

STUDIO SEBASTIANI

Circolari per la clientela

**Emergenza epidemiologica
da Coronavirus - Contributo a
fondo perduto per la riduzione del
canone di locazione - Modalità e
termini di presentazione
delle istanze**

1 PREMESSA

L'art. 9-*quater* del DL 28.10.2020 n. 137 (c.d. DL "Ristori"), conv. L. 18.12.2020 n. 176, ha introdotto un contributo a fondo perduto per il locatore di immobile ad uso abitativo che riduce il canone del contratto di locazione in essere al 29.10.2020, in relazione agli immobili siti nei Comuni ad alta tensione abitativa e adibiti dal locatario ad abitazione principale, pari al 50% della riduzione del canone e per un massimo di 1.200,00 euro annui.

Per ottenere il contributo, è necessario presentare in via telematica un'apposita istanza all'Agenzia delle Entrate.

Con il provv. Agenzia delle Entrate 6.7.2021 n. 180139:

- sono state definite le modalità e i termini di presentazione dell'istanza per accedere al contributo; l'istanza deve essere presentata a partire dal 6.7.2021 ed entro il 6.9.2021;
- è stato approvato un apposito modello, con le relative istruzioni di compilazione, per presentare tale istanza;
- sono stati definiti gli ulteriori elementi necessari all'attuazione della misura in esame.

L'Agenzia delle Entrate, inoltre, ha pubblicato una guida dedicata.

2 SOGGETTI

Il contributo a fondo perduto può essere richiesto dai locatori di contratti di locazione ad uso abitativo, oggetto di rinegoziazione in diminuzione dei canoni relativi all'anno 2021.

Hanno diritto al contributo i locatori:

- persone fisiche non titolari di partita IVA;
- persone fisiche o soggetti diversi, titolari di partita IVA.

Locatori superiori a uno

Nel caso in cui, per il medesimo contratto, vi siano più locatori, ciascuno dovrà presentare l'istanza per richiedere il contributo spettante per la propria quota di possesso dell'immobile.

3 REQUISITI

Per accedere al contributo occorre che:

- alla data del 29.10.2020 sia 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 sia adibito dal conduttore ad abitazione principale;
- il locatore conceda una riduzione del canone per tutto l'anno 2021 o per parte di esso;
- la rinegoziazione abbia una decorrenza pari o successiva al 25.12.2020 e sia comunicata, entro il 31.12.2021, all'Agenzia delle Entrate.

3.1 CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione deve avere ad oggetto un immobile:

- adibito ad uso abitativo (categoria catastale da A/1 a A/11, tranne A/10) e registrato presso l'Agenzia delle Entrate con i codici L1 (locazione di immobile ad uso abitativo), L2 (locazione agevolata di immobile ad uso abitativo) o L3 (locazione di immobile ad uso abitativo assoggettato a IVA), compresi i contratti in regime di cedolare secca;
- situato in un Comune ad alta tensione abitativa (nell'elenco approvato dal CIPE con la deliberazione n. 87/2003 rientrano le principali città italiane);

- che costituisce l'abitazione principale del conduttore, ossia quella nella quale il conduttore dimora abitualmente, e ciò risulti dalla residenza anagrafica.

Date del contratto

Il contratto per cui si richiede il contributo deve risultare in essere al 29.10.2020, dunque la locazione deve avere data iniziale anteriore al 30.10.2020 e non essere cessata al 29.10.2020.

3.2 RIDUZIONE DEL CANONE

Il contributo spetta a condizione che il locatore conceda una o più rinegoziazioni in diminuzione del canone per tutto l'anno 2021 o per parte di esso e che tali rinegoziazioni:

- abbiano data di decorrenza pari o successiva al 25.12.2020;
- siano comunicate all'Agenzia delle Entrate entro il 31.12.2021.

Comunicazione delle rinegoziazioni all'Agenzia delle Entrate

Le rinegoziazioni in diminuzione del canone dei contratti di locazione possono essere comunicate all'Agenzia delle Entrate mediante:

- registrazione telematica tramite la procedura "RLI web", presente nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia o invio telematico di *file* predisposto mediante il *software* "RLI";
- registrazione tramite i "servizi agili" dell'Agenzia, ossia inviando, tramite *e-mail* o PEC, all'ufficio territoriale presso il quale era stato registrato il contratto di locazione:
 - copia dell'accordo di rinegoziazione sottoscritto con firma autografa;
 - modello RLI compilato e sottoscritto;
 - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, di essere in possesso dell'atto in originale e della conformità a questo della copia e delle immagini inviate e contenente l'impegno a depositare in ufficio l'atto in originale una volta terminato il periodo emergenziale;
 - copia del documento di identità del richiedente;
 - modello di versamento dei tributi autoliquidati, se dovuti;
- registrazione presso gli sportelli degli uffici territoriali dell'Agenzia.

