

ARISI & BALDINI

COMMERCIALISTI E REVISORI LEGALI

Comunicazione del 08 Aprile 2020

RIDUZIONE O PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

▪ STUDIO ARISI

Via della Repubblica, 115
53036 - Poggibonsi (SI)

Viale del Poggio Imperiale, 32
50125 - Firenze

Tel. : +39 0577 98771
Fax. : +39 0577 936757
E-mail: segreteria@studioarisi.it

DOTT. MASSIMO ARISI
Dottore Commercialista e Revisore Legale

RAG. PAOLO MARAFFON
Ragioniere Commercialista e Revisore Legale

DOTT. GIANCARLO DONNINI
Dottore Commercialista e Revisore Legale

DOTT.ssa MICHELA BARTALESI
Dottore Commercialista e Revisore Legale

DOTT. SIMONE PAMPALONI
Dottore Commercialista e Revisore Legale

DOTT.ssa SARA PIOMBINI
Dottore Commercialista e Revisore Legale

▪ STUDIO BALDINI

Piazza Mazzini, 11
53036 - Poggibonsi (SI)

Tel.: +39 0577 982694
Fax.: +39 0577 938402
E-mail: segreteria@studio-baldini.com

RAG. NEDO BALDINI
Ragioniere Commercialista e Revisore Legale

DOTT. GIANNI BALDINI
Ragioniere Commercialista e Revisore Legale

DOTT.ssa GIANNA GUTTADAURO
Dottore Commercialista e Revisore Legale

DOTT. FRANCESCO BALDINI
Tributarista

Uno degli argomenti più dibattuti in questi giorni è quello del pagamento del canone di locazione. Indubbiamente in questo periodo molti inquilini si trovano in difficoltà nel pagare quanto dovuto ai proprietari: potrebbero aver perso il lavoro o essere in cassa integrazione, oppure essere stati obbligati a tenere chiusa la propria attività. E il problema si ripercuote di conseguenza anche sui proprietari, soprattutto su quelli che hanno debiti e rate di mutui da pagare per le quali si fa affidamento sulle entrate degli affitti. Il problema è grande, sia per locazioni di unità abitative sia per affitti di locali destinati ad attività imprenditoriali o professionali.

Sotto il profilo fiscale, ai sensi del D.p.r. 917/1986, i canoni di locazione stabiliti da contratto rappresentano un reddito tassabile per il *locatore* e, a determinate condizioni, un onere deducibile per il *conduttore* che eserciti attività di impresa. Posto che per il conduttore il canone è deducibile secondo il principio di competenza, quindi indipendentemente dall'effettivo pagamento, la medesima regola trova simmetrica applicazione in capo al locatore, sia persona fisica che giuridica, il quale tasserà i canoni pattuiti da contratto (anche se non riscossi). In caso di morosità del conduttore, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la predetta regola si applica fino a quando non intervenga una causa di risoluzione del contratto (Circ. 21.5.2014 n. 11, § 1.3). **Pertanto, fino a quel momento, indipendentemente dall'effettivo pagamento da parte del conduttore, i canoni tassati in capo al locatore sono sempre quelli previsti dal contratto. In assenza di diversi e nuovi accordi tra le parti, il locatore dovrà tassare i canoni maturati secondo quanto previsto dal contratto, in quanto si prescinde da qualsiasi forma di "sospensione" e di mancato pagamento, anche parziale**

Esempio - Se il contratto di locazione prevede un canone mensile di 1.000 euro, pari a 12.000 euro per l'anno 2020, e a partire dal mese di marzo il conduttore non dovesse più riuscire ad effettuare il pagamento dei canoni (marzo-dicembre), l'importo che il locatore dovrà dichiarare – e, quindi, tassare (anche se da marzo non ha più riscosso niente) - per l'anno 2020 sarà comunque pari a 12.000.

Una delle critiche avanzate al testo del D.L. 18/2020 è proprio quella di non aver pensato ai proprietari e di non aver permesso loro di non dover sborsare imposte nel caso di canoni non riscossi. E' auspicabile che in un prossimo decreto di aprile (niente è previsto nel Decreto Liquidità pubblicato in data odierna), o con altra futura normativa, ci possa essere una disposizione fiscale a favore dei proprietari che affittano, ma per ora dobbiamo ragionare con le norme attualmente vigenti alla data di predisposizione del presente intervento.

IL CREDITO DI IMPOSTA

Se il conduttore ha la liquidità sufficiente per continuare a pagare i canoni, e se esercita attività d'impresa (sono esclusi quindi ad esempio i professionisti), ai sensi dell'art. 65 del D.L. 18 del 17/3/2020, può usufruire di un credito d'imposta del 60% dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020, ma solo se ha in locazione immobili accatastati in categoria catastale C/1 (negozi, botteghe).

