

La registrazione dei contratti di locazione ai tempi del CoronaVirus

di [Gianfranco Costa](#), [Alberto De Stefani](#)

Pubblicato il 11 Maggio 2020

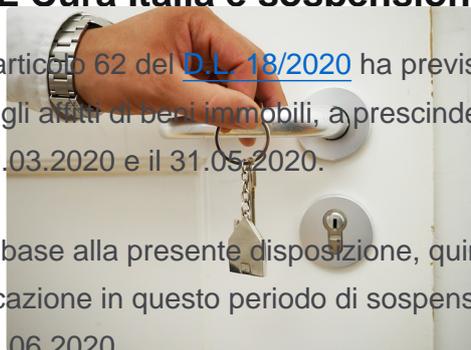
Il DL Cura Italia ha introdotto la possibilità di sospendere la registrazione dei contratti di locazione. In tale ipotesi ne conseguirà anche la sospensione dell'obbligo di versamento della relativa imposta. Ma, data la situazione particolarmente complessa, è possibile valutare di registrare comunque il contratto per far sì che all'Agenzia delle Entrate pervenga comunque notizia della riduzione del canone di locazione. Quali le implicazioni derivanti dalle attuali disposizioni?

DL Cura Italia e sospensione dei contratti di locazione

L'articolo 62 del [D.L. 18/2020](#) ha previsto la sospensione della registrazione dei contratti di locazione e degli affitti di beni immobili, a prescindere dalla modalità usata, nel periodo compreso tra il giorno 08.03.2020 e il 31.05.2020.

In base alla presente disposizione, quindi, il contribuente che si trovi a dover registrare un contratto di locazione in questo periodo di sospensione, ha la possibilità di effettuare tale adempimento entro il 30.06.2020.

Conseguentemente, ricordando che l'articolo 16 del DPR. 131/1986 prevede che, con la registrazione dei contratti di locazione, venga richiesta la liquidazione dell'imposta da parte dell'Amministrazione, se il contribuente intende beneficiare della sospensione e registrare successivamente il contratto, l'obbligo di versamento viene meno.



Fac-simile per Accordi di riduzione o sospensione delle locazioni commerciali

per emergenza Coronavirus

Formato: Word

Data: Aprile 2020

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** a fronte del calo degli incassi derivante dal lockdown.

In caso di accordo fra proprietario e conduttore **va aggiornato il contratto di locazione** precedentemente sottoscritto.

Proponiamo due fac-simili per venire incontro alle due casistiche più comuni:

1. accordo di riduzione del canone di locazione;
2. accordo di sospensione del canone di locazione.

[APPROFONDISCI >>](#)

Contratti di locazione: i chiarimenti della Circolare n. 8/E

La [circolare n. 8/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate](#) ha chiarito che l'imposta va versata se il contribuente procede con la registrazione del contratto, decidendo quindi di non avvalersi della sospensione.

Allo stesso modo, per i contratti di locazione precedentemente registrati, il contribuente deve versare le rate successive dell'imposta di registro.

Nonostante queste premesse, è opportuno valutare il caso di registrare comunque il contratto in questo periodo di sospensione per comunicare, ad esempio, all'Agenzia delle Entrate la riduzione del canone di locazione accordato con la controparte. In questo modo infatti il proprietario dell'immobile si vedrà attribuito un minor reddito nella propria dichiarazione dei redditi.

Esistono delle situazioni che devono essere autonomamente registrate alla conclusione del contratto di locazione.

Cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione

Ai sensi degli articoli 3 e 17 del DPR 131/1986, le cessioni, le risoluzioni e le proroghe rispetto al primo contratto devono essere registrate in termine fisso a prescindere dalla modalità di stipula dei contratti (verbali o scritture private non autenticate).

Entro 30 giorni si deve procedere al versamento dell'imposta di registro, ai sensi dell'articolo 17 del DPR. 131/1986.

Si noti come l'accordo di riduzione del canone iniziale, prima accennato, non è ricompreso in questo elenco.

L'articolo 19 ricorda che entro 20 giorni dal loro verificarsi, gli *"...eventi...che diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta"*, debbano essere denunciati.

L'aumento del canone di locazione pattuito è sicuramente ricompreso in questo novero di eventi, ma non si può dire lo stesso per l'accordo di riduzione del canone.

È consigliabile comunque denunciare anche la riduzione del canone di locazione per il semplice fatto che questo comporta la diminuzione della base imponibile, determinando un risparmio d'imposta sulle dirette oltre che dell'imposta di registro.

Inoltre, la registrazione, attribuisce data certa alla modifica dell'atto contrattuale di fronte a terzi.

L'[articolo 18 del DPR. 131/1986](#) infatti, afferma che la registrazione attesta l'esistenza degli atti ed attribuisce agli stessi data certa di fronte ai terzi ai sensi dell'articolo 2704 del Codice Civile.

Per la registrazione del nuovo contratto sarà comunque necessario richiamare il contratto originale e gli estremi di registrazione.

L'articolo 19, D.L. 133/2014 stabilisce 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”*.

Per effetto dell'emergenza epidemiologica in atto, l'Agenzia delle Entrate ha adottato una serie di procedure utili a semplificare alcuni adempimenti.

Tra questi vi è appunto anche la possibilità di registrare un contratto di locazione, inviando tramite e-mail o pec:

- l'atto digitalmente firmato o copia dell'atto sottoscritto con firma autografa;
- il modello 69 o RLI compilato e sottoscritto;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 D.P.R.445/2000, dove si attesti di essere in possesso dell'atto in originale e della conformità a questo della copia e delle immagini inviate e con l'impegno a depositare in Ufficio l'atto in originale dopo 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.

Si ricorda infine che attraverso il portale Fisconline, è comunque tutt'ora possibile comunicare oltre alla registrazione dei contratti di locazione anche eventuali proroghe, cessioni e risoluzioni.

A cura di Alberto De Stefani e Gianfranco Costa

Lunedì 11 maggio 2020

L'intervento è tratto dalla circolare settimanale di CommercialistaTelematico

Abbonamento annuale Circolari Settimanali

per i clienti dello studio

Abbonandoti per un anno alle Circolari Settimanali, ogni settimana ricevi comodamente **nella tua casella di posta elettronica** una circolare con **tutte le novità dei 7 giorni** precedenti e gli **approfondimenti** di assoluta urgenza.

Le circolari settimanali sono in formato Word per essere **facilmente modificabili** con il tuo logo ed i tuoi dati e **girate ai clienti del tuo studio**.



SCOPRI DI PIU' >>>

