



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Bonus affitto 2021

Autore: Salvatore Cirilla | 15/03/2021



Quali sono le agevolazioni Covid-19 previste dal legislatore a ristoro dei locatori?

Tra le categorie più colpite dalla catastrofe emergenziale che ha coinvolto tutto il mondo e, quindi, anche il nostro territorio nazionale, ci sono sicuramente i proprietari di immobili, locatori di contratti di **locazione**. A causa della (giusta) sospensione all'esecuzione degli sfratti per morosità, atta a salvaguardare le

famiglie in difficoltà, molti locatori sono rimasti privi di una fonte di guadagno importante per il sostentamento della propria famiglia. A distanza di un anno, il Governo ha previsto delle agevolazioni economiche che, seppur limitate negli importi, andranno a ristorare parzialmente questa categoria.

In questo articolo, analizzeremo il **bonus affitto 2021**, i requisiti per poter accedere e le modalità di presentazione. Infine, scopriremo se tali agevolazioni sono compatibili, o meno, con i benefici previsti in materia fiscale, prima fra tutti la cedolare secca.

Cos'è il bonus affitto 2021?

Il bonus affitto 2021 è un **contributo** a fondo perduto previsto dalla legge in favore dei locatori che decidano di ridurre il **canone di locazione** in favore dei propri inquilini.

A seguito della riduzione del canone, disposta in favore del **conduttore**, il proprietario dell'immobile potrà usufruire di un contributo statale pari al 50% della **riduzione** effettuata.

Facciamo un esempio.

Se il canone di locazione ammonta a mille euro mensili e il locatore decide di operare una riduzione di duecento euro, portando il canone di locazione mensile a ottocento euro, riceverà dal Governo un contributo di cento euro, pari alla metà della riduzione operata.

Il risparmio può arrivare a comprendere la cifra di 1.200 euro l'anno per **il locatore che riduce l'affitto**.

Come ottenere il bonus affitto 2021?

Per ottenere il bonus in oggetto, occorre rispettare alcuni requisiti:

- l'immobile deve essere destinato ad uso **abitativo**;
- l'**immobile affittato** deve essere collocato in una zona considerata ad alta tensione abitativa, così come previsto dalla legge **[1]**;
- le parti devono effettuare la deroga per iscritto del **canone** di locazione;

- il contratto deve essere operativo a far data dal 29 ottobre 2020, data di entrata in vigore del **decreto**.

Se vengono rispettati tutti questi requisiti, allora si potrà presentare la domanda per l'ottenimento del bonus, tramite l'accesso al sito dell'Agenzia delle Entrate e trasmissione **telematica** dell'istanza.

Il regime della cedolare secca

Si tratta di un **regime fiscale** posto a beneficio dei proprietari, locatori di beni immobili ad uso abitativo, per il quale è previsto il pagamento di un'**imposta sostitutiva agevolativa**, che non si andrà a cumulare con gli altri redditi.

Inoltre, la **cedolare secca** garantisce l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro e dall'imposta di bollo per registrazioni, risoluzioni e proroghe del contratto. Tale regime è applicabile anche nel caso in cui il conduttore dell'immobile sia un'impresa che lo affitti per ospitarvi i propri **dipendenti** (uso foresteria) **[2]**.

L'imposta sostitutiva è pari al 21% del canone di locazione annuo stabilito dalle parti; eccezione a parte viene fatta per i contratti a canone concordato, per cui si applica un'aliquota del 10%. Optando per tale regime fiscale, il locatore dovrà, però, rinunciare ad inserire la clausola di **aggiornamento del canone di locazione**, ivi compresa la variazione dell'indice **Istat**.

Il fine del legislatore è quello di combattere l'**evasione fiscale**, incentivando la registrazione dei contratti di locazione attraverso la sostituzione di clausole predeterminate dalle legge a quelle eventualmente difformi introdotte dalle parti.

Compatibilità bonus affitto con cedolare secca

Ci si è posto il problema se l'eventuale presenza di una clausola di **riduzione del canone** dovuta all'**emergenza Covid-19** sia compatibile con la presenza del regime della cedolare secca adottato dal locatore.

Il dubbio sorgerebbe dal fatto che la legge **[3]** stabilisce che il locatore che scelga l'applicazione della **cedolare secca** debba sospendere la facoltà di chiedere

l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo. È sorto, dunque, il dubbio circa l'assimilabilità dell'aggiornamento del canone alla **riduzione Covid-19**, prevista in aiuto delle **famiglie** colpite dalla **pandemia**.

Secondo l'Agenzia delle Entrate **[4]**, non esiste alcuna incompatibilità tra le due previsioni. Tale decisione prende spunto dalla normativa prevista con riguardo all'attuale **situazione** emergenziale **sanitaria** ed economica, secondo la quale si rende necessario attuare procedure e misure eccezionali, temporanee ed urgenti rivolte ad agevolare il mantenimento del tessuto economico e sociale: caso classico è la riduzione del canone per un valore massimo di oscillazione del 10%. Tale riduzione perderebbe efficacia decorso tale periodo d'emergenza.

Pertanto, secondo quanto stabilito dalla legge, al sussistere delle condizioni emergenziali, la riduzione del canone di locazione si introduce obbligatoriamente nel contratto di locazione, pena la non conformità del contratto a quanto disposto nell'accordo normativo.

Così, il fatto che la riduzione sia imposta dalla legge, e non dal contratto, o dall'accordo successivo delle parti, rende compatibile tale operazione con il **regime agevolativo della cedolare secca**, poiché la modifica del canone non viene arbitrariamente optata dalle parti.

In conclusione, considerata la particolare situazione emergenziale che giustifica l'inserimento di tale clausola nei contratti di locazione, in maniera automatica e temporanea, allo scopo di tutelare entrambe le parti contrattuali, si ritiene che il regime agevolativo della cedolare secca non sia impedito dall'eventuale efficacia di tale clausola.

Note

[1] Comm. trib. prov.le Milano, sez. XXV, n.3529/2015 del 17.04.2015 **[2]** Cipe, del. N.87 del 13 novembre 2003; **[3]** Art. 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 **[4]** Risp. Agenzia Entrate 9 marzo 2021 n. 165