

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI
IMMOBILIARI-SINDACATO
AUTONOMO CO
C/O AVV. LADISLAO
KOWALSKI
PIAZZA XX SETTEMBRE 1/B
33170 PORDENONE (PN)

OGGETTO: Consulenza giuridica n. 908-6/2021
Associazione/Ordine UNIONE PICCOLI PROPRIETARI
IMMOBILIARI-SINDACATO AUTONOMO CO
Codice Fiscale 91005320931
Istanza presentata il 23/03/2021

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 3 del DLgs n. 23 del 2011 , e' stato esposto il seguente

QUESITO

Le sedi provinciali dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (UPPI) del Friuli Venezia Giulia nella persona del Coordinatore delle sedi, scrivono a questa Direzione in relazione all'estensione territoriale del beneficio di cedolare secca per le locazioni abitative stipulate con contratti concordati, rappresentando quanto segue.

Allo stato l'aspetto è regolato come segue:

- l'art. 4 del DL 30/12/19 n. 162 convertito nella L. n. 8 del 28/02/20, Mille Proroghe, comma 2 bis, prevedeva che la cedolare secca "si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, nei 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 . Per l'anno 2020 l'agevolazione si applica esclusivamente ai contratti di locazione stipulati nei comuni di cui al periodo precedente con popolazione fino a 10.000 abitanti";
- la elencazione dei comuni, pertanto ed in sostituzione a quella precedente, doveva riguardare il periodo 01/03/15 - 29/02/20;
- la limitazione dei 10.000 abitanti è venuta meno a decorrere dal 01/01/21;
- da internet (la Protezione Civile non ha dato riscontro alla loro richiesta ed al sollecito) le Associazioni istanti hanno reperito la copia delle due allegate delibere del Commissario Delegato: una in data 15/11/18 relativa agli eventi compresi tra il 28/10/18 ed il 05/11/18 e l'altra del 13/03/20 relativa alle avversità atmosferiche del 10/08/17.

Sorge, pertanto, la necessità di avere conferma, per la attività di informazione che le sedi provinciali UPPI svolgono sul territorio di rispettiva competenza, che i Comuni per i quali sia applicabile il beneficio di cedolare secca sono tutti quelli di cui ai due indicati diversi provvedimenti regionali.

Il problema è relativo, infatti, al provvedimento emesso il 13/03/20. Tale ultimo è riferito ad eventi del 10/08/17 antecedenti, quindi, al 29/02/20. Rientrano, pertanto, nel periodo previsto dalla citata norma nazionale ma vengono dichiarati con provvedimento successivo alla data ultima di riferimento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

A parere delle Associazioni istanti deve prevalere, giusta la ratio della norma diretta a tutelare le situazioni verificatesi nel quinquennio indicato, la data degli eventi, rispetto a quella della pubblicazione. Si chiede, pertanto, di avere conferma della correttezza di tale interpretazione ad evitare, come detto, di dare consulenze non corrette alla propria utenza.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (concernente "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale") ha introdotto, a decorrere dal 2011, un regime facoltativo di tassazione del reddito fondiario derivante dalla locazione degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze.

In base a tale regime, il canone di locazione viene assoggettato, su opzione del locatore, ad un'imposta, nella forma di cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione (comprese le imposte di registro e di bollo dovute sulle risoluzioni e sulle proroghe del contratto di locazione).

Con riferimento alla misura della tassazione, il comma 2 del citato articolo 3 dispone che l'imposta sostitutiva si applica, ordinariamente, con l'aliquota del 21 per cento. Il quarto periodo del medesimo comma, nella versione in vigore dal 1° gennaio 2020 (a seguito dell'articolo 1, comma 6, della legge n. 160/2019, Legge di Bilancio 2020), prevede tuttavia che "Per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli

2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica, l'aliquota della cedolare secca calcolata sul canone pattuito dalle parti è ridotta al 10 per cento".

L'articolo 9 del Decreto legge 24 marzo 2014 n. 47, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, come modificato dal D.L. 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2020, n. 8, al comma 2-bis, stabilisce che "L'aliquota prevista all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, nei 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 previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Per l'anno 2020 l'agevolazione si applica esclusivamente ai contratti di locazione stipulati nei comuni di cui al periodo precedente con popolazione fino a 10.000 abitanti".

Il citato articolo 2, comma 1, lettera c) della Legge 225/92 fa riferimento alle calamità naturali o connesse con l'attività dell'uomo che, in ragione della loro intensità ed estensione debbono, con immediatezza d'intervento, essere fronteggiate con mezzi e poteri straordinari da impiegare durante limitati e predefiniti periodi di tempo.

