

Roma,

Direzione Centrale Normativa

Settore Imposte indirette

Ufficio Registro e altri tributi indiretti

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI  
IMMOBILIARI SINDACATO  
AUTONOMO CO  
VIA DEL TORO 4  
34125 TRIESTE (TS)

Prot.

**OGGETTO: Consulenza giuridica n. 954-92/2016**  
**Associazione/Ordine UNIONE PICCOLI PROPRIETARI**  
**IMMOBILIARI SINDACATO AUTONOMO CO**  
**Codice Fiscale 00865980320**  
**Istanza presentata il 14/12/2016**

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 2 comma 3 della L n. 431 del 1998 , è stato esposto il seguente

### QUESITO

L'Unione piccoli proprietari immobiliari rappresenta alcuni dubbi interpretativi in ordine alla durata da attribuire al rinnovo dei contratti di locazione a canone concordato, disciplinati dall'articolo 2, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (cd. contratti 3+2).

In particolare, si chiede di conoscere se, dopo la scadenza del quinquennio, il contratto deve intendersi prorogato per un ulteriore periodo di tre anni ovvero di due.

L'associazione istante rileva che l'indicazione del corretto periodo di durata del

contratto è necessaria al fine di evitare che il cittadino incorra in errori che potrebbero determinare la revoca di agevolazioni fiscali spettanti per i contratti in argomento.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che il contratto di locazione allo scadere del primo quinquennio vada prorogato di tre anni in tre anni.

Rappresenta, infatti, che la durata contrattuale di tre anni costituisce la regola per detti contratti mentre il periodo biennale troverebbe applicazione solo quale proroga del primo triennio.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 2, comma 5, della citata legge n. 431 del 1998 stabilisce che *"Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore (...) Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni"*.

In ordine alla corretta applicazione di tale disposizione, la scrivente non formula alcuna valutazione in quanto l'individuazione delle modalità e dei termini di rinnovo dei contratti di locazione deve essere compiuta dalle parti, in considerazione delle previsioni recate della citata legge n. 431 del 1998.

Come chiarito con la circolare 5 agosto 2011, n. 42 (par. 3.4), infatti, in sede di trattazione delle istanze di consulenza giuridica, l'amministrazione fornisce indicazioni

sull'interpretazione di una norma tributaria in relazione ad una determinata fattispecie.

Il quesito proposto con la presente istanza di consulenza giuridica non attiene, invece, all'interpretazione di una norma tributaria, ma implica una valutazione di natura civilistica sulle modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione che esula dalle competenze della scrivente.

Per quanto riguarda il rilievo formulato dall'associazione istante, secondo cui l'indicazione del corretto periodo di durata del contratto è necessaria al fine di evitare che il cittadino incorra in errori che potrebbero determinare la revoca di agevolazioni fiscali spettanti, si fa presente che gli Uffici dell'Agenzia effettueranno la liquidazione dell'imposta di registro dovuta in considerazione del periodo di durata del contratto di locazione dichiarato dalle parti contraenti, nell'apposito modello RLI.

L'ufficio non effettuerà, quindi, valutazioni in ordine alla corretta individuazione del periodo di durata del rinnovo del contratto di locazione 3+2 stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 e, pertanto, il contribuente non incorre nella decadenza da eventuali agevolazioni spettanti (quali, ad esempio, l'applicazione dell'aliquota agevolata della 'cedolare secca' pari al 10 per cento, prevista per i contratti di locazione di immobili a canone concordato riferiti a unità immobiliari ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative), sia per il rinnovo di durata biennale che triennale.

**IL DIRETTORE CENTRALE AGGIUNTO**

**Giovanni Spalletta**

**(firmato digitalmente)**