

# Rinegoziazione dei canoni di locazione: perdita su crediti o rettifica di ricavi?

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 20 Ottobre 2021

La **rinegoziazione dei canoni di locazione** a causa dell'epidemia da Covid genera **perdita su crediti o rettifica di ricavi?**

Il caso piuttosto frequente in questo periodo è quello in cui il locatore decida di effettuare la rinegoziazione dell'importo dei canoni di locazione, al fine di favorire i mancati introiti del conduttore dovuti all'epidemia da Covid-19.

Purtroppo accade abbastanza spesso che tale accordo sia successivo alla maturazione dei canoni.

## Un caso di rinegoziazione dei canoni di locazione in presenza di canoni non ancora riscossi

Esemplificando, può darsi che l'accordo di riduzione dei canoni avvenga nel mese di ottobre, e che vi siano quindi dei canoni, per mesi precedenti, non ancora pagati dal conduttore.

Il dubbio che nasce è dunque su come trattare i crediti per canoni maturati ma non riscossi; se, cioè, è necessario rilevare una perdita su crediti (articolo 101, comma 5, del Tuir) o se è possibile stornare la quota di ricavi (meglio, proventi).



### **Canoni non riscossi: perdita su crediti o storno di ricavi?**

La risposta dipende, come spesso accade, dal contenuto del nuovo accordo.

In particolare, è determinante che il locatore disponga la remissione del debito del conduttore per gli importi relativi ai mesi precedenti la riduzione e che, di contro, il locatario si impegni a pagare il pregresso entro una data scadenza.

#### **La reciprocità degli impegni è, come vedremo, dirimente.**

La perplessità, come detto, è legittima in quanto i crediti erano già maturati alla data di sottoscrizione della modifica del contratto, ancorché non riscossi, sicché si potrebbe pensare ad una necessaria rilevazione di perdita su crediti, non già a storno di ricavi.

Al riguardo, occorre rilevare come la rinegoziazione del contratto sia frutto del danno subito dal conduttore a causa della pandemia.

In altre parole, la rinuncia a determinati crediti effettuata per far fronte alla sopravvenuta crisi può essere assimilata a una modifica dell'originario contratto e non a una modifica unilaterale da parte del locatore, sicché le parti in sostanza hanno concordato nuove regole nell'interesse di entrambi.

E' proprio tale circostanza che permette la riduzione dei canoni stessi e, di conseguenza, dei ricavi.

In questo senso si è espressa anche l'agenzia delle entrate, nella [risposta n. 716/2021](#).

*NdR: Potrebbe interessarti anche...[Rinegoziazione del canone di locazione con modello RL1](#)*

*A cura di Danilo Sciuto*

Mercoledì 20 ottobre 2021