

## Riduzione o pagamento del canone di locazione - con Fac-simile

di [Redazione](#)

Pubblicato il 6 Aprile 2020

Le parti possono tra loro trovare un accordo per il pagamento dei canoni di locazione se il conduttore è in difficoltà finanziaria.



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 a 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**.

### Credito d'imposta 60% dell'affitto di marzo 2020 per negozi

Innanzitutto precisiamo che l'[art. 65 del D.L. 18 del 17/3/2020](#) ha previsto – **per i soli inquilini esercenti attività d'impresa** (sono **esclusi** quindi ad esempio i professionisti) un **credito d'imposta del 60%** dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo 2020, ma **solo per 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.).

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**.

### **Come utilizzare il credito d'imposta per l'affitto dei negozi**

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».

### **L'AdE precisa: credito d'imposta solo se si paga l'affitto**

La circolare n. 8/E del 3/4/2020 – al punto 3.1 - ha evidenziato che il parere dell'Agenzia delle Entrate è 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** - qualora possibile senza problemi [non obbligatorio (è possibile utilizzare i contanti)] - **un bonifico o altro metodo tracciabile**.

Si ribadisce: non obbligatorio!

## Accordo di riduzione del canone di locazione

Una delle critiche avanzate al testo del D.L. 18/2020 è quella di non aver pensato ai **proprietari** e di non aver permesso loro di non dover sborsare imposte nel caso di canoni non riscossi.

Questo può essere uno dei motivi che – in determinati casi – potrebbe suggerire alle parti di trovare tra loro un accordo per la riduzione di quanto dovuto, almeno in via temporanea.

E' auspicabile che nel prossimo decreto di aprile, che verrà emanato per continuare a tamponare la enorme situazione di difficoltà in cui tutti si trovano, oppure 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 redazione del presente intervento.



---

## 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.

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 partire da una certa data;
- Una vera e propria **sospensione** temporanea del pagamento del canone... ad esempio: non viene pagato i mesi di aprile e maggio 2020;
- Una semplice **diversa rateazione degli importi**: quindi lasciare il canone così com'è ma ad esempio pagarne una certa cifra subito e la differenza più avanti, senza riduzioni;
- Una **riduzione definitiva** del canone, non temporanea ma a regime.

### **Accordi di queste specie possono essere liberamente definibili 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 “ri-concordati”; 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.

## **Fac-simile per riduzione del canone di locazione (per emergenza Coronavirus)**

Tanti utenti hanno chiesto alla redazione di CommercialistaTelematico.com di poter avere una bozza di scrittura.

Ne pubblichiamo una ma 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:

### **Scrittura privata**

Tra le sottoscritte parti:

- Tutti i dati del locatore, con codice fiscale;
- Tutti i dati del 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 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 (spiegare eventualmente meglio la situazione specifica dell'inquilino), si conviene e stipula quanto segue.

Le parti di comune accordo stabiliscono che 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.

Restano invariate tutte le altre clausole contrattuali.

Data e Firma della parte locatrice – firma della parte locataria

\*\*\*

*NdR: Potrebbe interessarti anche...[Riduzione canoni di locazione: obblighi di comunicazione e profili accertativi](#)*

5 aprile 2020

CommercialistaTelematico

**Fac-simili per riduzione o sospensione locazioni commerciali**  
per emergenza Coronavirus

L'emergenza sanitaria da Coronavirus sta generando notevoli difficoltà per le attività commerciali imprenditoriali o professionali costrette alla chiusura o per disposizione di legge o per scelta di mercato.

In molti casi una delle prime opzioni è la **ridefinizione dei contratti di locazione**.

Per questo abbiamo preparato 2 fac-simili che vengono incontro alle casistiche più comuni:

- **Fac-simile per accordo di riduzione del canone di locazione**
- **Fac-simile accordo di sospensione del canone di locazione**



**[APPROFONDISCI >>](#)**