

DECRETO SEMPLIFICAZIONI

Attestazione di rispondenza relativa a una locazione valida anche per un secondo contratto, ma a parità di condizioni

DI GIOVANNI GALLI

L'attestazione di rispondenza relativa ad un contratto di locazione potrà valere anche per un secondo contratto solo a condizioni che le condizioni contrattuali siano identiche.

L'articolo 7 del decreto-legge 21 giugno 2022 n. 73 ("Semplificazioni") dispone che l'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del singolo contratto di locazione abitativa agevolata prevista dal decreto ministeriale 16 gennaio 2017 "può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce".

La disposizione condurrebbe, se non correttamente interpretata, a un risultato irragionevole e contraddittorio.

Il decreto ministeriale del 2017, nel dettare disposizioni in tema di locazioni abitative agevolate, transitorie e per studenti universitari, prevede che le organizzazioni rappresentative della proprietà e dell'inquilinato firmatarie degli accordi locali possano rilasciare, per le finalità fiscali legate ai benefici previsti per le locazioni di tale natura, nel caso di contratti stipulati senza l'assistenza delle organizzazioni, un'attestazione diretta a riconoscere la rispondenza del singolo contratto di locazione, quanto ai suoi contenuti economici e normativi, all'accordo locale che tali organizzazioni abbiano sottoscritto. L'at-

testazione, secondo quanto è stato poi affermato dall'Agenzia delle entrate con la risoluzione 31/E del 20 aprile 2018, risponde alla finalità di "dimostrare all'Agenzia in caso di verifica fiscale la correttezza delle deduzioni utilizzate".

L'attestazione ha ad oggetto il singolo contratto di locazione, che le organizzazioni anzidette sono tenute ad esaminare per la verifica del rispetto di quanto previsto dall'accordo territoriale sia con riguardo agli aspetti economici (canone, oneri accessori, cauzione ecc.) sia con riguardo agli aspetti normativi (le clausole che definiscono diritti e obblighi delle parti contraenti).

La nuova norma pare incorrere in confusione: nel senso che essa sembra muovere dalla considerazione che oggetto dell'attestazione sia l'immobile locato e non il contratto di locazione. Sembra cioè che si sia considerato che l'attestazione di rispondenza abbia natura e contenuto analoghi rispetto a quelli propri di altre attestazioni relative agli immobili (quale per esempio l'A.P.E., l'attestato di prestazione energetica).

Sottolineato che invece, come detto, l'attestazione relativa alle locazioni agevolate ha ad oggetto il contratto, e che la stessa Agenzia delle entrate con la risposta n. 105 del 12 dicembre 2018 ha chiarito di ritenere "necessaria una attestazione per ogni singolo contratto", pare chiaro che affinché la nuova disposizione possa trovare applica-

zione (e dunque perché possa utilizzarsi l'attestazione rilasciata relativamente ad un contratto di locazione anche per altro, distinto, contratto di locazione) è necessario che i due contratti siano esattamente identici e coincidenti.

Dovrà trattarsi dunque di contratti della medesima natura, della medesima durata, con il medesimo canone, intervenuti tra le medesime parti, contratti che presentino tutte le clausole contrattuali esattamente identiche: solo in questo caso l'attestazione relativa al primo contratto potrà valere anche per il secondo.

In ogni caso diverso si renderà invece necessaria (come aveva affermato espressamente l'Agenzia delle entrate) una nuova e distinta attestazione.

Ove non si riconoscesse la portata anzidetta alla nuova disposizione, la stessa risulterebbe, come detto, irragionevole e incoerente: e non si vedrebbe quale utilità potrebbe riconoscere l'Agenzia delle entrate (oltre che gli Uffici Imu dei Comuni, con riguardo al riconoscimento dei benefici quanto all'imposta locale) a un'attestazione di rispondenza che fosse stata rilasciata per un contratto diverso da quello sottoposto al suo esame.

Contratto diverso che, ove la disposizione in esame non fosse letta nel senso sopra indicato, potrebbe avere canone, durata, patti contrattuali, aspetti soggettivi relativi alle parti contraenti ecc. del tutto differenti da quelli propri del contratto che interessa.