

Seregno, 8 maggio 2020

OGGETTO: **Circolare informativa ai Clienti n. 7/2020**

ACCORDO DI RIDUZIONE DEL CANONE: GLI ADEMPIMENTI NECESSARI

Le difficoltà economiche derivate, per imprese, lavoratori e famiglie, a causa dello stato di emergenza sanitaria legata all'epidemia Covid-19, ha portato come conseguenza, per coloro che vivono in affitto o per coloro che esercitano attività in locali presi in locazione, **l'impossibilità di pagare il canone di fitto in questi mesi di marzo ed aprile** (e probabilmente anche per il prossimo mese di maggio). In merito alle attività economiche, il decreto Cura Italia, per quelle interessate da provvedimenti di restrittivi di chiusura, riconosce per il canone riferito al mese di marzo (si spera anche per aprile) un credito d'imposta nella misura del 60% dell'onere pagato, da utilizzarsi esclusivamente in compensazione in F24, ma solo per i locali classificati C1 (botteghe e negozi). Tuttavia, **non esiste al momento, nel nostro ordinamento legislativo, una norma che permette al conduttore di ottenere la riduzione del canone di locazione**, ancorché si verificano eventi straordinari. Il conduttore, pur a fronte di un evidente stato di necessità riconducibile ad una causa di forza maggiore:

- non può ottenere in automatico una riduzione del canone di locazione;
- può richiedere/ottenere la risoluzione del contratto;
- può sospendere il pagamento del canone sino a quando l'emergenza non sarà rientrata, procrastinando legittimamente il pagamento del canone.

Ad ogni modo, a fronte, dell'attuale situazione **molti hanno chiesto ed ottenuto dal locatore una sospensione del pagamento per questi stessi mesi o, nella maggior parte dei casi, si è riusciti a raggiungere un accordo sulla riduzione del canone.**

L'accordo di riduzione del canone, come qualsiasi atto privato:

- **deve essere sottoscritto e firmato dalle parti interessate e deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate entro i 30 giorni successivi;**
- deve contenere il riferimento al contratto in essere (riportandovi gli estremi di registrazione ed indicandovi i dati del locatore e del conduttore/inquilino);
- deve riportare il canone contrattuale previsto e il nuovo canone (ridotto e concordato) e la durata della riduzione (in termini di mesi).

Ai sensi, dell'art. 19 del Decreto-legge n. 133/2014, si ricorda che la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è **esente dalle imposte di registro e di bollo**. Come detto la registrazione va fatta entro 30 giorni. A tal proposito, tuttavia, è da ritenersi applicabile il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate nella **Circolare n. 8/E del 2020** in merito alla disposizione contenuta all'art. 62 del decreto Cura Italia, con cui il legislatore rimanda al **30 giugno 2020** (senza applicazione di sanzioni) il termine entro cui poter eseguire gli adempimenti con scadenza nel periodo 8 marzo 2020 – 31 maggio 2020. Nel predetto documento di prassi, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che anche per gli atti privati, nel caso in cui il termine ultimo per la registrazione dovesse ricadere nel citato periodo, sarà possibile effettuare l'adempimento entro il 30 giugno prossimo senza alcuna sanzione. **Nulla toglie, comunque, al contribuente di poter agire prima. In quest'ultima ipotesi però l'Amministrazione fa sapere che è possibile fare ciò via e-mail ordinaria o PEC inviando la seguente documentazione:**

- l'atto firmato digitalmente o copia dell'atto sottoscritto con firma autografa;
- il modello 69 debitamente compilato e sottoscritto;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, 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.

L'ufficio cui inviare quanto anzidetto è quello presso il quale è avvenuta la registrazione del contratto di locazione il cui canone è oggetto di riduzione (i riferimenti degli uffici sono riportati sul sito istituzionale della stessa Agenzia delle Entrate nell'area nazionale e in quelle regionali).

Resta ferma, come anticipato, la necessità di presentare non appena possibile (a fine emergenza sanitaria) gli originali all'ufficio interessato.

*** **

Rimaniamo a Vostra disposizione per qualsiasi richiesta di ulteriore informazione o chiarimento. L'occasione è gradita per inviarVi i più cordiali saluti.

per IBI CONSULTING STP

dott. Pietro Izzo



- 2 -