Sul punto, il successivo articolo 5 stabilisce che "Al verificarsi degli eventi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), ovvero nella loro imminenza, il Consiglio dei Ministri, su proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri, ovvero, su sua delega, di un Ministro con portafoglio o del Sottosegretario di Stato alla Presidenza del

Consiglio dei Ministri segretario del Consiglio, formulata anche su richiesta del Presidente della regione interessata e comunque acquisitane l'intesa, delibera lo stato d'emergenza, fissandone la durata e determinandone l'estensione territoriale con specifico riferimento alla natura e alla qualità degli eventi e disponendo in ordine all'esercizio del potere di ordinanza. La delibera individua le risorse finanziarie destinate ai primi interventi di emergenza nelle more della ricognizione in ordine agli effettivi ed indispensabili fabbisogni da parte del Commissario delegato e autorizza la spesa nell'ambito del Fondo per le emergenze nazionali istituito ai sensi del comma 5-quinquies, individuando nell'ambito dello stanziamento complessivo quelle finalizzate alle attività previste dalla lettera a) del comma 2".

Si osserva, poi, che la citata Legge 225/92 è stata abrogata e sostituita, con decorrenza 6 febbraio 2018, dal Decreto Legislativo 2 gennaio 2018, n. 1, il quale ad ogni modo prevede all'art. 47, comma 1, che "Tutti i riferimenti alla legge 24 febbraio 1992, n. 225 e ai relativi articoli, contenuti in altre disposizioni, si intendono riferiti al presente decreto e ai corrispondenti articoli".

Inoltre, per quanto di interesse, l'art. 24 del citato D.Lgs. 1/2018, riprendendo la precedente normativa, al comma 1, stabilisce che "Al verificarsi degli eventi che, a seguito di una valutazione speditiva svolta dal Dipartimento della protezione civile sulla base dei dati e delle informazioni disponibili e in raccordo con le Regioni e Province autonome interessate, presentano i requisiti di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c), ovvero nella loro imminenza, il Consiglio dei ministri, su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri, formulata anche su richiesta del Presidente della Regione o Provincia autonoma interessata e comunque acquisitane l'intesa, delibera lo stato d'emergenza di rilievo nazionale, fissandone la durata e determinandone l'estensione territoriale con riferimento alla natura e alla qualità

degli eventi e autorizza l'emanazione delle ordinanze di protezione civile di cui all'articolo 25.

Dalla lettera della norma discende che lo stato di emergenza viene decretato con la delibera del Presidente del Consiglio, cui fanno seguito la nomina del commissario delegato per la ricognizione in ordine agli effettivi ed indispensabili fabbisogni.

Pertanto, l'elemento determinante al fine di valutare se i Comuni rientrano nell'alveo dell'agevolazione, è la data della delibera del Consiglio dei Ministri, con cui viene decretato lo stato di emergenza.

Naturalmente, affinché possa trovare applicazione la norma agevolativa di cui al sopradescritto comma 2-bis dell'articolo 9 è necessario che siano specificamente indicati " i 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". Per l'elencazione occorre quindi far riferimento ai provvedimenti dei commissari delegati che, oltre a indicare i criteri e le modalità attuative per far fronte alle emergenze, individuano anche i comuni colpiti dagli eventi calamitosi in esame (cfr, risposta interpello n. 470 del 2019).

Alla luce del suesposto quadro normativo, nel caso di specie, diversamente da quanto ritenuto dalle Associazioni istanti, in considerazione del tenore letterale della norma sopra richiamata, ai fini dell'agevolazione richiesta occorre considerare la data di entrata in vigore della Legge di conversione del Decreto Legge n. 47/2014, vale a dire la Legge 23 maggio 2014, n. 80, e non quella del successivo Decreto Legge n. 162/2019, il quale, all'art. 4, comma 3-novies ha modificato il comma 2 bis e introdotto il comma 2-bis.1 dell'articolo 9 del citato D.L. n. 47, senza tuttavia ampliare l'arco temporale di riferimento.

Pertanto, stante la formulazione letterale della norma (nella versione attualmente in

vigore) sono agevolati unicamente gli immobili situati in uno dei comuni per i quali è stato deliberato, nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi, così come anche indicato nelle istruzioni del modello Redditi Persone Fisiche 2021 (anno d'imposta 2020). Al riguardo, occorre anche tener presente che le norme che prevedono misure agevolative sono norme di carattere eccezionale e, come tali, di stretta interpretazione.

Ciò posto, considerato che nella Regione Friuli Venezia Giulia lo stato di emergenza è stato deliberato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 29 dicembre 2017, poi successivamente prorogato fino al 27 giugno 2019, sempre con delibera del Consiglio dei Ministri del 24 luglio 2018, e quindi in data successiva al 24 maggio 2014, non si concorda con la soluzione proposta dall'Associazione istante; di conseguenza non è possibile fruire dell'aliquota prevista dal citato art. 9, comma 2-bis, del D.L. n. 47 del 2014.

LA DIRETTRICE REGIONALE

Laura Caggegi

(firmato digitalmente)