



**Città di
Sassuolo**

**Comune di Sassuolo
Servizio Entrate**

Via Decorati al Valore Militare, 30
41049 - Sassuolo (MO)
entrate@cert.comune.sassuolo.mo.it
www.comune.sassuolo.mo.it

RISOLUZIONE

Prot.n°25551

Sassuolo, 09/07/21

Oggetto: IMU - Contratti di locazione a canone concordato – riduzione del 25% ai sensi dell'art.1, comma 760, della legge 27/12/2019 n.160

E' stato richiesto se a fini del godimento dell'agevolazione in oggetto rileva la dimora abituale e/o la residenza anagrafica del conduttore.

Al riguardo va premesso che ai sensi dell'art.1, comma 760, della legge 27/12/2019 n.160 dispone: *"Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento."*

La normativa IMU non dispone altro in merito alla disciplina del contratto di locazione a canone concordato; tanto meno con riferimento ai requisiti per aver diritto alla predetta agevolazione fiscale.

Dunque, occorre ricercare la soluzione al quesito posto nell'ambito della disciplina riguardante la tipologia di contratto in oggetto contenuta nella legge 9/12/1998 n.431. In particolare, la soluzione non trova espressa risposta nemmeno nell'ambito della legge n.431/98.

La risposta può però essere ricercata nell'ambito degli accordi quadro e dei relativi accordi tipo approvati in ragione del rinvio operato dall' articolo 3 della citata Legge n.431/98 laddove al comma 3 riferendosi alla tipologia di contratto in rassegna dispone che: *"le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative"*.

Mentre, il primo periodo del comma 4 del medesimo articolo 3, dispone: *"Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi."*

E' vero che quanto disposto dal citato comma 4 afferisce all'applicazione dell'ICI e non dell'IMU che qui interessa; è però altrettanto vero che da tale disposizione emerge la volontà del legislatore di agevolare fiscalmente i contratti di locazione riguardanti gli immobili da destinare ad abitazione principale del conduttore coerentemente con il trattamento di favore diffusamente riservato agli immobili destinati ad abitazione principale tanto nell'ambito dell'ICI che in quello dell'IMU. Abitazione principale ritenuta dal legislatore bene della vita espressione di un interesse costituzionalmente rilevante da assoggettare quindi a trattamento di favore in materia fiscale.

Dal citato comma 4 emerge altresì che il legislatore primario non definisce il concetto di abitazione principale attribuendo agli accordi territoriali il compito di definire le condizioni per aver diritto alla trattamento agevolato.

Invero in materia di ICI, ricorrendo ad una interpretazione sistematica, per abitazione principale da valersi ai fini dell'agevolazione prevista al citato comma 4 dell'art.3, potrebbe operarsi il rinvio alla definizione contenuta nell'art.8, comma 2, del D.Lgs. 30/12/1992 n.504 dove: *"Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà,*

usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente”; mentre la residenza anagrafica funge solo da presunzione semplice superabile dalla dimostrazione dimora abituale. Tale rinvio non è però operabile anche in materia di IMU in quanto il comma 4 si riferisce all’ICI.

Dunque, non resta che ricercare la soluzione ai fini IMU nell’ambito dei citati accordi territoriali.

Al fine di favorire detti accordi territoriali sono stati adottati diversi Decreti del Ministero dell’Economia e delle Finanze ai sensi dell’art. 4 della Legge n.431/98. Ai sensi del successivo art.5 della Legge n.431/98, al fine di dare attuazione a quanto previsto al periodo precedente, con il D.M. 30/12/2002 sono approvati i contratti-tipo di riferimento al quale le associazioni rappresentative di proprietari e conduttori possono ispirarsi per la definizione degli accordi territoriali.

Da tali disposizioni di legge emerge altresì che affinché un contratto di locazione possa essere definito “a canone concordato” è necessario che esso sia stipulato in conformità al contratto tipo approvato in sede di accordo territoriale il quale a sua volta dovrà approvare contratti tipo in conformità a quanto stabilito con i citati D.M..