Posto che l'istanza deve essere presentata tra il 6.7.2021 e il 6.9.2021, occorre distinguere:

- le rinegoziazioni già comunicate all'Agenzia delle Entrate alla data di presentazione dell'istanza, da cui può derivare il diritto al contributo se hanno data di decorrenza pari o successiva al 25.12.2020;
- le rinegoziazioni che saranno accordate al conduttore successivamente alla scadenza prevista per la presentazione dell'istanza, che vanno indicate, nell'istanza, come "rinegoziazioni programmate", con indicazione dell'impegno alla comunicazione all'Agenzia tramite il modello RLI entro il 31.12.2021.

Di seguito si riporta la *check list* per la presentazione dell'istanza, predisposta dall'Agenzia delle Entrate e contenuta nella Guida "Il contributo a fondo perduto per la riduzione degli affitti" (luglio 2021).

L'immobile locato è ad uso abitativo (categoria catastale da A/1 a A/11, tranne A/10)	Si	
	No	Il contributo non spetta
L'immobile locato è situato in un Comune ad alta densità abitativa	Si	
	No	Il contributo non spetta
L'immobile locato è adibito ad abitazione principale del conduttore (residenza anagrafica)	Si	
	No	Il contributo non spetta

Il contratto di locazione ha la data di inizio locazione non successiva al 29.10.2020 e non è cessato alla stessa data	Si	
	No	Il contributo non spetta
Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate	Si	Annotare gli estremi di locazione
	No	Il contributo non spetta
Il contratto di locazione è stato registrato con modello RLI e "tipologia contratto" L1, L2 o L3 (oppure con modalità previgenti e indicazione di tipologia di contratto abitativo)	Si	
	No	Se l'immobile è abitativo, richiedere la rettifica della tipologia di contratto presso l'ufficio territoriale dove è stato registrato il contratto
Il locatore ha stipulato con decorrenza pari o successiva al 25.12.2020 – o stipulerà successivamente all'istanza – una o più rinegoziazioni in diminuzione del canone di locazione relative ad almeno una mensilità dell'anno 2021	Si	
	No	Il contributo non spetta
Le rinegoziazioni stipulate sono state già comunicate all'Agenzia delle Entrate o verranno comunicate entro il 31.12.2021	Si	
	No	Il contributo non spetta
Nel caso in cui la rinegoziazione sia già stata comunicata all'Agenzia delle Entrate, nel campo del modello RLI è stato indicato l'importo del canone rinegoziato calcolato moltiplicando il canone mensile rinegoziato per tutta l'annualità del contratto (indipendentemente dalla durata della rinegoziazione)	SI	
	NO	Procedere alla rettifica dell'importo presso l'ufficio territoriale dove è stato registrato il contratto

4 AMMONTARE DEL CONTRIBUTO

Il contributo è pari al 50% dell'importo complessivo delle rinegoziazioni in diminuzione dei canoni previsti per l'anno 2021, relative ai contratti di locazione che soddisfano i suddetti requisiti.

L'importo massimo del contributo è pari a 1.200,00 euro per ogni locatore.

In caso di contratti di locazione con più locatori, l'importo delle rinegoziazioni è attribuito al singolo locatore in base alla percentuale di possesso dell'immobile.

Possibile rideterminazione del contributo

Qualora le risorse stanziate siano inferiori all'ammontare complessivo dei contributi desumibile dalle istanze validamente presentate, l'Agenzia delle Entrate ripartirà proporzionalmente le risorse stanziate sulla base del rapporto tra l'ammontare dei fondi disponibili e l'ammontare complessivo dei contributi richiesti.

La percentuale di riparto sarà resa nota con apposito provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

5 PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

Per accedere al contributo, i locatori interessati devono presentare una specifica istanza, da trasmettere all'Agenzia delle Entrate esclusivamente in modalità telematica tra il 6.7.2021 e il 6.9.2021, secondo quanto stabilito con il relativo provv. 6.7.2021 n. 180139.

