

ACCORDI DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

La capacità dell'inquilino di pagare il canone di locazione dell'immobile, nei termini esattamente indicati nel contratto, è attualmente messa a dura prova dalle difficoltà economiche di cittadini ed imprese derivanti dalla diffusione del Coronavirus COVID-19. Come già illustrato in precedente articolo (*Coronavirus Covid-19 ed adempimento delle obbligazioni contrattuali*), le conseguenze economiche negative del coronavirus, derivanti dalla perdita dell'attività lavorativa e/o da una contrazione del fatturato aziendale, non esimono il conduttore dall'obbligo di eseguire la propria obbligazione di pagamento del canone, in quanto non rappresentano una causa non imputabile che comporta l'estinzione della relativa obbligazione.

Pur non potendo l'inquilino ridurre in modo unilaterale il canone di locazione a causa di difficoltà economiche, ciononostante è possibile che lo stesso trovi un accordo con il proprietario per ridurre l'importo del canone di locazione limitatamente al periodo di difficoltà economica (il beneficio è possibile sia per i contratti di locazione ad uso abitativo che per quelli ad uso diverso dall'abitativo). Tuttavia, al fine di evitare le imposte sui canoni di locazione non corrisposti, è necessario che l'accordo venga registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (presso cui fu eseguita la prima registrazione del contratto di locazione) entro 30 giorni dalla data in cui viene sottoscritto tra le parti (termine differito al 30/06/2020 per gli accordi stipulati tra il giorno 8 marzo 2020 ed il giorno 31 maggio 2020, come chiarito dalla Circolare n. 8/E punto 1.12 dell'Agenzia delle Entrate, del 03/04/2020).

Per la registrazione dell'accordo non sono dovute spese e l'atto è esente dal bollo, in linea con quanto previsto dall'art. 19 del D.L. n. 133/2014 (*“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”*).

Nella redazione dell'accordo è necessario che il locatore ed il conduttore riportino i seguenti dati: - contratto in essere, indicando i dati del locatore e del conduttore; - canone annuale inizialmente stabilito; - motivazioni che hanno indotto a stipulare l'accordo di riduzione del canone; - l'ammontare del canone ridotto concordato e il numero di mesi per i quali l'inquilino pagherà l'importo più basso. L'accordo dovrà contenere la data e la firma di entrambe le parti e, al momento della ripresa del pagamento del canone di locazione per intero, non sarà necessario effettuare alcuna nuova comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

L'accordo produrrà effetti a decorrere dalla data apposta sulla scrittura intercorsa tra parti e, successivamente, dovrà essere consegnato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, presso cui fu registrato l'originario contratto di locazione, unitamente al Modello 69 compilato (disponibile anche

sul sito dell'Agenzia delle Entrate), in cui dovranno essere riportati i dati identificativi del contratto di locazione ed i relativi codici di registrazione riportati sul modello RLI (compilato al momento della registrazione del contratto di locazione).

Con la registrazione dell'accordo di riduzione del canone sarà possibile, per il proprietario, pagare le imposte esclusivamente su quanto effettivamente riscosso.