

**CEDOLARE SECCA** > CEDOLARE SECCA AL 10% PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO NEI COMUNI DICHIARATI IN STATO DI EMERGENZA PER CALAMITÀ NATURALE PRIVI DI ACCORDO TERRITORIALE

# Cedolare secca al 10%: la risposta dell'Agenzia delle Entrate



Dell'Avv. Silvio Barbiero, presidente UPPI Padova

In fase di stipula di contratto di locazione a canone concordato, proprietario e inquilino non possono decidere liberamente il canone di locazione ma hanno come limite inferiore e superiore quelli previsti per l'immobile in oggetto dall'Accordo Territoriale sottoscritto dalle Organizzazioni Sindacali del territorio.

Proprio questa limitazione che, di fatto, condiziona l'esercizio del diritto di proprietà del locatore, motiva le agevolazioni fiscali concesse per i redditi derivanti dalle locazioni di questo tipo.

## **CEDOLARE SECCA E ALIQUOTA AGEVOLATA**

La cosiddetta "cedolare secca" (più propriamente l'imposta sostitutiva del reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi) è stata prevista dall'articolo 3 del DLgs. 23 del 2011 con l'aliquota ordinaria del 21% e con un'aliquota agevolata che dall'originario e poco appetibile 19% è stata progressivamente ridotta al 10%.

Questa interessante possibilità è però riservata ai contratti di locazione stipulati nei Comuni con carenze abitative e quelli con essi confinanti, nei Comuni capoluogo di provincia ed in quelli dichiarati ad alta tensione abitativa dal CIPE.

Nella nostra provincia secondo l'origina-

ria previsione legislativa, è possibile optare per la cedolare secca al 10% solamente nei comuni di Padova, Abano Terme e Selvazzano Dentro.

Successivamente però, l'art. 9 del DL 47/2014 ha consentito di applicare l'aliquota del 10% anche ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei Comuni in cui nei 5 anni antecedenti il 28 maggio 2014 sia stato dichiarato lo stato di emergenza per il verificarsi di eventi

## **Molti comuni padovani dichiarati in stato di emergenza per calamità naturale**

calamitosi o abbiano subito eventi sismici nell'anno 2016.

### **I COMUNI "CALAMITATI" DEL PADOVANO**

Probabilmente non tutti sanno che numerosi comuni del padovano sono stati dichiarati in stato di emergenza per calamità naturale nel quinquennio precedente l'entrata in vigore del DL 47/2014.

Nei comuni "calamitati" la cui amministrazione si è attivata per chiedere la stipula di un Accordo Territoriale alle

OO.SS. di locatori e conduttori, è possibile optare per la cedolare secca "agevolata" al 10% oltre alla riduzione del 25% dell'IMU prevista per tutti i contratti di locazione a canone concordato.

Ad esempio l'Amministrazione Comunale di Codevigo, sollecitata dai soci UPPI, ha recentemente invitato le associazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini a sottoscrivere un accordo per le locazioni a canone concordato.

Ma se nella nostra provincia è possibile usufruire della cedolare secca al 10%, in cambio di un canone "concordato", in molti altri comuni le amministrazioni non conoscono questa interessante opportunità o, magari, la conoscono ma temono di perdere una parte del gettito IMU.

### **LA RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Ed è per questo che la risposta della Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate alla nostra richiesta di Consulenza giuridica 1/2023 è di fondamentale importanza: apre infatti la possibilità di stipulare contratti a canone concordato, cedolare secca al 10% e IMU ridotta, anche nei "comuni calamitati" in cui non ci sia un accordo territoriale, seguendo il percorso previsto dalla vigente normativa. Vuoi cogliere questa opportunità? Scrivi a UPPI Padova.

## **SICUREZZA**

# Sicurezza condominiale e ricarica dei veicoli elettrici

I veicoli a trazione elettrica aumentano di numero e la sicurezza degli edifici ne risente, sempre di più, soprattutto se pensiamo ai luoghi in cui questi mezzi sono posizionati e alla ricarica degli stessi.

Se per biciclette e monopattini l'utilizzo di batterie o di dispositivi di ricarica non a norma può causare problemi limitati, comunque da non sottovalutare, legati alla loro piccola dimensione e potenza, altro discorso è la ricarica di autoveicoli elettrici o peggio, ibride all'interno del proprio garage.

