

Benefici fiscali per la locazione di immobili a canone agevolato- Comuni ad alta tensione abitativa

11 Aprile 2005

Si perdono le agevolazioni fiscali previste, ai fini IRPEF, dall'art.8 della legge 431/1998 per le locazioni di abitazioni a canone convenzionato, dal periodo d'imposta in cui interviene la delibera del CIPE che esclude il Comune in cui è sito l'immobile dall'elenco dei comuni ad alta intensità abitativa.

Così ha precisato l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n.44/E del 7 aprile 2005**.

Come noto, l'art. 8, comma 1, della legge n. 431/1998 prevede specifiche agevolazioni fiscali, sia ai fini dell'IRPEF che dell'imposta di registro, per i contratti di locazione a canone convenzionato (di cui all'art.2, comma 3, della stessa legge 431/1998) stipulati nei Comuni ad alta intensità abitativa, il cui elenco viene aggiornato ogni due anni con delibera del CIPE (ai sensi del successivo comma 4 del medesimo art.8).

In tali casi, è previsto, infatti, che:

Ü il reddito imponibile, ai fini IRPEF, del proprietario è costituito dal canone di locazione ridotto del 15%, su cui si applica un ulteriore abbattimento del 30% (in sostanza, va dichiarato il canone ridotto del 40,5%);

Ü ai fini dell'imposta di registro, la base imponibile è pari al 70% del canone annuo derivante dalla locazione.

Al riguardo, l'Agenzia si è espressa in relazione alle conseguenze derivanti dall'eliminazione del Comune dove è situato l'immobile dall'elenco di quelli ad alta intensità abitativa, precisando che:

- **ai fini dell'agevolazione IRPEF**, la sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 8, comma 1, della legge n. 431/98, deve essere verificata in relazione a ciascun periodo di imposta interessato, tenuto conto che la relativa base imponibile si determina annualmente (art. 7, comma 1, del TUIR., D.P.R. 917/1986).

Pertanto, a parere dell'Amministrazione, **il proprietario dell'immobile perde i benefici fiscali, sin dal momento in cui interviene la delibera del CIPE**, che esclude il Comune dall'elenco, a nulla rilevando la frazione di anno eventualmente decorsa prima dell'intervento della stessa;

- per quanto concerne, invece, l'agevolazione **ai fini dell'imposta di registro**, la sussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 8, comma 1, della legge n. 431/98, deve essere verificata al momento della registrazione del contratto di locazione (art.43, comma 1, lett.h, D.P.R. 131/1986), a nulla rilevando la modalità di versamento dell'imposta, in un'unica soluzione o annualmente, entro 30 giorni dalla precedente annualità.

Ciò implica che **l'imposta potrà continuare ad applicarsi sul corrispettivo annuale determinato in misura ridotta per tutta la durata del contratto, proroga biennale compresa**, anche dopo l'intervento della delibera del CIPE.

Tuttavia, **in caso di rinnovo** anche tacito del contratto **successivamente a tale delibera**, anche ai fini dell'imposta di registro **il proprietario non può essere ammesso all'agevolazione**.

4126-Risoluzione n.44-E del 7 aprile 2005.pdf [Apri](#)