Questo credito d'imposta non è usufruibile da chi esercita attività alle quali il DPCM 11/3/2020 aveva consentito di mantenere aperte le attività esercitate (si tratta ad esempio degli alimentari, benzinai, edicole, farmacie, servizi di pompe funebri, ecc.).

ARISI & BALDINI

Il Decreto 18/2020 non fa distinzioni in merito alla veste giuridica dei locatari, per cui il bonus spetta sia a ditte individuali che a società.

Il credito d'imposta concesso è utilizzabile a partire dal **25 marzo 2020** esclusivamente in compensazione, utilizzando il Modello di pagamento F24, da presentare attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate con codice tributo "6914", denominato «Credito d'imposta canoni di locazione botteghe e negozi –articolo 65 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18».

Con la circolare n. 8/E del 3/4/2020 (al punto 3.1) l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che, seppur non richiesto dal testo del decreto (ma previsto però nella relazione tecnica), **il credito d'imposta spetta solo se il canone viene pagato**, altrimenti non se ne ha diritto. Una interpretazione molto contestata ma si deve ammettere che lo spirito della norma era quello di agevolare il locatario che paga il canone di locazione, altrimenti si sarebbe creata una situazione premiale a fronte di un mancato esborso. Peraltro il testo della norma non prevede neppure una scadenza per il pagamento... **quindi si ritiene che si possa anche posticipare il pagamento e solo a quel momento usufruire dell'agevolazione**. Nessuna norma prevede l'obbligo di pagamento del canone di locazione con modalità tracciabili ma nel caso si intenda usufruire del credito d'imposta per l'affitto del mese di marzo 2020 potrebbe essere consigliabile.

Ma tornando all'inquilino in difficoltà che non dispone delle sufficienti risorse finanziarie, in quel caso, in assenza di nuove e più ampie disposizioni, appare dunque ragionevole ritenere che l'unica misura più efficace per far fronte ad un momento di straordinaria crisi sia quello dell'**accordo tra inquilino e locatore** nel rimodulare la misura del canone precedentemente pattuito almeno in via temporanea.

In caso di mancato accordo o in previsione di non riuscire più ad adempiere alla propria obbligazione, il conduttore potrà avvalersi di una proroga:

- per impossibilità temporanea di adempiere alla prestazione (art. 1256 del c.c.);
- per ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento (art. 91 del DL Cura Italia). Detta proroga prevista dal Decreto Cura Italia è applicabile fino al 13 aprile 2020 (o fino alla diversa e successiva data che verrà fissata per il termine del *lockdown*).

In ogni caso, trattasi di procedure da attivare in via giudiziale (con l'assistenza di un legale) e il cui esito risulta quindi incerto.

Oppure lo stesso conduttore potrà avvalersi della **risoluzione anticipata** del contratto (art. 1467 del c.c.) considerando come giusta causa la sopraggiunta eccessiva onerosità del canone; in tal caso, il locatore può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto.

ACCORDO TRA LE PARTI SUL CANONE DI LOCAZIONE

Indipendentemente dal credito d'imposta di cui sopra, che come detto vale solo in determinate specifiche situazioni, Le parti possono tra loro trovare un accordo per il pagamento dei canoni di locazione se il conduttore è in difficoltà finanziaria. Accordo che – se si trova – è applicabile alla generalità dei contratti, quindi sia contratti aventi ad oggetto abitazioni che locali commerciali o professionali e indipendentemente dalla categoria catastale dell'immobile o dagli importi dei canoni o dalla veste giuridica delle parti. Nemmeno sarebbe di intralcio l'aver usufruito di un contratto con cedolare secca o a normale tassazione.

L'accordo potrebbe prevedere ad esempio:

- Una riduzione del canone solo temporaneamente, per alcuni mesi, per poi ripartire come prima a decorrere da una certa data;

ARISI & BALDINI

- Una vera e propria sospensione temporanea del pagamento del canone... ad esempio: non vengono pagati i mesi di aprile e maggio 2020;
- Una riduzione definitiva del canone, non temporanea ma a regime.

Se si riuscisse, infatti, a concordare un importo più basso, che tenga conto delle difficoltà del conduttore, vi sarebbe un doppio beneficio

- dal lato del *locatore*, il quale nella dichiarazione dei redditi per l'anno 2020 andrebbe a **tassare il nuovo canone concordato**: a tal fine, chiaramente sarà necessario rendere imponibile l'importo risultante dal "vecchio" contratto fino alla data dell'accordo sopraggiunto e quello risultante dal nuovo accordo a partire dalla predetta data fino alla fine dell'esercizio;
- dal punto di vista del *conduttore*, se è vero che ne scaturirebbe un minor costo deducibile, di contro bisogna considerare che egli potrebbe comunque beneficiare (se rientra nei parametri) del **credito d'imposta del 60%** in quanto sarà in grado di sostenere l'esborso finanziario del minor importo accordato.

