

## I TEMI: COVID-19 RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

### 01. NOZIONE

La situazione di grave emergenza venutasi a creare a seguito dell'espandersi del virus identificato come **COVID-19** sta, come era prevedibile, espandendo il disagio economico tra i cittadini.

Per questi motivi la difficile situazione investe anche i contratti d'affitto, siano essi ad uso abitativo o ad altro titolo.

In tale situazione è possibile, in accordo, arrivare ad una soluzione che riduca per un periodo temporaneo, il canone di locazione contrattualmente previsto.

In questa scheda sostanzialmente abbiamo la pretesa di fornire una mini guida sull'argomento e tracciamo anche una bozza di scrittura privata.

### 02. LA SCRITTURA INTEGRATIVA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'intervenuto accordo di riduzione tra locatore e conduttore non deve essere obbligatoriamente comunicato all'Agenzia entrate, ne consegue che nulla ne precrive la registrazione.

L'esperienza però ci insegna che, ad evitare rilievi successivi, sarebbe meglio dare certezza all'atto mediante la forma scritta e sottoporlo a registrazione in modo da non avere soverchi problemi considerato che in dichiarazione dei redditi si indicherà un minore imponibile rispetto a quello conosciuto dall'Agenzia entrate.

L'AE con circolare 60/2010 ha ricordato che la registrazione attribuisce data certa all'atto, che appare opportuna anche per tutelare le due parti stipulanti.

Ad ogni modo la registrazione di un **atto integrativo al contratto di locazione** comporta il pagamento dell'imposta di registro nella **misura fissa di 67,00 euro che va versata entro 30 giorni dalla data di scrittura dell'atto.**

Ovviamente, qualora ci fosse un aumento del canone occorrerebbe anche versare la relativa imposta proporzionale.

### **03. L'INQUADRAMENTO E LA REGISTRAZIONE DELL'ACCORDO DI RIDUZIONE DEL CANONE**

Secondo la **Cassazione, sentenza 5576/2003**, *"...le sole variazioni del canone non sono di per sé indice di una novazione di un rapporto di locazione, trattandosi di modificazioni accessorie della correlativa obbligazione... "*.

Pertanto la riduzione del canone di locazione, come detto, non comporterebbe **l'obbligo di registrazione.**

Qualora le parti intendano volontariamente registrarlo l'accordo di riduzione:

**è esente dall'imposta di bollo;**

**è esente da imposta di registro.**

Ciò anche se si tratta di una riduzione temporanea (vedi risposta Telefisco 2016, 28 gennaio).

La registrazione dell'accordo dovrebbe essere effettuata con il modello 69, recandosi presso gli uffici dell'Agenzia e non assumeva importanza la proroga disposta per gli altri adempimenti.

Tenuto conto però della situazione emergenziale, che ha comportato rilevanti limitazioni all'orario di apertura e all'accesso al pubblico, l'Agenzia entrate ha semplificato le procedure per alcuni servizi essenziali.

La semplificazione persisterà per tutta la durata dell'emergenza sanitaria, consistendo nel poter richiedere **tramite e-mail o pec**, alcuni servizi che normalmente vengono erogati presso gli sportelli degli uffici territoriali.

Ai fini che qui ci competono con riguardo alla registrazione di atti privati i termini **sono sospesi dall'8 marzo e fino al 31 maggio 2020**.

Il contribuente che decidesse comunque di richiedere la registrazione di un atto, **può farlo via e-mail o pec** inviando la seguente documentazione:

- l'atto firmato digitalmente o copia dell'atto sottoscritto con firma autografa;
- il modello 69 - pdf o RLI - pdf debitamente compilato e sottoscritto;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà - doc, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, di essere in possesso dell'atto in originale e della conformità a questo della copia e delle immagini inviate e contenente l'impegno a depositare in Ufficio l'atto in originale una volta terminato il periodo emergenziale (dichiarazione non necessaria in caso di trasmissione dell'atto sottoscritto digitalmente);
- la copia del documento di identità del richiedente;
- il modello di versamento dei tributi autoliquidati.

#### **04. LA BOZZA DI UN ACCORDO DI RIDUZIONE**

Tracciamo una bozza che potrebbe essere utilizzata per le dette riduzioni.

Tra le sottoscritte parti:

- Tutti i dati del locatore, con codice fiscale;
- Tutti i dati del conduttore (locatario), con codice fiscale;

**p r e m e s s o c h e:**

- tra le suddette parti è in essere un contratto di locazione stipulato in data xx/xx/xxxx e registrato all'Agenzia delle Entrate in data xx/xx/xxxx al n. xxxxxxxxxxxxxxxx;
- tale locazione riguarda l'immobile (tutti i dati dell'immobile)
- tale accordo prevedeva un canone annuo di € xxxx,xx da pagarsi in dodici rate mensili anticipate;
- a ragione della situazione economica venutasi a determinare a seguito dell'emergenza epidemiologica denominata COVID-19, il locatario non ha la possibilità di continuare a corrispondere il canone concordato poiché ha subito un



rilevante decremento delle proprie entrate finanziarie (o altro motivo);

**si conviene e stipula quanto segue.**

Fermo quanto scritto, le parti, di comune accordo, stabiliscono che per i mesi da xxx a xxxx il canone mensile di locazione venga ridotto dagli attuali € 000,00 ad € 000,00.

Ferme ed impregiudicate tutte le altre clausole contrattuali.

Data e Firma della parte locatrice

Data e firma della parte locataria