Per quel che qui interessa, rilevante è quanto disposto dall’art.7 del contratto tipo costituente allegato A del citato DM 30/12/2002, laddove dispone: *“L’immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi*”.

Tale disposizione è stata fedelmente trasfusa nel contratto tipo costituente Allegato A dell’accordo territoriale a tutt’oggi valido nell’ambito del Comune di Sassuolo siglato il 25/10/2016, depositato il 2/11/2016 e integrato con atto firmato il 20/11/2017 e depositato il 23/11/2017. In particolare all’art.7 di detto contratto tipo è disposto: *“L’immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi....”*.

Dalla lettura delle citate clausole contenute nel contratto tipo emerge l’obbligo di destinare l’immobile in termini sostanziali ad abitazione del conduttore e delle persone conviventi. Rileva cioè la residenza intesa in senso civilistico quale dimora abituale ai sensi dell’art. 43 del codice civile. Trattasi quindi di condizione contrattuale di natura sostanziale che deve essere contenuta nell’accordo negoziale al fine di poter qualificare lo stesso in termini di contratto di locazione a canone concordato e, in definitiva, al fine di poter godere dell’agevolazione fiscale prevista dal comma 760 dell’art. 1 della legge n.160/2019.

Le disposizioni finora citate nulla dispongono invece in merito al riscontro della residenza anagrafica, quale condizione formale, al fine della qualificazione di abitazione principale e per aver diritto al relativo trattamento agevolato a differenza di quanto invece disposto: in materia di ICI ai sensi dell’art. 8, comma 2, del D.Lgs. 30/12/1992 n.504; e in materia di IMU ai sensi dell’art.13, comma 2, del DL 6/12/2011 e dell’art. 1, comma 741, della legge 27/12/2019 n.160.

In conclusione, ai fini dell’agevolazione prevista in materia di agevolazione IMU (ma analogo ragionamento vale anche ai fini TASI) per locazioni a canone concordato rileva direttamente solo la dimora abituale (elemento sostanziale) e non anche alla residenza anagrafica (elemento presuntivo-formale).

A tale conclusione si perviene stando al tenore letterale delle disposizioni in rassegna confortato da una lettura sistematica del quadro normativo di riferimento.

Trattasi di soluzione che esce rafforzata anche in ragione di considerazioni del quadro normativo di ordine storico-temporale in quanto è in linea con la definizione di abitazione principale ai fini ICI, ovvero la normativa fiscale vigente al momento dell’entrata in vigore della citata legge sulla locazione; quest’ultima legata alla prima da espressa previsione di apposita agevolazione fiscale.

Ciò esposto, corre però anche l’obbligo di richiamare l’attenzione sul fatto che la dimora abituale deve coincidere con residenza anagrafica (elemento presuntivo-formale). Al riguardo si ricorda che corre l’obbligo a carico di ciascuna persona di eleggere residenza anagrafica nel Comune dove si dimora abitualmente in ragione dell’art. 2 della legge 24/12/1954, n. 1228 (Ordinamento delle anagrafi della popolazione residente).

La violazione di tale obbligo costituisce illecito amministrativo punito con una sanzione amministrativa ai sensi dell’art.11 della citata legge n.1228/54.

Ragion per cui la residenza anagrafica costituisce presunzione semplice di dimora abituale sulla quale fare affidamento per il riconoscimento del diritto all’agevolazione fiscale in questione.

Ciò significa che resta a carico del contribuente l’onere di dimostrare la sussistenza della dimora abituale qualora non coincidente con la residenza anagrafica laddove il conduttore e relative

persone conviventi indicate in contratto non dovessero eleggere o dovessero eleggere in ritardo la residenza anagrafica nell'immobile agevolato.

Peraltro, la risultanze anagrafiche non costituiscono nemmeno un limite all'azione di controllo dell'Ente impositore il quale può sempre accertare il difetto di dimora abituale del conduttore e delle altre persone indicate in contratto disconoscendo per conseguenza l'agevolazione in oggetto.

Tanto si doveva

Roberto Lenzu

Responsabile del Servizio Entrate

Comune di Sassuolo

Firmato digitalmente