

SETTORE**AGEVOLAZIONI****IL C.D. “CONTRIBUTO AFFITTI” PER LA
RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE****RIFERIMENTI**

- **Art. 9-quater, DL n. 137/2020**
- **Provvedimento Agenzia Entrate 6.7.2021**

IN SINTESI

Nell’ambito del c.d. “Decreto Ristori” è stato istituito uno specifico Fondo per la sostenibilità del pagamento degli affitti delle unità immobiliari residenziali che prevede la concessione di un contributo a fondo perduto, a favore dei proprietari di appartamenti affittati in Comuni ad alta tensione abitativa che nel 2021 hanno ridotto / riducono il canone di locazione, pari al 50% della rimodulazione in diminuzione concessa, fino ad un massimo di € 1.200.

Recentemente l’Agenzia delle Entrate ha definito i termini e le modalità per la richiesta del bonus in esame, c.d. “contributo affitti” da parte dei proprietari beneficiari.

La domanda va inviata telematicamente all’Agenzia dal 6.7 al 6.9.2021 direttamente dal contribuente o tramite un intermediario delegato all’accesso al Cassetto fiscale.

Dal 7.9.2021 l’Agenzia comunica all’interessato l’importo teorico massimo del contributo spettante. La stessa Agenzia dall’1.1.2022 determina l’effettivo contributo spettante ai beneficiari sulla base del limite di spesa stanziato (€ 100 milioni).

Nell'ambito del DL n. 137/2020, c.d. "Decreto Ristori", il Legislatore ha previsto il **riconoscimento per il 2021** di un contributo a fondo perduto **a favore dei locatori** di immobili uso abitativo, ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa, che costituisce l'abitazione principale del locatario, **che riducono il canone del contratto di locazione in essere alla data del 29.10.2020**.



Il contributo in esame è pari al **50% della riduzione del canone** entro il **limite massimo di € 1.200** per singolo locatore.

La fruizione del beneficio in esame è subordinata alla presentazione all'Agenzia delle Entrate di un'apposita domanda, i cui termini e modalità di presentazione sono stati recentemente individuati dalla stessa Agenzia con il Provvedimento 6.7.2021.

SOGGETTI BENEFICIARI E CONDIZIONI RICHIESTE

Il contributo, come sopra accennato, può essere richiesto dai locatori di unità immobiliari uso abitativo, oggetto di **rinegoziazione in diminuzione** dei canoni relativi al 2021. In caso di più locatori per il medesimo contratto ciascun locatore deve presentare la domanda per richiedere il contributo in esame per la propria quota.



Come precisato nella specifica Guida disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate il contributo spetta sia ai locatori persone fisiche non titolari di partita IVA, sia ai locatori, persone fisiche / soggetti diversi, titolari di partita IVA.

Come riepilogato nelle istruzioni del modello utilizzabile per la domanda il contributo spetta a condizione che:

- il contratto **sia in essere al 29.10.2020** (sono ammessi al beneficio sia i contratti in regime ordinario sia i contratti in regime di cedolare secca);
- l'immobile sia **adibito ad uso abitativo**, ossia il contratto risulti registrato con uno dei seguenti codici:
 - L1 locazione immobile ad uso abitativo;
 - L2 locazione agevolata immobile ad uso abitativo;
 - L3 locazione immobile ad uso abitativo (contratto assoggettato a IVA);
- l'immobile sia ubicato in un **Comune ad alta tensione abitativa**. Come desumibile dalla citata Guida per l'individuazione dei predetti Comuni va fatto riferimento:
 - all'art. 1 comma 1, lett. a) e b), DL n. 551/88 (Comune di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i Comuni confinanti con gli stessi e gli altri Comuni capoluogo di Provincia);
 - a quanto individuato dal CIPE, in particolare, con la [Delibera 13.11.2003, n. 87, allegato A](#);
- l'immobile costituisca **l'abitazione principale del conduttore**. Nella citata Guida l'Agenzia precisa che per abitazione principale del conduttore si intende quella nella quale lo stesso dimora abitualmente e ciò **risulti dalla residenza anagrafica**;
- entro il 31.12.2021 sia comunicato all'Agenzia delle Entrate la rinegoziazione in diminuzione del canone, per tutto il 2021 o per parte di esso, tramite mod. RLI. La data della rinegoziazione non può essere anteriore al 25.12.2020.

Si rammenta che per comunicare la rinegoziazione è possibile utilizzare 3 modalità:

- registrazione telematica tramite la procedura web "RLI web" o mediante l'invio telematico del file predisposto mediante il software RLI;
- registrazione tramite i servizi dell'Agenzia;
- registrazione presso gli Uffici territoriali dell'Agenzia.

