



Igino Sorbino
Dottore Commercialista
Revisore Contabile
igino@studiosorbino.com
<http://www.studiosorbino.com>

News per i Clienti dello Studio del 2 Settembre 2021

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Istanze per il contributo per la riduzione del canone di locazione: termine di presentazione al 6 settembre 2021

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, con Provvedimento 6.7.2021 n.180139, l'Agenzia delle Entrate ha definito le modalità applicative e i termini di presentazione dell'istanza per il riconoscimento del contributo a **fondo perduto per la riduzione dell'importo del canone di locazione** di cui all'art. 9-quater del DL 137/2020 (DL "Ristori"). In particolare, i locatori di immobili a uso abitativo siti **nei Comuni ad alta tensione abitativa e adibiti dal locatario** ad abitazione principale, che hanno rinegoziato in diminuzione i canoni per l'anno 2021, possono **presentare l'istanza per l'accesso al contributo fino al 6 settembre 2021**. Il contributo è riconosciuto fino al 50% della riduzione del canone, entro il limite massimo annuo di 1.200 euro per **singolo locatore**, in presenza di una rinegoziazione con decorrenza pari o successiva al 25.12.2020 e comunicata, entro il 31.12.2021, all'Agenzia delle Entrate tramite il modello RLI. Posto che l'istanza **deve essere presentata entro il 6.9.2021**, le rinegoziazioni in diminuzione che saranno accordate al **conduttore successivamente alla scadenza per la presentazione dell'istanza vanno indicate come "rinegoziazioni programmate"**, con indicazione dell'impegno alla comunicazione **all'Agenzia tramite il modello RLI entro il 31.12.2021**.

Premessa

L'Agenzia delle Entrate, con il provv. 6.7.2021 n. 180139, ha definito contenuto, **modalità di presentazione dell'istanza**, termini di invio e ogni altro elemento necessario all'attuazione del **contributo a fondo perduto per il locatore che riduce il canone di locazione** (art. 9-quater del DL 137/2020, conv. L. 176/2020).

Requisiti

Per accedere al contributo, **pari al 50% dell'importo complessivo delle rinegoziazioni** in diminuzione dei **canoni per un massimo di 1.200 euro** per ogni locatore, è necessario che:

- alla **data del 29.10.2020** sia in essere un **contratto di locazione di tipo abitativo** avente a oggetto un immobile ubicato in un Comune ad alta tensione abitativa, individuato in un elenco approvato dal CIPE con deliberazione n. 87/2003;
- **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 tramite il modello RLI (o mediante registrazione tramite i "servizi agili" dell'Agenzia o presso gli sportelli degli uffici territoriali).

Presentazione dell'istanza

L'istanza per il riconoscimento del **contributo a fondo perduto** deve essere presentata dal locatore o da un intermediario autorizzato ad **accedere al cassetto fiscale del locatore**, servendosi del modello allegato al provvedimento, **da trasmettere esclusivamente in modalità telematica nel periodo tra il 6.7.2021 e il 6.9.2021** (il servizio web per la presentazione dell'istanza è disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate).

Osserva

L'istanza contiene:

- à il **codice fiscale del locatore**;
- à **l'IBAN del conto corrente intestato** al locatore richiedente;
- à la **rinuncia al contributo** in caso di istanza già inviata;
- à 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 e l'indicazione della **quota di possesso del locatore richiedente il contributo**.

Rinegoziazione

Per ottenere il contributo, occorre che il **contratto di locazione sia oggetto di rinegoziazione** in diminuzione del canone **previsto per tutto l'anno 2021** o per parte di esso:

- à **comunicata, entro il 31.12.2021**, all'Agenzia delle Entrate tramite il modello RLI;
- à avente una **decorrenza pari o successiva al 25.12.2020**.

Osserva

Posto che l'istanza **deve essere presentata entro il 6.9.2021**, occorre distinguere:

- à le rinegoziazioni già comunicate all'Agenzia delle Entrate alla data di presentazione dell'istanza, che possono essere indicate nell'istanza e saranno oggetto del beneficio se aventi data di

decorrenza **pari o successiva al 25.12.2020**;

à le rinegoziazioni che **saranno accordate al conduttore successivamente alla scadenza** per la presentazione dell'istanza, che vanno indicate come "rinegoziazioni programmate", con indicazione dell'impegno alla comunicazione all'Agenzia **tramite il modello RLI entro il 31.12.2021**.

Il contributo, in questi casi, sarà erogato limitatamente a quelle che risulteranno effettivamente comunicate alla data del 31.12.2021.

Esempio di determinazione del contributo in caso di contratto con due rinegoziazioni

La Guida predisposta dall'Agenzia delle Entrate **fornisce alcuni esempi di determinazione del contributo**.

Poniamo il caso di un **contratto avente ad oggetto un immobile a uso abitativo di categoria catastale A/2**, al 100% di proprietà del locatore, situato nel Comune di Torino (comune ad alta densità abitativa), ove il conduttore **ha preso la residenza anagrafica**, adibendolo ad abitazione principale.

L'immobile è **locato con contratto di 4 anni**, con un canone annuo di 12.000 euro (canone mensile di 1.000 euro), **regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate**, con durata dall'1.1.2019 al 31.12.2022.

Il 28.12.2020 il locatore **ha accordato al conduttore una rinegoziazione in diminuzione del canone** (da 1.000 a 900 euro al mese) per i mesi da gennaio a marzo 2021 (90 giorni), comunicata all'Agenzia delle Entrate mediante la presentazione del modello RLI, in cui nel campo "canone rinegoziato" è **stato indicato il valore di 10.800 euro**.

Il locatore intende accordare al conduttore **una successiva rinegoziazione in diminuzione del canone** (da 900 a 800 euro al mese) per i mesi da agosto a dicembre 2021 (153 giorni), e tale rinegoziazione **sarà comunicata all'Agenzia entro il 31.12.2021** mediante la presentazione del modello RLI sul quale, nel campo "canone rinegoziato", **sarà indicato il valore di 9.600 euro**.

In questo esempio, il contributo relativo al contratto di locazione **spetterà nella misura di 650,96 euro**, ossia il 50% della riduzione complessiva per l'anno 2021, **che è pari a 1.301,92**.

Osserva

L'importo della riduzione complessiva è così calcolato:

à si individua **la riduzione teorica annua** (1.200 euro per la prima riduzione e 2.400 euro per la seconda);

- à si determina **il valore della riduzione effettiva** (dividendo la riduzione teorica annua per 365 e moltiplicando il risultato per i giorni di effettiva rinegoziazione, pari a 90 e 153);
- à si sommano **le due riduzioni effettive ottenute**.

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.
Cordiali saluti*