
Riduzione del canone di locazione: la registrazione dei nuovi accordi viene esclusa dalla tassazione

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 9 Settembre 2014

la crisi economica sta portando sempre più spesso a ridurre i canoni di locazione, il nuovo decreto Sblocca Italia cerca di semplificare tale aggiornamento al ribasso del canone

Il Decreto sblocca Italia contiene una serie di misure riguardanti, in generale, il comparto dell'edilizia, ed in particolare il settore delle locazioni.

Una delle disposizioni, la cui rubrica è "*Esenzione da ogni imposta degli accordi di riduzione dei canoni di locazione*", è rivolta a proprietari e inquilini che hanno trovato un accordo circa la riduzione dei canoni di locazione.

La norma prevede che "*In caso di accordo fra le parti finalizzato alla riduzione del canone relativo ad un contratto di locazione, la relativa registrazione è esente dalle imposte di registro e di bollo*". La finalità della previsione non è principalmente di tipo economico (ne consegue un risparmio di imposta di poco più di 67 euro), ma la norma intende soprattutto garantire la certezza del "*nuovo accordo*" relativamente alla misura (rideterminata) del canone di locazione. Ciò anche al fine di prevenire possibili contenziosi tra le parti del contratto.

La disposizione assume rilevanza soprattutto in un periodo di crisi caratterizzato dal numero crescente di sfratti dovuti alla morosità dell'inquilino. In questo senso è sicuramente preferibile trovare un accordo circa la riduzione del canone di locazione, ma ottenere in cambio la puntualità dei pagamenti.

Dal punto di vista oggettivo la disposizione ha una portata ampia riguardando, in generale, ogni tipologia di contratto di locazione. Pertanto, la registrazione dell'accordo sarà esente dall'imposta di registro e di bollo sia per i contratti di tipo abitativo, ma anche per i contratti aventi ad oggetto immobili non residenziali (negozi, uffici...).

Preliminarmente deve essere osservato come la Corte di Cassazione ha puntualizzato che le sole variazioni del canone non determinano di per sé una novazione del rapporto locatizio trattandosi di modifiche accessorie rispetto all'obbligazione principale (Cass. civ., n. 5576/2003). E' sufficiente quindi stipulare un accordo *a latere* senza che possano considerarsi variate le altre clausole contrattuali quale, ad esempio, quella relativa alla durata del contratto.

La registrazione dell'accordo di variazione del canone redatto in forma scritta non è in linea di principio obbligatoria, come precisato dall'Agenzia delle entrate con la Risoluzione n. 60/E del 28 giugno 2010. L'obbligatorietà della registrazione sorge, invece, qualora il predetto accordo sia formalizzato nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

In ogni caso, indipendentemente dalla sussistenza dell'obbligo, la registrazione è più che opportuna anche nell'interesse dell'inquilino che, nell'ipotesi di contenzioso con il proprietario, potrebbe trovarsi nella concreta impossibilità di fornire la dimostrazione della volontà (delle parti) circa l'avvenuta riduzione del canone di locazione.

Tuttavia, la registrazione deve essere effettuata anche nell'interesse del proprietario. Infatti, l'Amministrazione finanziaria può effettuare un controllo incrociato tra i canoni di locazione dichiarati nel Modello Unico dal proprietario dell'immobile e l'ammontare (del medesimo canone) indicato nel contratto oggetto di registrazione. In questo caso l'ammontare dichiarato potrebbe, nell'ipotesi di accordo di riduzione, risultare inferiore rispetto a quello indicato nel contratto. La registrazione del nuovo accordo con l'indicazione del "*canone ridotto*" consentirebbe al proprietario di prevenire eventuali "*liti fiscali*" essendo in grado di fornire la prova al Fisco della correttezza del comportamento assunto mediante la mera esibizione della scrittura registrata recante l'indicazione del nuovo canone.

Prima dell'approvazione del Decreto in rassegna l'imposta di registro era dovuta nella misura di 67 euro (punto II della nota posta in calce all'art. 5 della Tariffa del DPR n. 131/1986). Per ogni copia da registrare, l'imposta di bollo era pari a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe.

Ora, dopo che il Decreto in rassegna sarà pubblicato nella G.U., la registrazione degli accordi recanti la riduzione del canone di locazione saranno esclusi dalla tassazione. In particolare, non sarà più dovuta né l'imposta di registro, né l'imposta di bollo.

Il beneficio, come già ricordato, non è rilevante sotto il profilo economico, ma soprattutto dal punto di vista procedimentale e dovrebbe incentivare la registrazione dei predetti accordi.

Abbiamo predisposto un ottimo formulario per definire al riduzione del canone di locazione

9 settembre 2014

Nicola Forte