STRUTTURA DEL MODELLO

Il modello della domanda è composto dal **Frontespizio** e dal **quadro A-Requisiti**.

In particolare, nel Frontespizio oltre al codice fiscale del locatore / eventuale rappresentante legale, va inserito l'IBAN del c/c (intestato / cointestato con il locatore) per l'accredito del contributo. È prevista inoltre una specifica casella per la rinuncia al contributo.

Come precisato nelle istruzioni **per ciascun contratto** di locazione oggetto di rinegoziazione va **compilato un distinto rigo** (A1, A2, ecc.).

Distinti rigi vanno utilizzati anche in caso di più rinegoziazioni riguardanti lo stesso contratto. In tal caso va barrata la casella "*Continuazione*" al fine di indicare che trattasi del medesimo contratto di locazione del rigo precedente.

È possibile utilizzare lo stesso rigo senza barrare la casella "*Continuazione*" se, per lo stesso immobile, è stata comunicata una rinegoziazione tramite il mod. RLI e si intende effettuare un'altra, tramite il mod. RLI, dopo la presentazione della domanda.

Il **quadro A - Requisiti** si compone delle seguenti **3 parti** e richiede specifiche informazioni riferite al contratto / contratti oggetto di rinegoziazione del relativo canone:

- Parte I - dati del contratto di locazione registrato;
- Parte II - dati della rinegoziazione già comunicata alla data di presentazione dell'istanza;
- Parte III - dati della rinegoziazione programmata.

PARTE I - DATI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO	
<i>"Dati identificativi del contratto"</i>	Va indicato il codice identificativo del contratto ovvero gli estremi di registrazione dello stesso (codice Ufficio, anno, serie, numero e, se presente, il sotto numero).
<i>"Data di inizio contratto"</i>	Va riportata la data di inizio del contratto di locazione (anteriore al 30.10.2020).
<i>"Importo canone annuo"</i>	Va indicato il canone originario della locazione ovvero l'importo del canone previsto prima della rinegoziazione.
<i>"Quota possesso"</i>	Va riportata la percentuale di possesso dell'immobile oggetto della locazione riferita al locatore che presenta la domanda (ad esempio, in presenza di due comproprietari va indicato "50%"). In caso di variazione della percentuale di possesso nel 2021, va indicata la percentuale di possesso alla data di presentazione della domanda.
	È obbligatorio barrare la casella " <i>Dichiaro che l'immobile oggetto della locazione è ubicato in comune ad alta tensione abitativa e costituisce abitazione principale del locatario</i> " per dichiarare che relativamente all'immobile / immobili oggetto del contratto di locazione sono soddisfatti i requisiti previsti dalla norma.
PARTE II - DATI DELLA RINEGOZIAZIONE GIÀ COMUNICATA ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA	
<i>"Data inizio rinegoziazione" e "Data fine rinegoziazione"</i>	Va indicata la data di inizio / fine del periodo in cui trova applicazione il canone rinegoziato.
<i>"Importo canone annuo rinegoziato"</i>	Va indicato l'importo del nuovo canone (ridotto rispetto a quello precedente). Tale dato corrisponde all'importo indicato nel campo " <i>corrispettivo cessione/risoluzione-canone rinegoziato</i> " del mod. RLI presentato all'Agenzia per la comunicazione della rinegoziazione.

PARTE III - DATI DELLA RINEGOZIAZIONE PROGRAMMATTA

“Dichiaro che intendo rinegoziare il canone entro il 31/12/2021”	Va barrata nel caso in cui il richiedente non abbia ancora comunicato la rinegoziatione all’Agenzia, ma intenda farlo successivamente alla presentazione della domanda, entro il 31.12.2021 .
“Data inizio rinegoziatione” / “Data fine rinegoziatione”	Va indicata la data di inizio / fine del periodo in cui trova applicazione il canone rinegoziato.
“Importo canone annuo rinegoziato”	Va indicato l’importo del nuovo canone ridotto . Tale dato corrisponde all’importo che sarà indicato nel campo “ <i>corrispettivo cessione/risoluzione-canone rinegoziato</i> ” del mod. RLI da presentare all’Agenzia per la comunicazione della rinegoziatione ed è determinato considerando l’importo del canone mensile rinegoziato per l’intera annualità, indipendentemente dai mesi in cui la rinegoziatione è applicata.

Esempio 1



Contratto di locazione tra Tizio (locatore al 100%) e Caio conduttore, stipulato l’1.1.2020, registrato presso l’Agenzia delle Entrate il 10.1.2020, con decorrenza dall’1.2.2020 fino al 31.1.2024, con canone mensile di € 500.