5.1 CONTENUTO DELL'ISTANZA

L'istanza, oltre ai dati identificativi del richiedente o del legale rappresentante (in caso di richiedente diverso da persona fisica ovvero minore o interdetto), contiene:

- l'IBAN del conto corrente intestato al locatore richiedente il contributo;

- i dati del contratto o dei contratti oggetto di rinegoziazione, la data di inizio e fine del nuovo canone rinegoziato, l'importo del canone annuo prima e dopo la rinegoziazione con l'indicazione della quota di possesso del locatore richiedente il contributo;
- la rinuncia al contributo, in caso di istanza già inviata.

5.2 MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

L'istanza deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate, direttamente o tramite un intermediario abilitato, a partire dal 6.7.2021 ed entro il 6.9.2021.

La predisposizione e trasmissione delle istanze deve avvenire esclusivamente in via telematica, attraverso un'apposita procedura *web* messa a disposizione all'interno dell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (percorso: "La mia scrivania" - "Servizi per" - "Comunicare" - "Contributo a fondo perduto per la riduzione dell'importo del canone di locazione").

Ciascun locatore può presentare una sola istanza, anche in presenza di più contratti di locazione o di più rinegoziazioni per il medesimo contratto.

5.3 RICEVUTE

A seguito della presentazione dell'istanza:

- è assegnato un codice di protocollo telematico al *file* dell'istanza trasmessa, che consente, anche successivamente, di risalire all'istanza;
- è rilasciata una prima ricevuta che ne attesta la presa in carico, ai fini della successiva elaborazione, ovvero lo scarto a seguito dei controlli formali dei dati in essa contenuti;
- successivamente al 31.12.2021, determinato il contributo per ciascuna istanza, sarà rilasciata una seconda ricevuta contenente l'importo che verrà effettivamente erogato.

Nella sezione "Istanza per il riconoscimento del contributo a fondo perduto per la riduzione dell'importo del canone di locazione" dell'area riservata è possibile consultare l'elenco degli invii effettuati e delle relative ricevute di elaborazione.

Le ricevute sono consultabili anche al *link* "Ricevute" dell'area riservata.

5.4 ISTANZA SOSTITUTIVA E RINUNCIA ALL'ISTANZA

Dopo la presentazione dell'istanza, il locatore può:

- trasmettere un'istanza sostitutiva entro il 6.9.2021, se si accorge di aver indicato dati errati o se la richiesta è stata "scartata", indicando tutti i dati relativi ai contratti di locazione e alle relative rinegoziazioni per le quali è richiesto il contributo, comprese le rinegoziazioni precedentemente indicate correttamente (l'ultima istanza presentata, infatti, sostituisce tutte quelle precedenti);
- presentare una rinuncia al contributo, anche oltre il 6.9.2021 e fino al 31.12.2021, che esprime la rinuncia totale e definitiva al contributo.

6 EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO

L'Agenzia delle Entrate, dopo il 31.12.2021, una volta riscontrati i dati indicati sulle istanze prese in carico:

- rideterminerà il contributo richiesto, non considerando eventuali contratti di locazione terminati prima dell'efficacia della rinegoziazione programmata o eventuali rinegoziazioni non comunicate o comunicate con dati diversi da quelli indicati nell'istanza. Se un contratto di locazione è cessato anticipatamente nel corso dell'anno 2021, l'Agenzia considererà le sole mensilità di canone rinegoziato che hanno esplicato effetto fino alla data di risoluzione del contratto;
- effettuerà un controllo di validità dell'IBAN indicato nell'istanza e, nel caso in cui non risultasse

valido, ne darà evidenza al richiedente all'interno della ricevuta finale. Il richiedente potrà indicare un nuovo IBAN mediante una procedura *web* che verrà messa a disposizione all'interno dell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia nel mese di gennaio 2022;

- totalizzerà i contributi a fondo perduto ed eventualmente rideterminerà la percentuale effettiva di erogazione, in base al rapporto tra il totale dei contributi richiesti e i fondi stanziati;
- erogherà ai richiedenti i contributi emettendo i mandati di pagamento mediante accredito sul conto corrente e rilascerà una seconda ricevuta che contiene l'indicazione dell'importo del contributo effettivamente spettante ed erogato.

7 CONTROLLI E SANZIONI

Prima di erogare il contributo, l'Agenzia delle Entrate effettua controlli per valutare l'esattezza e la coerenza dei predetti dati con le informazioni presenti in Anagrafe tributaria al 31.12.2021.

L'indebita percezione del contributo a danno dello Stato è soggetta alla pena della reclusione da 3 mesi a 6 anni ai sensi dell'art. 316-*ter* c.p., ove ne ricorrano i presupposti.