

Informativa 43/2020

21 Aprile 2020

CONTRATTI DI LOCAZIONE – RIDUZIONE DEL CANONE

art. 62 del decreto “Cura Italia

E' frequente di questi tempi l'accordo raggiunto tra i proprietari dei locali e i conduttori per la riduzione del canone di locazione. Vediamo come trattare questa modifica contrattuale.

Sebbene per la riduzione del canone di locazione non sia previsto l'obbligo di registrazione, è consigliabile nell'interesse di entrambe le parti. Infatti il conduttore si assicura che non gli verrà mai chiesta una differenza tra il canone contrattuale e quanto effettivamente pagato in base agli accordi e i proprietari potranno dichiarare il canone effettivo evitando di pagare imposte sul canone non riscosso.

La scrittura privata contenente l'accordo per la riduzione del canone di locazione deve contenere:

- i dati personali delle parti che concludono l'accordo
- i riferimenti del contratto e i dati catastali dell'immobile
- la data da cui decorre la riduzione del canone
- il vecchio e il nuovo importo del canone di locazione

Può essere concordata una riduzione temporanea del canone, che viene rideterminato in una somma inferiore solo per alcuni mesi, per poi riprendere normalmente, oppure una sospensione temporanea del pagamento del canone, che ad esempio, non viene pagato per i mesi di marzo, aprile e maggio, o ancora una riduzione definitiva del canone da una certa data e fino alla naturale scadenza del contratto.

L'accordo di riduzione del canone di locazione deve essere redatto in forma scritta, da registrare all'Agenzia delle Entrate, senza spese, senza bolli e per evitare spostamenti, è ammesso lo scambio degli accordi tra le parti anche via e-mail.

La registrazione dell'accordo di riduzione del canone di locazione va effettuata presentando all'Agenzia delle Entrate una copia originale dell'accordo e l'apposito modello 69, senza che siano dovute né imposta di bollo né quella di registro.

Di norma il locatore deve provvedere alla registrazione del contratto di locazione entro 30 giorni dalla data della stipula ed entro i 60 giorni successivi deve fornire la prova al conduttore.

Il decreto “Cura Italia” ha previsto la sospensione degli adempimenti che scadono nel periodo compreso tra l'8 marzo e il 31 maggio 2020, prorogandoli al 30 giugno 2020, sia per la registrazione in forma cartacea che con modalità telematiche.

Tutte le variazioni in diminuzione del canone, concordate tra l'8 marzo e il 31 maggio, possono quindi essere comunicate all'Agenzia delle Entrate entro il 30 giugno.

Restiamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e porgiamo distinti saluti