

AGEVOLAZIONI FISCALI IN MATERIA DI LOCAZIONE ABITATIVA:

L'AGENZIA DELLE ENTRATE RIVEDA LE SUE POSIZIONI!

La legge n. 431/98, che ha riformato le locazioni abitative, ha stabilito agevolazioni fiscali, in tema d'imposta di registro e d'imposta sui redditi, a favore dei proprietari che sottoscrivono specifici contratti. Tali contratti sono dalla medesima legge (art. 4-bis, introdotto dalla L. 2/2002) esplicitamente definiti **agevolati**.

I contratti agevolati si possono stipulare in tutti quei comuni nei quali le associazioni dei proprietari di case e degli inquilini, abbiano sottoscritto un accordo territoriale che fissa le fasce di variazione periodica dei canoni ma, le agevolazioni fiscali sono previste **limitatamente ai comuni ad alta tensione abitativa**.

Cosa succede quando un comune è cancellato dall'elenco dell'alta tensione abitativa e viene quindi a perdere tale qualità?

L'Agenzia delle Entrate, rispondendo al quesito postole dall'Associazione dei Piccoli Proprietari Immobiliari, sostiene che ai contratti stipulati nei comuni che, per effetto della fuoruscita dall'elenco dell'alta tensione abitativa hanno perso tale caratteristica, non si conferiscono più le specifiche agevolazioni fiscali erariali.

Sulla questione è intervenuto il viceministro alle infrastrutture Ugo Martinat, responsabile del Governo per le politiche abitative che, in una lettera inviata al Ministro dell'Economia e delle Finanze, contesta la posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate, sostenendo che: "l'art. 8, comma 1, della L. 431/98, dispone che le agevolazioni fiscali si applicano per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi dell'art. 2, comma 3, a seguito di accordo definito in sede locale"; è quindi chiaro che la disposizione di legge fa riferimento al momento **iniziale** dei contratti (stipulati o rinnovati) oltre che al "luogo" (comuni ad alta tensione abitativa).

Per questo motivo tutti, sino ad oggi, hanno ritenuto che le agevolazioni erariali perdurano per **l'intera durata contrattuale**, anche dopo l'eventuale espunzione di un comune dall'elenco dell'alta tensione abitativa.

La ferma posizione assunta dal viceministro Martinat, è condivisibile e senza dubbio fortemente sostenuta da motivazioni più che valide.

L'interpretazione della norma, manifestata dall'Agenzia delle Entrate appare invece, a parere dell'UGL, eccessivamente restrittiva e suscettibile, per l'evidente danno che ne potrà derivare per un numero imprecisabile di cittadini proprietari di case di abitazione, di generare numerosi ricorsi innanzi all'autorità giudiziaria competente.

L'UGL, alla luce delle argomentazioni esposte e, nelle more di una probabile iniziativa "sanatoria" da parte del Ministro dell'Economia e delle Finanze, invita l'Agenzia delle Entrate ad approfondire la problematica e, nel caso di ravvedimento, a fornire tutte le indicazioni necessarie ai dipendenti dell'Agenzia stessa, per consentire loro una certa e più serena attività amministrativa.