



SERGIO SCIBETTA
CECILIA SCIBETTA
LIVIO PERRI
GIANLUCA MARTA
GULIANA BATTISTI
LUIGI INFANTINO
FERDINANDO DE FLORA
LISSETTE BARBA
LUCA MORRONI
STEFANIA MACI
BARBARA GIORGI
FRANCESCA GRECO
CLAUDIA MANDOLES
CRISTIANA LUPO

News per i clienti dello Studio

N. 10

3 febbraio 2022

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Contributo per la riduzione del canone riconosciuto anche per le locazioni già rinegoziate

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che l'Agenzia delle Entrate, nella risposta a interpello 11.1.2022 n. 13, ha chiarito che, in **caso di nuova rinegoziazione del canone di un contratto di locazione** già oggetto di riduzione per lo stesso importo, il **locatore ha diritto al contributo a fondo perduto** previsto dall'art. 9-quater del DL 137/2020 (c.d. DL "Ristori"). In particolare, è stato chiarito che il locatore che ha effettuato una rinegoziazione del canone di locazione conforme ai requisiti richiesti dalla legge per accedere al contributo a fondo perduto, ma che si è visto respingere l'istanza in ragione di una precedente rinegoziazione del medesimo importo concesso prima che operasse l'agevolazione, ha **diritto ad essere ammesso a richiedere il contributo anche se i termini sono scaduti**, presentando un'istanza volta alla revisione, in autotutela, **dell'esito del rigetto sulla base di quella già trasmessa in pendenza dei termini**. In buona sostanza, se la procedura web per la presentazione dell'istanza di ottenimento del contributo **non riconosce la seconda diminuzione del canone** (la quale rispetti i requisiti richiesti dalla norma), il contribuente ha comunque **diritto ad essere ammesso al beneficio**, trasmettendo un'istanza in autotutela all'Ufficio presso il quale è stato registrato il contratto di locazione. Il software per la presentazione dell'istanza di accesso al contributo, infatti, **non consente più l'inoltro della domanda**, posto che il termine di presentazione è scaduto il 6.10.2021.

Premessa

L'Agenzia delle Entrate, nella risposta a interpello 11.1.2022 n. 13, ha chiarito le **modalità di accesso al contributo a fondo perduto per la riduzione del canone di locazione** (art. 9-quater del DL



137/2020) per il contribuente che si sia visto rigettare l'istanza dalla procedura web in ragione di una **precedente rinegoziazione del canone**.

Ambito applicativo del contributo

Il contributo a fondo perduto previsto dall'art. 9-quater del DL 137/2020 (c.d. DL "Ristori"), che è **pari al 50% della riduzione del canone per un massimo di 1.200,00 euro annui**, poteva essere **richiesto fino al 6.10.2021 dai locatori di contratti di locazione ad uso abitativo**, oggetto di rinegoziazione in diminuzione dei canoni relativi all'anno 2021.

Osserva

In particolare, per accedere alla misura occorre che:

- **alla data del 29.10.2020 fosse in essere un contratto di locazione di tipo abitativo avente ad oggetto un immobile ubicato in un Comune ad alta tensione abitativa**, individuato in un elenco approvato dal CIPE con la deliberazione 13.11.2003 n. 87;
- **l'immobile concesso in locazione fosse adibito dal conduttore ad abitazione principale**;
- **il locatore concedeva una riduzione del canone per tutto l'anno 2021 o per parte di esso**;
- **la rinegoziazione avesse una decorrenza pari o successiva al 25.12.2020 e fosse comunicata, entro il 31.12.2021, all'Agenzia delle Entrate**

Problemi nella presentazione dell'istanza

Per accedere al contributo, **i locatori interessati** (o gli intermediari delegati) **dovevano presentare un'istanza da trasmettere all'Agenzia delle Entrate tra il 6.7.2021 e il 6.10.2021**, come stabilito a seguito della proroga del termine ad opera del provv. Agenzia delle Entrate 4.9.2021 n.227358. La domanda **doveva essere presentata attraverso un'apposita procedura web** messa a disposizione nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate.

Osserva

Come testimoniato dall'interpello in commento, **si sono registrate criticità relative**, in particolare, al **riconoscimento dell'avvenuta riduzione del canone**, nel caso in cui questa seguisse una precedente rinegoziazione, in quanto la **procedura web non rilevava la riduzione rispetto al canone stabilito in contratto**, bensì rispetto alla rinegoziazione precedente.

Nel caso oggetto di interpello, **l'istante rappresentava di essere locatore in un contratto con canone annuale di 6.600,00 euro**, con decorrenza dal 23.7.2015, **oggetto di due rinegoziazioni successive dello stesso importo**, una relativa al periodo **23.6.2020 - 22.6.2021**, l'altra per il periodo **23.6.2021 - 22.6.2022**.

Osserva

La procedura per la presentazione **dell'istanza di ottenimento del contributo**, tuttavia, **non aveva riconosciuto la seconda diminuzione del canone poiché il canone risultava già di quell'importo** a seguito della prima rinegoziazione e aveva respinto l'istanza; **il contribuente**, pertanto, **chiedeva di poter essere ammesso al beneficio**, sebbene la procedura web di presentazione dell'istanza non consentisse più l'inoltro della richiesta.

Soluzione dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, **dopo aver escluso la spettanza del contributo in esame per la prima rinegoziazione**, stipulata prima del 25.12.2020, **ha affermato che la seconda rinegoziazione** (relativa al periodo 23.6.2021 - 22.6.2022) **soddisfa il requisito temporale per l'ammissione alla richiesta del contributo**, posto che, in assenza di questa seconda rinegoziazione, il canone sarebbe tornato ad essere dovuto in misura piena.

Osserva

Poiché il termine di **presentazione delle domande è spirato**, **il contribuente**, per accedere al beneficio, **è tenuto a presentare un'istanza volta alla revisione, in autotutela**, dell'esito del rigetto sulla base di quella già trasmessa in pendenza dei termini, sulla scorta di quanto chiarito con la risoluzione n. 65/2020.

Contenuto dell'istanza in autotutela

L'istanza sottoscritta, che nel caso di specie può essere **presentata via PEC** in ragione del fatto che l'istante non è residente in Italia, dovrà:

- **contenere tutti i dati previsti dal provv. Agenzia delle Entrate 6.7.2021 n. 180139** (tra cui i dati del contratto, il codice fiscale del locatore, l'IBAN del conto corrente intestato al locatore);
- **prevedere in allegato la documentazione probatoria relativa alla rinegoziazione del canone**;
- **essere accompagnata da una nota** con la quale il soggetto richiedente il contributo specifica in modo puntuale e chiaro i **motivi dell'errore**.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse. Cordiali saluti