in L. 73/14), c.d. comuni "calamitati", sino al 31/12/19 è prevista l'estensione del regime di cedolare secca (c.s.) al 10% e riduzione IMU e TASI al 75%. Ciò per le locazioni abitative stipulate, da persone fisiche, nella forma dei contratti convenzionati (cd 3+2), transitori e studenteschi.

Nel caso di mancato rinnovo/proroga dal 1 gennaio 2020 della agevolazione di c.s. per dette locazioni abitative, si determineranno le seguenti condizioni:

a – i contratti abitativi 3+2, transitori e studenteschi già in corso e, pertanto, stipulati entro il 31/12/19 soggetti al regime di c.s. al 10%:

- passeranno all'aliquota ordinaria del 21% (regime ordinario di cedolare secca);
- manterranno la riduzione IMU e TASI (art. 5, co. 11, DM 16/1/17) al 75%. Salvo tali imposte non vengano abrogate/accorpate e sostituite con altra/altre e non vi sia una disposizione che mantenga il beneficio per l'eventuale nuovo tributo;
- rimarranno in vigore i benefici per i conduttori (art. 5 co. 7 e 8 DM 16/1/17);
- questi contratti, secondo le disposizioni vigenti (artt. 1, 2 e 3 del DM 16/1/17), risultano attestati dalle OO della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie degli accordi territoriali al fine di godere dei benefici di cui sopra.

b – per i nuovi contratti (3+2) transitori e studenteschi stipulati dal 01/01/2020 assoggettati a c.s. a seguito di espressa opzione:

- aliquota di c.s. al 21% (regime ordinario di cedolare secca);
- manterranno la riduzione IMU e TASI (art. 5, co. 11, DM 16/1/17) al 75%. Salvo tali imposte non vengano abrogate/accorpate e sostituite con altra/altre e non vi sia una disposizione che mantenga il beneficio per l'eventuale nuovo tributo;
- rimarranno in vigore i benefici per i conduttori (art. 5 co. 7 e 8 DM 16/1/17);
- è dubbio se dovranno essere sostenuti dalle attestazioni di conformità economica e normativa. Ciò in quanto la percentuale di c.s. sarà quella prevista per le locazioni ordinarie (4+4) che non prevedono tale presupposto. Al contrario potrebbe essere richiesta la attestazione, dalle amministrazioni comunali ai fini della riduzione IMU e TASI. L'attestazione, infatti, è prevista quale forma di accertamento preventivo, non esaustivo, in quanto sempre assoggettabile a verifica degli uffici, della correttezza dei contratti allo schema legale e al contenuto economico. Ovviamente ciò se ed in quanto il beneficio venga richiesto;
- altrettanto dicasi per i benefici a favore dei conduttori atteso che, anche loro, se richiesti di provare la correttezza nel contratto dovranno esibire l'attestazione.

Come detto, quanto sopra riguardava le migliaia di comuni c.d. "calamitati".

Al contrario per i comuni ad alta tensione abitativa (ATA) secondo l'elencazione ministeriale, giusto quanto previsto nel disegno di legge del documento di programmazione economica e per il caso la disposizione venga approvata, i contratti convenzionati, transitori e studenteschi manterranno l'aliquota di c.s. al 10% ed i benefici IMU e TASI salvo la riserva di cui sopra. Per godere di ciò continueranno anche a mantenere l'obbligo di attestazione da parte delle OO della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie degli accordi territoriali.

Pertanto per avere certezza del futuro trattamento dei redditi provenienti dalle locazioni abitative è necessario attendere l'esito dell'approvazione e del documento di programmazione economica.

Ladislao Kowalski

coordinatore nazionale C.S.G. UPPI