### **LE BATTERIE AL LITIO SONO PERICOLOSE?**

Una recente statistica proveniente dagli Stati Uniti e pubblicata sul New York Times, riporta che nei primi 11 mesi del 2022 gli incendi di batterie al litio sono stati 87 in più rispetto all'anno precedente, confermando che batterie e caricabatteria presentano seri rischi per la sicurezza antincendio. Per quanto riguarda la normativa italiana è opportuno ricordare che le autorimesse con superficie maggiore di 300 metri quadri sono sottoposte al controllo dei Vigili del Fuoco ed al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) che deve riportare la presenza di stazioni di ricarica all'interno dell'edificio in questione.

Ora, tralasciando le questioni meramente economiche, legate all'indebito utilizzo di energia elettrica proveniente dal "contatore condominiale" che solitamente è di servizio

all'impianto del garage, vogliamo soffermarci sul fatto che, per essere a norma, le stazioni di ricarica debbano avere le caratteristiche previste dalla Circolare nr. 2 del 5/11/2018, protocollo nr. 15000 del Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile e come tali debbano essere incluse nella documentazione a supporto della richiesta di rilascio o di aggiornamento del Certificato di Prevenzione Incendi.

Ma tali caratteristiche tecniche e documentali sono comunemente alla base delle "buone pratiche" per una corretta installazione e gestione di qualsiasi punto di ricarica, anche in edifici non sottoposti alla sorveglianza dei Vigili del Fuoco.

In caso di incidente, il soggetto a cui è riconducibile la stazione di ricarica "abusiva", proprietario o inquilino dell'immobile in questione, si espone a notevoli rischi di risarcimento a terzi eventualmente coinvolti, atteso che l'assicurazione difficilmente coprirebbe i danni causati, per dolo o colpa grave, dall'utilizzo di impianti non a norma o non dichiarati.

Il nostro consiglio è, in ogni caso, quello di prendere contatto con la propria amministrazione condominiale e concordare le necessarie attività sia per la regolarizzazione degli impianti eventualmente già installati sia per la corretta installazione di nuove stazioni di ricarica a prescindere dalle dimensioni dell'autorimessa condominiale.



**RIMBORSO IMU** > IL REQUISITO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE SUSSISTE ANCHE SE I CONIUGI VIVONO CIASCUNO NEL PROPRIO IMMOBILE

# IMU e abitazione principale post sentenza 209/2022 della C.C.

L'illegittimità costituzionale dell'art. 13 comma 2 del DL 201/2011 nella parte in cui per considerare un immobile "abitazione principale" era richiesta la residenza anagrafica e la dimora abituale non solo del proprietario ma anche del suo nucleo familiare, ha importanti conseguenze retroattive in quanto le decisioni dei "giudici delle leggi" pur producendo il loro effetto dal giorno successivo della pubblicazione, devono essere applicate anche nei giudizi in corso.

Una delle prime sentenze che hanno recepito la decisione della Corte Costituzionale è l'ordinanza 2747/2023 della Cassazione che ha confermato che il requisito dell'abitazione principale sussiste anche se i due coniugi risiedono

ed hanno dimora abituale ciascuno nel proprio immobile.

### **LA PROVA DELLA "DIMORA ABITUALE"**

Mentre la residenza anagrafica del contribuente che presenta l'istanza di rimborso è facilmente accertabile, più delicata è la prova della "dimora abituale" che potrà essere supportata allegando contratti/fatture relative alla fornitura di energia elettrica, gas, acqua, connessione o di ogni altro servizio "ripetitivo" quale ad esempio l'abbonamento ad una rivista.

La strada per la presentazione di istanze di rimborso per somme versate a titolo di IMU e non dovute in base alla incostituzionalità della norma abrogata deve però essere intrapresa "entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento,



A cura della redazione di UPPI Padova

ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione" così come previsto, a pena di decadenza, dall'art. 1 comma 164 della l. 296/2006.

Tali criteri, chiaramente alternativi, ci inducono a considerare, seguendo l'opinione maggioritaria, quale momento da cui far decorrere il termine di cinque anni per presentare l'istanza di rimborso: la data del versamento; quanto versato in precedenza e non già oggetto di giudizio perché l'avviso di accertamento non è stato impugnato, diventando così definitivo o, se impugnato, la sentenza di rigetto sia passata in giudicato, deve considerarsi irrimediabilmente incamerato dalle casse comunali.

## **CONTATTI**



### **UPPI PADOVA**

CORSO DEL POPOLO, 21 - 35131 PADOVA - +39 049 65 72 18 - INFO@UPPIPADOVA.IT  
Dal 1977 tuteliamo la piccola proprietà immobiliare.

Scopri  
le ultime news  
di settore