Esempio - *Se il contratto iniziale prevedeva un canone mensile di 1.000 euro, pari a 12.000 euro per l'anno 2020, e le parti si accordano per una riduzione del canone da 1.000 a 700 euro a partire dal mese di aprile, l'importo da tassare in capo al locatore per l'anno 2020 sarà pari a 9.300 euro, dato dalla somma di:*

- 1.000 euro per i mesi di gennaio, febbraio e marzo;
- 700 euro per i successivi nove mesi, da aprile a dicembre.

L'importo di 9.300 - oltre ad essere quello indicato nel quadro RB del modello Redditi PF 2021 nel caso di locatore persona fisica - sarà lo stesso che dovrà essere indicato quale nuovo "canone annuo" nella comunicazione da trasmettere all'Agenzia delle Entrate tramite modello 69 per la registrazione dell'accordo. Resta inteso che salvo nuovo accordo tra le parti, l'importo del canone dovuto per l'anno 2021 e fino alla scadenza del contratto resterà pari a 8.400 (700 euro per dodici mensilità).

Accordi di queste specie possono essere liberamente definiti dalle parti. Occorre un accordo in forma scritta, da registrare all'Agenzia delle Entrate, senza spese, senza bolli. La registrazione andrebbe fatta entro 30 giorni **ma in questo periodo di Covid-19 è stato concesso di inviare il mod. 69 e la scrittura (scansionata e firmata dalle parti) anche via mail all'Ufficio tributario, il quale provvederà a registrarlo; tutto questo quindi senza uscire di casa come vogliono le ultime disposizioni.** In ogni caso l'art. 62 del "Salva Italia" ha provveduto a sospendere fino al 30/6/2020 gli adempimenti tributari (quale la registrazione di cui si parla) che scadono tra l'8 marzo ed il 31/5/2020, per cui c'è il tempo anche per registrare di persona entro quella data senza alcuna sanzione. Questo tipo di accordo, registrato, consentirà al proprietario di pagare le imposte solo sui canoni "riconcordati"; al contrario non fare nulla lo obbligherà a pagarle sui canoni "pieni".

Naturalmente le imposte non cambiano se il canone subisce solo ritardati pagamenti, ad esempio con una diversa rateazione sull'importo integrale del canone a suo tempo concordato.

Certamente in alcune situazioni i proprietari si vedranno ridotti gli introiti da canoni di locazione ma da una parte potranno pagare meno imposte e dall'altro comunque poco potrebbero fare se l'inquilino non può pagare quanto concordato.

Alcuni clienti ci hanno chiesto una bozza di scrittura privata. Ne pubblichiamo una, precisando che ogni situazione ha aspetti diversi da tenere in considerazione, la bozza può servire solo per avere una minima traccia di partenza. Una bozza di scrittura potrebbe essere impostata con la seguente forma:

ARISI & BALDINI

SCRITTURA PRIVATA PER LA RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il sottoscritto, Signor, nato a, il, e residente a in Via, Codice Fiscale

il locatore

Il sottoscritto, Signor, nato a, il, e residente a in Via, Codice Fiscale, in qualità di titolare/rappresentante legale della ditta/società, codice fiscale e partita IVA con sede legale in

il conduttore

Mediante la seguente scrittura privata, valida a tutti gli effetti di legge

PREMESSO CHE

- 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. xxxxxxxxxxxxxxx;
- tale accordo prevedeva un canone annuo di € xxxx,xx da pagarsi in dodici rate mensili anticipate;
- a causa dell'emergenza Coronavirus il locatario non ha la possibilità di continuare a corrispondere il canone concordato

CONVENGONO QUANTO SEGUE

per i mesi da aprile a dicembre 2020 (è solo un esempio) il canone mensile di locazione venga ridotto dagli attuali € xxxx,xx ad € xxxx,xx.

Come già previsto dal contratto originario, il pagamento dei canoni da parte del conduttore dovrà essere effettuato in rate mensili anticipate ricalcolate, a seguito del presente accordo in un importo pari a Euro ciascuna.

La presente scrittura privata non costituisce novazione contrattuale, rinviando per tutte le restanti pattuizioni a quanto regolato dal contratto originario, che pertanto resta valido in tutte le sue parti.

Luogo, Data e Firma della parte locatrice – firma della parte locataria