In data 30.12.2020 viene rinegoziata una diminuzione del canone mensile, pari a € 400 mensili per il periodo dall’1.3 - 31.12.2021.

In presenza di tutti i requisiti richiesti dalla norma per accedere al contributo a fondo perduto, il locatore potrà presentare la domanda come di seguito.

QUADRO A - REQUISITI

Mod. n.

Continuazione <input type="checkbox"/>	PARTE I - DATI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO									
	Codice identificativo del contratto T J S 2 0 L 0 0 9 9 2 5 0 0 0 M M									
	oppure		Codice ufficio		Anno	Serie	Numero	Sottonumero		
	A1		Data inizio contratto		Importo canone annuo		Quota possesso	Dichiaro che l’immobile oggetto della locazione è ubicato in comune ad alta tensione abitativa e costituisce abitazione principale del locatario		
	giorno	mese	anno							
	1	2	2020	6.000,00		100%	X			
	PARTE II - DATI DELLA RINEGOZIAZIONE GIÀ COMUNICATA ALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELL’ISTANZA									
	Data inizio rinegoziatione			Data fine rinegoziatione			Importo canone annuo rinegoziato			
	giorno	mese	anno	giorno	mese	anno				
	1	3	2021	31	12	2021	4.800,00			
	PARTE III - DATI DELLA RINEGOZIAZIONE PROGRAMMATTA									
	Dichiaro che intendo rinegoziare il canone entro il 31/12/2021			Data inizio rinegoziatione			Data fine rinegoziatione			Importo canone annuo rinegoziato
				giorno	mese	anno	giorno	mese	anno	

Al locatore spetta quindi un contributo a fondo perduto (teorico) pari a € 600 (1.200 x 50%).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda:

- va presentata all’Agenzia delle Entrate **in via telematica** tramite l’apposito **servizio web**, disponibile nell’area riservata del sito Internet dell’Agenzia;
- può essere trasmessa direttamente dal richiedente / intermediario autorizzato ad accedere al Cassetto fiscale del locatore.



Per ciascun locatore può essere presentata una sola domanda, anche in presenza di più contratti di locazione / rinegoziationi per lo stesso contratto.

A seguito della presentazione della domanda viene rilasciata una **prima ricevuta** attestante la presa in carico ai fini della successiva elaborazione.

Successivamente viene rilasciata una **seconda ricevuta** attestante l'accoglimento della domanda. Le ricevute sono messe a disposizione, esclusivamente del soggetto che ha trasmesso la domanda, nella sezione "ricevute" della propria area riservata nonché nella sezione "Consultazione degli invii effettuati" dell'applicazione web.

Come precisato nel citato Provvedimento **dal 7.9.2021** sarà possibile visualizzare, nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate, l'**importo teorico massimo** del contributo calcolato sulla base delle domande che hanno ottenuto la prima ricevuta di presa a carico. Tale importo potrà essere **rideterminato dall'1.1.2022** nel caso in cui le risorse stanziare per il contributo (€ 100 milioni) siano inferiori all'ammontare complessivo dei contributi richiesti.



La percentuale di erogazione sarà resa nota dall'Agenzia con apposito Provvedimento.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda **va presentata dal 6.7 al 6.9.2021**.

Entro gli stessi termini è possibile, "in caso di errore", presentare una nuova domanda che **sostituisce** quella precedentemente trasmessa.



L'ultima domanda trasmessa **sostituisce quelle precedentemente inviate**.

È consentito, in ogni caso, presentare una rinuncia al contributo entro il 31.12.2021.

In caso di **indebita percezione** del contributo in esame sono applicabile le sanzioni (reclusione da 6 mesi a 3 anni) previste dall'art. 316-ter, C.p. ("*Indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato*").



ISTANZA PER IL RICONOSCIMENTO DEL CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO PER LA RIDUZIONE DELL'IMPORITO DEL CANONE DI LOCAZIONE

(Art. 9-quater del decreto-legge 28 ottobre 2020, n. 137, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176)

DATI LOCATORE	Codice fiscale	
RAPPRESENTANTE FIRMATARIO DELL'ISTANZA	Codice fiscale	Codice carica 1 se rappresentante legale di richiedente diverso da persona fisica 2 se rappresentante di richiedente minore/interdetto
IBAN	Indicare il codice IBAN identificativo del conto corrente intestato al locatore	
RINUNCIA AL CONTRIBUTO	Il richiedente dichiara di voler rinunciare totalmente al contributo richiesto con l'istanza già presentata (in caso di rinuncia non vanno compilati i quadri "Requisiti" e "IBAN")	
SOTTOSCRIZIONE	DATA giorno mese anno	FIRMA
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA	Codice fiscale del soggetto incaricato	FIRMA

